

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL  
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)  
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

**Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.**

**SEPTIEMBRE DE 2018**

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. (en adelante “**Go Madrid Benz**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante “**Circular del MAB 2/2018**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

## **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Go Madrid Benz cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

<b>1.</b>	<b>RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento .....	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	4
1.4.	Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia .....	5
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor .....	8
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor .....	11
1.7.	Composición accionarial.....	12
1.8.	Información relativa a las acciones .....	12
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO .....</b>	<b>13</b>
2.1.	Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	13
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad .....	13
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social.....	14
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	15
2.4.1.	Nombre legal y comercial .....	15
2.4.2.	Acontecimientos más importantes de la Sociedad .....	15
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	18
2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera .....	19

2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	19
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario .....	27
2.6.3.	Información fiscal .....	27
a)	Fiscalidad de las SOCIMI .....	28
b)	Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI .....	30
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	33
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	34
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	39
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	40
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	40
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	40
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....	42
2.12.	Información financiera.....	43
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas	

	con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....	43
2.12.2.	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello...	51
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	52
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor .....	52
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo .....	52
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. ....	56
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas .....	56
2.15.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	56
(i)	Operaciones realizadas con los accionistas significativos.....	57
(ii)	Operaciones realizadas con administradores y directivos .....	58
(iii)	Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo .....	58
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	58
2.16.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	59
2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones .....	60
2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra .....	60

2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	60
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	60
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.....	62
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	64
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). .....	65
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	65
2.20.	Declaración sobre el capital circulante .....	67
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	67
2.22.	Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta .....	67
2.23.	Factores de riesgo .....	68
2.23.1.	Principales riesgos.....	68
2.23.2.	Otros riesgos operativos y de valoración .....	70
2.23.3.	Otros riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.....	72
2.23.4.	Otros riesgos asociados al sector inmobiliario .....	73
2.23.5.	Otros riesgos ligados a las acciones .....	74
2.23.6.	Otros riesgos fiscales .....	75

2.23.7.	Otros Riesgos .....	77
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>79</b>
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación .....	79
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....	79
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	79
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en el MAB-EE o MAB-SOCIMI .....	81
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	82
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	82
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad .....	82
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General .....	85
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	88
<b>4.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>90</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>91</b>
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	91
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo	

	cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor .....	91
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI .....	92
<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI .....</b>	<b>93</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Cuentas Anuales Consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017.....</b>	<b>94</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Cuentas Anuales individuales abreviadas e informe del auditor para el ejercicio 2017 .....</b>	<b>95</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Cuentas Anuales Consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2016.....</b>	<b>96</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>Cuentas Anuales individuales abreviadas e informe del auditor para el ejercicio 2016 .....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>Informe de valoración independiente de la Compañía .....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXO VII</b>	<b>Informe de la valoración independiente de los activos .....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO VIII</b>	<b>Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad.....</b>	<b>100</b>

## **1. RESUMEN**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, la sociedad Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al ANEXO de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

### **1.1. Responsabilidad sobre el Documento**

Don Juan Rosales Rodriguez, en su calidad de representante persona física de Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U., Don Kevin William Robinson, Don Francesco Ostuni y Doña Lori A. Biancamano, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Go Madrid Benz, en el ejercicio de la facultad conferida expresamente por el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) del 31 de mayo 2018 y acuerdo del Consejo de Administración de fecha 20 de julio de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Don Juan Rosales Rodriguez, en su calidad de representante persona física de Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U., Don Kevin William Robinson, Don Francesco Ostuni y Doña Lori A. Biancamano, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción**

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 el régimen aplicable a las Empresas en Expansión y a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., (en adelante “**CBRE**”) una valoración independiente del activo y de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017. Una copia de los mencionados informes de valoración de fecha 6 de abril de 2018 y 30 de abril de 2018, se adjuntan como Anexo VI y VII a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para la emisión de esta valoración, CBRE se ha basado, principalmente en: i) las cuentas anuales consolidadas auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “**PwC**”) de Go Madrid Benz a 31 de diciembre de 2016 y 2017 y ii) la valoración de los activos realizada por CBRE (Ver en Anexo VII).

### **Valoración de las acciones de la Sociedad:**

Se ha considerado que la metodología de valoración societaria que más se ajusta a la Compañía es el valor ajustado de los fondos propios por reflejar el valor de mercado de las acciones de sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Dado que la Sociedad contabiliza el parque empresarial “Las Mercedes” (en adelante el “**Activo inmobiliario**”) por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y pérdidas por deterioro acumuladas) aceptado por el PGC (tal y como se define más adelante), se ajustará el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado del Activo Inmobiliario menos el valor neto contable del mismo antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica. Además, para realizar un rango de valor de la cartera se ha realizado un análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada del proyecto utilizada en cada activo de +/- 0,25%.

El valor neto contable del activo a 31 de diciembre de 2017 ascendió a 129.286 miles de euros. Según estimaciones elaboradas por CBRE, el valor razonable del activo sería de 158.650 miles de euros. Al realizarse el análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada del proyecto de +/- 0,25%, el rango de valoración se encuentra entre 155.820 miles de euros y 161.550 miles de euros y por tanto el ajuste por la plusvalía sería de entre 26.534 miles de euros y 32.264 miles de euros.

Adicionalmente a la valoración del Activo Inmobiliario a precio de mercado, se han analizado el resto de partidas de activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a valor de mercado cuando el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017 no lo estuviera reflejando. Tras este análisis, los ajustes a realizar en la valoración de las acciones de la Sociedad son los siguientes:

- Costes de estructura: se corresponde con los costes en los que Go Madrid Benz junto con su sociedad dependiente Go Propco Benz S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la “**Sociedad Dependiente**” o “**Go Propco**”) que forman el grupo (en adelante el “**Grupo**”) tienen que incurrir para la gestión de los activos, que no han sido considerados en la valoración de los mismos, y que, una vez normalizados, ascenderían a 510.000 euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos.
- Ajustes por linealización de rentas y comercialización: los 2.178 miles de euros se corresponden con 1.873,6 miles de euros por la linealización de las rentas de los diferentes contratos de arrendamiento y 304,6 miles de euros correspondientes a la linealización de los gastos de comercialización.
- Gastos de formalización de la deuda con entidades de crédito: los préstamos con entidades de crédito se encuentran contabilizados a su coste amortizado. Se ajusta esta partida en 1.443 miles de euros correspondientes a los costes de formalización de los préstamos a 31 de diciembre de 2017.

- No se ha considerado relevante ajustar la deuda con empresas del Grupo. Dicha deuda ha sido cancelada totalmente el 18 de marzo de 2018.

Además de lo anteriormente indicado, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance consolidado, dado que, según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

Teniendo en cuenta la metodología descrita anteriormente, el Patrimonio Neto Corregido de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

(Miles Euros)	31/12/2017		
	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
Fondos propios	48.367	48.367	48.367
Ajuste valor de mercado del activo	26.534	29.364	32.264
Costes de estructura	-5.771	-5.487	-5.229
Ajustes por linealización de rentas y comercialización	-2.178	-2.178	-2.178
Gastos formalización deuda	-1.143	-1.143	-1.143
<b>Patrimonio Neto Corregido</b>	<b>65.809</b>	<b>68.923</b>	<b>72.081</b>

CBRE en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para incorporarse en el MAB, ha realizado una valoración de los fondos propios a 31 de diciembre de 2017 de Go Madrid Benz de entre 65.809 y 72.081 mil de euros.

Hechos posteriores que afectan a la valoración:

Con posterioridad a la fecha de la valoración, el 14 de marzo de 2018, se acordó una devolución parcial a Go Benz, S.à.r.l de la prima de emisión de la Sociedad por importe de 9.174.247 euros. Este hecho no ha sido tenido en cuenta en la valoración de los fondos propios al producirse con posterioridad a la fecha de valoración del informe de CBRE pero, según el Consejo de Administración, tendría un impacto de 9.174 miles de euros minorando la valoración de CBRE, lo que situaría el rango de valoración entre 56.635 y 62.907 miles de euros.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Go Madrid Benz después de la ampliación realizada el 6 de junio de 2018, está compuesto por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

**Fijación del precio de incorporación al MAB:**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Compañía y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de julio de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 12 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 60.000 miles de euros.

### 1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Go Madrid Benz, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

- *Nivel de endeudamiento con entidades financieras:*

El 28 de febrero de 2018, Go Madrid Benz como acreditada y Deutsche Pfandbriefbank AG como acreditante suscribieron un Contrato de Financiación por importe máximo de 95.000.000 de euros.

A 30 de junio de 2018, el nivel de endeudamiento con entidades de crédito a corto y largo plazo es de 92,9 millones de euros (ver apartado 2.13 del presente Documento Informativo). El “Loan to value”, entendiéndose como tal el ratio: valor de la deuda entre valor de mercado del activo es 59,8%.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas (ver detalle de *covenants* en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo) bajo el préstamo por parte de Go Propco y la propia Sociedad afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor.

- *Riesgo de ejecución de las cargas existentes sobre prácticamente la totalidad de los activos del Grupo*

A la fecha del presente Documento Informativo y en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones de pago que para el Grupo se deriven del Contrato de Financiación, están en vigor: (i) un derecho real de prenda sobre la totalidad de las participaciones sociales de Go Propco otorgado por Go Madrid Benz, (ii) un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes titularidad de Go Propco y Go Madrid Benz, (iii) un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de ciertos contratos de arrendamiento actuales y futuros asociados al Activo Inmobiliario, (iv) un contrato de cesión de derechos de crédito (assignment by way of security) derivados de una póliza de seguro y del contrato de derivado y (v) una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo Inmobiliario. Asimismo, Go Benz, S.à.r.l. ha aportado una garantía real consistente en un derecho real de prenda sobre 4.820.565 acciones de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.

En el supuesto en el que exista una falta de pago bajo el contrato de financiación y este no haya sido subsanado dentro del plazo establecido en el mismo, los acreedores garantizados, previo acuerdo de la mayoría de estos acreedores, y de acuerdo con los términos del contrato de financiación, podrían iniciar la ejecución de los derechos reales

de prenda mencionados con anterioridad, lo cual podría traducirse en una disminución de los activos o la caja disponible de la Sociedad. Asimismo, la ejecución del derecho real de prenda sobre las acciones de la Sociedad, conllevaría un cambio del socio mayoritario de la misma.

- *Influencia del actual Accionista Mayoritario:*

La Sociedad se encuentra controlada por un Accionista Mayoritario, que ostenta una participación del 96,66% de la Compañía, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los accionistas que tienen una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

- *Riesgos derivados de la concentración del número de clientes:*

El Activo Inmobiliario se encuentra arrendado a un número de clientes que ronda los 30. A 31 de diciembre de 2017, 3 inquilinos representaron el 55% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados. A 30 de junio de 2018, 3 inquilinos representaron el 53% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados.

Además destacar que en los mismos periodos el 35% de la superficie alquilable (que se corresponde con los edificios 1,2 y 8) se encuentra alquilada por un solo inquilino, lo que genera una alta dependencia del mismo.

En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener edificios vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. Cabe resaltar que la gran mayoría de los edificios tienen fechas de vencimiento de sus contratos de arrendamiento posteriores a 2019 lo que minoraría dicho riesgo.

- *Concentración geográfica de producto y mercado*

El activo que posee la Sociedad se encuentran en una comunidad autónoma: Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### **1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia**

##### **Origen de la compañía:**

Go Madrid Benz, es una sociedad española con CIF A-87523890, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Luis Jorquera García con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita con fecha 30 de marzo de 2016 en el Registro

Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por su entonces accionista GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. Con fecha 20 de mayo de 2016, Go Benz, S.à.r.l. (actual Accionista Mayoritario) procedió a adquirir el 100% de las Compañía.

La única sociedad dependiente de Go Madrid Benz a 31 de diciembre de 2016 y 2017 es Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española con CIF B-87481453, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Luis Jorquera García con fecha 2 de febrero de 2016, número 313 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.411, folio 1, sección 8, hoja M-618974, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

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

Go Madrid Benz y Go Propco comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI:

<b>Denominación</b>	<b>Aprobación Junta</b>	<b>Registro Solicitud</b>	<b>Fecha efectiva</b>
Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U.	22-09-2016	26-09-2016	01-01-2016
Go Propco Benz, S.L.U.	22-09-2016	27-09-2016	01-01-2016

#### **Capital social de la Sociedad:**

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Go Madrid Benz está compuesto por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

	<b>Euros</b>
Capital social inicial	60.000
Ampliación junio 2016	481.292
Ampliación junio 2018	4.458.708
<b>Capital total a fecha del Documento</b>	<b>5.000.000</b>

Ver información detallada de las ampliaciones de capital en el apartado 2.4.2 del presente documento informativo.

### **Adquisición del activo inmobiliario:**

La compraventa del parque empresarial “Las Mercedes” se realizó a través de Go Propco el 16 de junio de 2016 en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Ignacio Paz-Ares y es el único inmueble propiedad del Grupo. El parque empresarial se encuentra en una parcela de 4 hectáreas, con una superficie alquilable de 79.991 m<sup>2</sup>. Se compone de nueve modernos edificios con superficies que van desde los 1.796 m<sup>2</sup> (Edificio 9) a los 14.175 m<sup>2</sup> (Edificio 8). Adicionalmente, dispone de múltiples servicios para el ocupante (restaurantes, auditorio, gimnasio...) así como de amplias zonas ajardinadas. En el punto 2.6 del presente Documento Informativo se detalla la descripción general del Activo Inmobiliario.

### **Estrategia de la Compañía:**

La estrategia de la Compañía se centra en la gestión del Activo Inmobiliario existente para maximizar la rentabilidad de los inversores. En el curso normal de sus actividades, la Compañía:

- Buscará oportunidades para aumentar el valor de las inversiones para el inversor, incluyendo: la inversión en Capex, negociaciones con los inquilinos y la búsqueda de estrategias de salida para maximizar el valor incluyendo la venta de la Sociedad Dependiente.
- Gestionar de forma activa y rigurosa el inmueble existente, centrándose en la identificación de riesgos críticos, la preservación del capital así como protección ante una posible reducción de valor de la misma.
- Reevaluar continuamente el momento correcto para la realización de inversiones basándose en el rendimiento de los activos, las condiciones económicas y locales del mercado y la fortaleza de la demanda potencial de los compradores.

### **Gestión del activo:**

Para la gestión del activo existe la figura del Property Manager: es el responsable de realizar las actividades diarias relacionadas con el complejo inmobiliario. Sus responsabilidades incluyen 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 y la gestión de los gastos asociados a la propiedad (servicios públicos, costes de mantenimiento, impuestos de la propiedad, etc.). El Property Manager elabora informes mensuales sobre la situación del activo (ingresos, gastos, impagados, etc.) e informes trimestrales en referencia a los presupuestos, rotación de inquilinos, seguros, etc. Para la realización de estos servicios se ha contratado a CBRE Real Estate, S.A. (“**CBRE R.E.**”).

### **Gestión administrativa:**

Para la gestión administrativa del Grupo, como la Compañía no tiene empleados, se ha contratado a Citco Corporate Management, S.L. (“**Citco**”) según el cual, Citco se compromete a prestar servicios administrativos, contables y de gestión financiera y en particular, y entre otros, los siguientes servicios: servicios jurídicos corporativos (tales como: junta general anual de accionistas, servicios

de Consejo de Administración o servicios de mantenimiento de registros), servicios de cumplimiento de impuestos, servicios administrativos como gestión y pagos de las cuentas bancarias que se mantengan. Además, Citco es el responsable de los registros contables, de la elaboración de sus cuentas anuales, presupuestos, informa trimestralmente al Consejo de Administración de la Compañía del detalle de los movimientos bancarios trimestrales y el proceso de cierre contable, que consiste en el balance al final del trimestre y el resultado acumulado de la cuenta de resultados.

**1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, provisiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor**

**Información financiera:**

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y su Sociedad Dependiente, junto con sus correspondientes informes de auditoría de los ejercicios 2016 y 2017, se incorporan a este Documento Informativo como Anexo IV y II respectivamente.

A continuación se presentan los balances y cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2017

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2016 (*)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variación %</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>131.214.314</b>	<b>131.629.187</b>	<b>0,3%</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,0%</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>130.268.087</b>	<b>129.286.390</b>	<b>-0,8%</b>
Terrenos y construcciones	118.934.459	117.495.846	-1,2%
Instalaciones técnicas	11.296.132	11.691.070	3,5%
Construcciones en curso y anticipos	37.496	99.474	165,3%
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>946.226</b>	<b>2.342.796</b>	<b>147,6%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.763.642</b>	<b>4.129.272</b>	<b>49,4%</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>116.547</b>	<b>623.306</b>	<b>434,8%</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	30.450	489.116	1506,3%
Deudores varios	86.097	134.190	55,9%
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>440.531</b>	<b>659.943</b>	<b>49,8%</b>
<b>Periodificaciones</b>	<b>27.567</b>	<b>45.534</b>	<b>65,2%</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>2.178.997</b>	<b>2.800.489</b>	<b>28,5%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>133.977.956</b>	<b>135.758.459</b>	<b>1,3%</b>

(\*) Cifras correspondientes al periodo del 21 de marzo de 2016 al 31 de diciembre de 2016

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31/12/2016 (*)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variación %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>48.016.669</b>	<b>48.367.139</b>	<b>0,7%</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>48.016.669</b>	<b>48.367.139</b>	<b>0,7%</b>
<b>Capital</b>	<b>541.292</b>	<b>541.292</b>	<b>0,0%</b>
Capital escriturado	541.292	541.292	0,0%
<b>Prima de emisión</b>	<b>47.647.913</b>	<b>47.647.913</b>	<b>0,0%</b>
<b>Reservas</b>	<b>(6.312)</b>	<b>(6.312)</b>	<b>0,0%</b>
Otras reservas	(6.312)	(6.312)	0,0%
<b>Reservas en sociedades consolidadas por integración global</b>	<b>(5.085)</b>	<b>(132.890)</b>	<b>-2513,5%</b>
<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>-</b>	<b>(33.335)</b>	<b>-100,0%</b>
<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>-</b>	<b>45.000</b>	<b>100,0%</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(161.140)</b>	<b>305.470</b>	<b>289,6%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>83.915.162</b>	<b>83.946.007</b>	<b>0,0%</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>57.645.531</b>	<b>56.129.607</b>	<b>-2,6%</b>
Deudas con entidades de crédito	57.306.689	55.266.261	-3,6%
Otros pasivos financieros a largo plazo	338.842	863.346	154,8%
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>26.269.631</b>	<b>27.816.400</b>	<b>5,9%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.046.125</b>	<b>3.445.314</b>	<b>68,4%</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>1.321.129</b>	<b>2.136.114</b>	<b>61,7%</b>
Deudas con entidades de crédito	1.102.205	1.993.844	80,9%
Otros pasivos financieros a corto plazo	218.925	142.271	-35,0%
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>724.996</b>	<b>1.309.199</b>	<b>80,6%</b>
Acreedores varios	547.250	996.996	82,2%
Otras deudas con las Administraciones Públicas	177.746	312.203	75,6%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>133.977.956</b>	<b>135.758.459</b>	<b>1,3%</b>

(\*) Cifras correspondientes al periodo del 21 de marzo de 2016 al 31 de diciembre de 2016

En el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del Balance y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>31/12/2016 (*)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variación %</b>
Importe neto de la cifra de negocios	3.724.937	7.396.281	98,6%
Otros ingresos de explotación	1.793.830	3.365.912	87,6%
Otros gastos de explotación	(2.706.809)	(4.958.364)	-83,2%
Amortización del inmovilizado	(1.093.830)	(2.125.517)	-94,3%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.718.128</b>	<b>3.678.311</b>	<b>114,1%</b>
Gastos financieros	(1.831.814)	(3.360.839)	-83,5%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(47.454)	(12.002)	74,7%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.879.268)</b>	<b>(3.372.841)</b>	<b>-79,5%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(161.140)</b>	<b>305.470</b>	<b>289,6%</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(161.140)</b>	<b>305.470</b>	<b>289,6%</b>

(\*) Cifras correspondientes al periodo del 21 de marzo de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 27 de abril de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 (ver Anexo IV del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2017, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

#### **Tendencias significativas:**

La cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada a 30 de junio de 2018 no auditada ni revisada, así como los valores comparables a la misma fecha del año 2017 (no auditados ni revisados) es la siguiente:

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>Variación %</b>
Importe neto de la cifra de negocios.	3.665.676	4.322.828	18%
Otros ingresos de explotación.	1.433.191	2.067.740	44%
Otros gastos de explotación.	-2.502.869	-3.101.724	24%
Amortización del inmovilizado.	-1.032.819	-1.099.599	6%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>1.563.179</b>	<b>2.189.245</b>	<b>40%</b>
Gastos financieros.	-1.669.583	-2.455.447	-47%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-6.690	-57.743	-763%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-1.676.273</b>	<b>-2.513.190</b>	<b>-50%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-113.094</b>	<b>-323.945</b>	<b>-186%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-113.094</b>	<b>-323.945</b>	<b>-186%</b>

La Compañía procedió el 14 de marzo de 2018 a la cancelación anticipada de la deuda suscrita el 16 de junio de 2016. El importe pagado ascendió a 58.698.480 euros. Asimismo, en esa misma fecha, se procedió a elevar a público el nuevo Contrato de Financiación suscrito el 28 de febrero de 2018 entre el Grupo y Deutsche Pfandbriefbank AG por importe máximo de 95.000.000 euros. Por último, también en esa misma fecha, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad acordó una devolución parcial de la prima de emisión por un importe de 9.174.247 euros.

En el punto 2.13 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

### Previsiones 2018 y 2019:

El Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de julio de 2018 ha aprobado las siguientes estimaciones por unanimidad:

	<b>FY 2018</b>	<b>FY 2019</b>
Importe neto de la cifra de negocios	8.590.346	8.969.346
Otros ingresos de explotación	4.105.432	3.953.378
Otros gastos de explotación	(5.671.218)	(5.205.091)
Amortización del inmovilizado	(2.187.048)	(2.187.048)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.837.512</b>	<b>5.530.585</b>
Gastos financieros.	(3.785.649)	(2.670.000)
Variación de valor razonable en Int.Fin	(21.132)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(3.806.780)</b>	<b>(2.670.000)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.030.731</b>	<b>2.860.585</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.030.731</b>	<b>2.860.585</b>

En el punto 2.16 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas de la cuenta de Pérdidas y Ganancias proyectada de la Sociedad.

#### 1.6. Administradores y altos directivos del emisor

##### a) Administradores

El órgano de administración es un Consejo de Administración y se encuentra formado por los siguientes cuatro (4) miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física: Don Juan Rosales Rodríguez)	Presidente	31 de mayo de 2018	Independiente
Don Kevin William Robinson	Vocal	31 de mayo de 2018	Dominical
Don Francesco Ostuni	Vocal	31 de mayo de 2018	Dominical
Doña Lori A. Biancamano	Vocal	31 de mayo de 2018	Dominical

El cargo de secretario no-consejero del Consejo de Administración lo ostenta actualmente Doña Isabel Gómez-Díez, y el de vicesecretario no consejero Doña Paloma Gloria González Hernández.

b) Altos directivos

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

### 1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, Go Benz, S.à.r.l es el accionista mayoritario (en adelante “**Accionista Mayoritario**”) con un 96,66% de las acciones de la Compañía. El 3,34 % restante está en manos de accionistas minoritarios. Go Madrid Benz es, a su vez, el socio único de Go PropCo Benz S.L.U. Dicha sociedad es la propietaria del parque empresarial “Las Mercedes” (activo descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

<b>Accionistas</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>%</b>
Accionista Mayoritario	4.833.065	96,66%
Accionistas minoritarios (31 accionistas)	166.935	3,34%
<b>Total</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

### 1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

## 2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

### 2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Don Juan Rosales Rodriguez, en su calidad de representante persona física de Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U., Don Kevin William Robinson, Don Francesco Ostuni y Doña Lori A. Biancamano, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Go Madrid Benz, en el ejercicio de la facultad conferida expresamente por el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) del 31 de mayo 2018 y acuerdo del Consejo de Administración de fecha 20 de julio de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Don Juan Rosales Rodriguez, en su calidad de representante persona física de Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U., Don Kevin William Robinson, Don Francesco Ostuni y Doña Lori A. Biancamano, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### 2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales abreviadas de Go Madrid Benz correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 (en adelante, las “**Cuentas Anuales Abreviadas 2017**”) y las cuentas anuales individuales abreviadas de Go Madrid Benz correspondientes al ejercicio desde el 21 de marzo de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016 (en adelante, las “**Cuentas Anuales Abreviadas 2016**”), han sido elaboradas bajo el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el R.D. 1159/2010 y el R.D. 602/2016 (en adelante, el “**PGC**”).

Las cuentas anuales consolidadas de Go Madrid Benz y su Sociedad Dependiente correspondientes al ejercicio anual finalizado con fecha 31 de diciembre de 2017 (en adelante, las “**Cuentas Anuales Consolidadas 2017**”) y las cuentas anuales consolidadas de Go Madrid Benz y su Sociedad Dependiente correspondientes al ejercicio desde el 21 de marzo de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016 (en adelante, las “**Cuentas Anuales Consolidadas 2016**”), han sido elaboradas de acuerdo a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el R.D. 1159/2010 y el R.D. 602/2016 (en adelante, las “**NOFCAC**”).

Las Cuentas Anuales Abreviadas 2017, las Cuentas Anuales Abreviadas 2016, las Cuentas Anuales Consolidadas 2017 y las Cuentas Anuales Consolidadas 2016 han sido auditadas por PwC con domicilio social en el Paseo de la Castellana, nº 259 B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242. Dichas cuentas se adjuntan en los anexos II, III, IV y V del presente Documento Informativo.

PwC fue nombrado como auditor de la Compañía para los ejercicios 2016, 2017 y 2018 en el acta de decisiones del entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de fecha 30 de diciembre de 2016. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 34.491, Folio 153, Hoja M-620324, Inscripción 5, en fecha 3 de marzo de 2017.

En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo se ha incluido un detalle de las bases de presentación de la información financiera.

### **2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social**

Go Madrid Benz SOCIMI, S.A., constituida el 21 de marzo de 2016, es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con CIF A-87523890, domicilio social situado en Madrid, calle Pinar número 7, 5º izq., 28006 y constituida con carácter unipersonal por tiempo indefinido bajo la misma denominación en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Jorquera García, bajo el número 783 de su protocolo e inscrita con fecha 30 de marzo de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 34.491, Folio 145, Sección 8, Hoja M-620324 e inscripción 1ª.

Con fecha 22 de septiembre de 2016, el accionista único en ese momento (actual Accionista Mayoritario) adoptó el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal de las SOCIMI y con fecha 26 de septiembre de 2016 se llevó a cabo el registro de la presentación de la comunicación formal ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la opción de aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI con efectos 1 de enero de 2016. (Ver Anexo I).

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre (en adelante la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

#### **"ARTÍCULO 2º.-**

##### *1. 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.*

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

*3. 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."*

## **2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes**

### **2.4.1. Nombre legal y comercial**

La denominación social actual de la compañía es Go Madrid Benz SOCIMI, S.A. La Sociedad no cuenta con ningún nombre comercial.

### **2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad**

El Emisor y Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la “**Sub-SOCIMI**” o “**Go Propco**”) forman un grupo de sociedades dedicadas a la adquisición y arrendamiento de inmuebles en España.

### **Constitución de Go Madrid Benz:**

Go Madrid Benz, es una sociedad española con CIF A-87523890, constituida por GreenOak Spain Investment S.a.r.l. con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Luis Jorquera García con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita con fecha 30 de marzo de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

### **Capital social y ampliaciones de capital:**

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por su entonces accionista GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. Con fecha 20 de mayo de 2016, Go Benz, S.à.r.l. (actual Accionista Mayoritario) procedió a adquirir el 100% de las Compañía.

Con fecha 16 de junio de 2016, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad decidió ampliar el capital de la misma en la cantidad de 481.292 euros mediante la creación de 481.292 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 47.647.913 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad: Go Benz, S.à.r.l. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de julio de 2016 mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez con fecha 16 de junio de 2016, número 1991 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34491, folio 152, sección 8, hoja M-620324, inscripción 4ª.

Con fecha 6 de junio de 2018, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad decidió ampliar el capital de la misma en la cantidad de 4.458.708 euros mediante la creación de 4.458.708 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal con cargo a reservas. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad: Go Benz, S.à.r.l. Dicha ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de junio de 2018 mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Jose Luis Martinez-Gil Vich con fecha 6 de junio de 2018, número 1715 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34491, sección 8, folio 155, hoja M-620324, inscripción 10ª.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Go Madrid Benz está compuesto por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 10 de junio de 2018 el accionista único (actual Accionista Mayoritario) autorizó al consejo de administración de la Sociedad la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad por parte de la propia Sociedad, o por sociedades de su grupo, durante el plazo de cinco años y con sujeción a los requisitos y limitaciones del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital. A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

	<b>Euros</b>
Capital inicial	60.000
Ampliación junio 2016	481.292
Ampliación junio 2018	4.458.708
<b>Capital total a fecha del Documento</b>	<b>5.000.000</b>

Durante el mes de julio de 2018, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, Go Benz, S.à.r.l. vendió 166.935 acciones de Go Madrid Benz por un precio de 12 euros por acción a 31 nuevos accionistas, que actualmente participan en conjunto de un 3,34 % de la Sociedad. La Sociedad perdió así su carácter de sociedad unipersonal (pendiente de elevación a público e inscripción en el Registro Mercantil).

#### **Constitución Go Propco:**

La única Sociedad Dependiente de Go Madrid Benz a 31 de diciembre de 2016 y 2017 es Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal).

Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad española con CIF B-87481453, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Luis Jorquera García con fecha 2 de febrero de 2016, número 313 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.411, folio 1, sección 8, hoja M-618974, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

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

#### **Régimen Socimi:**

Go Madrid Benz y Go Propco comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI:

<b>Denominación</b>	<b>Aprobación Junta</b>	<b>Registro Solicitud</b>	<b>Fecha efectiva</b>
Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U.	22-09-2016	26-09-2016	01-01-2016
Go Propco Benz, S.L.U.	22-09-2016	27-09-2016	01-01-2016

#### **Compraventa inmueble:**

La compraventa del parque empresarial “Las Mercedes” se realizó a través de Go Propco el 16 de junio de 2016, por un importe total de 131.361.917 euros, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Ignacio Paz-Ares, y es el único inmueble propiedad del Grupo.

Go Madrid Benz firmó un préstamo hipotecario por importe de 60.000.000 euros concedido el 16 de junio de 2016 a partes iguales por el Banco Santander y el Banco Sabadell, el cual fue amortizado el pasado 14 de marzo de 2018. Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2018, se procede a elevar a público el préstamo firmado con fecha 28 de febrero de 2018 entre el Grupo y la entidad financiera

Deutsche Pfandbriefbank AG por importe de 95.000.000 euros. En esa misma fecha, se otorgó garantía hipotecaria a favor de dicha entidad financiera (en adelante el "**Contrato de Financiación**").

#### **Cancelaciones de deuda y reparto o devolución de prima de emisión:**

El 14 de marzo de 2018, el Grupo suscribió una póliza de cancelación de garantías y carta de pago en virtud de la cual Go Madrid Benz amortizó anticipadamente todas las cantidades adeudadas a Banco Santander, S.A. y Banco de Sabadell, S.A. (las "**Entidades Prestamistas**") bajo un contrato de préstamo suscrito el 16 de junio de 2016 (el "**Contrato de Préstamo**"). El importe pagado ascendió a 58.698.480 euros, que suponía la totalidad de los importes adeudados por Go Madrid Benz en concepto de principal e intereses a 14 de marzo de 2018. De esta forma, en virtud de lo anterior, quedaron canceladas:

- todas las obligaciones contraídas por el Grupo con las Entidades Prestamistas; y
- cada una de las garantías reales constituidas en garantía del Contrato de Préstamo, quedando las participaciones sociales y los derechos de crédito completamente libres de cargas y gravámenes y cancelándose la hipoteca constituida sobre el Activo Inmobiliario, en virtud de una escritura de cancelación de hipoteca otorgada en esa misma fecha.

Asimismo, en esa misma fecha el Grupo procedió a devolver íntegramente el préstamo contraído con el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad (en ese momento Go Benz, S.à.r.l) por importe total de 28.125.753 euros correspondiente al principal e intereses pendientes de pago hasta dicha fecha.

Por último, en esa misma fecha, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad acordó una devolución parcial de la prima de asunción por importe de 9.174.247 euros.

#### **2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

Las principales razones que han llevado a Go Madrid Benz a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio

**2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera**

**2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad, a través de su filial, es propietaria del parque empresarial “Las Mercedes” que fue adquirido en junio de 2016. El parque empresarial se encuentra en una parcela de 4 hectáreas y tiene una superficie alquilable de 79.991 m<sup>2</sup>. Se compone de nueve modernos edificios con superficies que van desde los 1.796 m<sup>2</sup> (Edificio 9) a los 14.175 m<sup>2</sup> (Edificio 8). Adicionalmente, dispone de múltiples servicios para el ocupante (restaurantes, auditorio, gimnasio...) así como de amplias zonas ajardinadas (ver el informe de valoración de los activos en el Anexo VI para ampliar la información de este apartado).

**Descripción general del sector en el que opera el Emisor:**

Mercado de oficinas en Madrid:

El mercado de oficinas madrileño continúa atrayendo el interés por parte de los inversores internacionales. La rentabilidad *prime* se mantiene en torno al 3,75%. Puesto que parece improbable que las *yields* sigan bajando, los inversores incrementarán sus retornos a través del crecimiento de rentas que se espera para casi la totalidad del mercado madrileño, alentado por la fortaleza de la demanda. A raíz de ello, las zonas más consolidadas de la periferia pueden registrar una intensificación del interés por parte de los inversores.

Niveles de renta del sector:

Durante el último trimestre del año la renta *prime* continúa su progresión al alza gracias a la presión que la demanda está ejerciendo sobre los edificios de mayor calidad. De este modo, la renta *prime* se sitúa en 31 €/ m<sup>2</sup>/mes a cierre de 2017, lo que supone un incremento del 2,5% durante estos tres meses y de un 10% frente al ejercicio anterior. Desde que alcanzara su momento más bajo, 24,50 €/ m<sup>2</sup>/mes, a finales de 2013, esta se ha incrementado un 27%.

Inversión en el sector:

A cierre de 2017, la inversión en oficinas en España se situó en un volumen de 1.994 millones de euros, cifra un 58% inferior a la registrada en 2016. Este descenso se debe en parte a la menor actividad por parte de las socimis en el sector oficinas, muy activas en

años anteriores, y la dificultad de los inversores para encontrar el producto adecuado. Por su parte, el sector oficinas del mercado madrileño atrajo 1.224 millones euros de inversión, un 61% del total nacional.

#### Oferta en el sector:

La superficie vacante en el mercado de oficinas madrileño se sitúa en 1.390.000 m<sup>2</sup> a cierre del año 2017. Esta cifra equivale a una tasa de desocupación del 11,1% sobre el total del stock, lo que representa un descenso de seis décimas frente al trimestre anterior.

#### Demanda en el sector:

La contratación en el mercado de oficinas de Madrid registró durante el cuarto trimestre del año un crecimiento del 123% frente a los tres meses anteriores, alcanzando los 228.000 m<sup>2</sup> firmados. Para el conjunto del año, la contratación se situó en torno a los 606.000 m<sup>2</sup>, un 29% más que el cierre anterior, convirtiéndose en la cifra más alta desde 2007.

#### Competencia:

El mercado de la A-2 (donde se encuentra el Activo Inmobiliario) es uno de los principales de Madrid, no solo por su desarrollo sino también por su volumen y por el número de subzonas que aglutina.

En términos de oferta disponible hay un creciente interés de los ocupantes por aquellas propiedades nuevas o rehabilitadas.

La oferta futura de nueva construcción hasta 2019 es de 93.650 m<sup>2</sup>. Entre estos proyectos podemos destacar Helios Business Park (33,000 m<sup>2</sup>) y Riberia de Loira 28 (12.822 m<sup>2</sup>) en la zona de Campo de las Naciones, Julián Camarillo 31 (Julián Camarillo, 38.000 m<sup>2</sup>) y Josefa Valcárcel 40 (Avenida de América, 9.600 m<sup>2</sup>). También debemos destacar los proyectos de la A-1 como Oxseo, Torre Chamartín o Avenida de Bruselas, todos ellos disponibles a partir de 2018, que aumentarán la competencia para los edificios de oficinas de la A-2.

En cuanto a la contratación, desde 2015 la A-2 lleva una inercia muy positiva respecto a años anteriores principalmente por el reposicionamiento de los edificios de la zona. Durante 2017 fue la zona de contratación más dinámica de Madrid, después del distrito financiero.



### Descripción del activo:

Este moderno parque empresarial fue inaugurado en 2004, y se compone, tal y como hemos comentado, de nueve modernos edificios aislados, así como zona de restauración y ocio en el centro del complejo.



Cada edificio, a excepción del 9, tiene cinco plantas sobre rasante (planta baja y cuatro plantas), con dos niveles en sótanos y un nivel de cubierta para instalaciones y locales técnicos. La planta baja cuenta con un hall a doble altura con zonas de espera, recepción y despachos de control del edificio.

Las plantas son diáfanas, con un núcleo central y pueden modularse en dos, con funcionamiento independiente de las instalaciones. Disponen tanto de falso techo como suelo técnico, con una altura libre de 2,80m (3,30 m en planta baja).

El parque además cuenta con un total de 1.652 plazas de garaje, amplias zonas ajardinadas, gimnasio, restaurante de negocios, restaurante self-service con capacidad para 1.600 comensales, 3 cafeterías cubiertas con terrazas al aire libre, zona vending, cajero automático, servicio de tintorería/floristería, lavado de coches, y zona WI-FI.

La siguiente tabla muestra la distribución de la superficie bruta alquilable de cada uno de los edificios y de las instalaciones adicionales:

Edificio	Planta	Area (m <sup>2</sup> )	Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )
1	Planta baja	1.300	6.243
	Planta 1ª	1.235	
	Planta 2ª	1.236	
	Planta 3ª	1.236	
	Planta 4ª	1.236	
2	Planta baja	1.565	7.569
	Planta 1ª	1.500	
	Planta 2ª	1.502	
	Planta 3ª	1.501	
	Planta 4ª	1.501	
3	Planta baja	1.564	7.564
	Planta 1ª	1.501	
	Planta 2ª	1.500	
	Planta 3ª	1.499	
	Planta 4ª	1.500	
4	Planta baja	1.570	7.574
	Planta 1ª	1.501	
	Planta 2ª	1.501	
	Planta 3ª	1.501	
	Planta 4ª	1.501	
5	Concesionario	1.500	9.728
	Planta baja	1.783	
	Planta 1ª	1.526	
	Planta 2ª	1.640	
	Planta 3ª	1.640	
	Planta 4ª	1.639	
6	Planta baja	1.389	7.754
	Planta 1ª	1.504	
	Planta 2ª	1.620	
	Planta 3ª	1.621	
	Planta 4ª	1.620	
7	Planta baja	2.259	13.195
	Planta 1ª	2.716	
	Planta 2ª	2.787	
	Planta 3ª	2.787	
	Planta 4ª	2.646	
8	Planta baja	2.456	14.175
	Planta 1ª	2.914	
	Planta 2ª	2.982	
	Planta 3ª	2.983	
	Planta 4ª	2.840	
9	Planta baja	206	1.795
	Planta 1ª	306	
	Planta 2ª	294	
	Auditorio	989	
Instalaciones	Sodexo	3.150	4.395
	Fitness	839	
	Management Centre	184	
	UPS	222	
<b>TOTAL</b>			<b>79.991</b>

### **Localización activo:**

El Activo Inmobiliario se ubica en Madrid, en la zona de oficinas de la A-2, en la subzona de Aeropuerto. En concreto se encuentra en Madrid en la Avenida de Aragón, nº 330, con fachada a la autovía A-2 a la altura de la salida 11. Durante los últimos años, esta histórica zona industrial -Polígono Industrial de Las Mercedes-, ha experimentado un drástico cambio gracias a los desarrollos tanto residenciales como de oficinas, de centros comerciales (C.C Plenilunio, Leroy Merlin, Makro,...) y de ocio (Estadio Metropolitano).

El acceso es muy bueno por transporte privado. La ciudad de Madrid se encuentra a 10 minutos en coche. Aunque sí dispone de parada de autobús a escasos metros, no dispone de parada de metro en los alrededores. El aeropuerto se encuentra a tan sólo 7 minutos. Se beneficia de una excelente visibilidad gracias a su privilegiada ubicación junto a la carretera. Además, Go Madrid Benz ofrece autobuses privados a la capital para los inquilinos de los edificios.



### **Tasa ocupación inmueble:**

El complejo se encontraba arrendado en un 84,27% a 31 de diciembre de 2017. Si bien tres de los edificios estaban completamente ocupados por un único inquilino (1, 2 y 8) el resto de los edificios son multi inquilino, con alguno de sus módulos vacíos. El periodo medio de maduración de contratos hasta vencimiento se sitúa en 3,29 años.

La distribución por edificio de la tasa de ocupación era la siguiente:

Edificio	Superficie alquilable (M <sup>2</sup> )	Tasa Ocupación
1	6.243	100,00%
2	7.569	100,00%
3	7.564	100,00%
4	7.575	79,23%
5	8.228	41,58%
6	7.754	72,80%
7	13.195	63,49%
8	14.175	100,00%
9	1.796	100,00%
<b>Total</b>	<b>75.596</b>	<b>84,27%</b>
Otros	4.395	
<b>Total</b>	<b>79.991</b>	

A 30 de junio de 2018, el complejo se encontraba arrendado en un 84,10%. La distribución por edificio de la tasa de ocupación es la siguiente:

Edificio	Superficie alquilable (M <sup>2</sup> )	Tasa Ocupación
1	6.243	100,00%
2	7.569	100,00%
3	7.564	100,00%
4	7.575	79,04%
5	8.228	41,58%
6	7.754	72,80%
7	13.195	63,49%
8	14.175	100,00%
9	1.796	100,00%
<b>Total</b>	<b>75.596</b>	<b>84,10%</b>
Otros	4.395	
<b>Total</b>	<b>79.991</b>	

#### Análisis de renta:

Si comparamos la renta actual bruta anualizada por CBRE a 31 de diciembre de 2017 con la renta de mercado bruta del espacio ocupado se observa que el activo estaría infra arrendado en casi 17%.

El periodo medio de maduración de contratos hasta vencimiento se sitúa en 3,29 años.

El precio de alquiler medio por m<sup>2</sup> del Activo inmobiliario es de 9,94 €/m<sup>2</sup>.

### **Política de amortización**

La política de amortización para la cartera se basa en amortizar las inversiones inmobiliarias a un coeficiente del 2% al 5%. Amortizándose a un 2% los trabajos externos de los edificios y también los gastos de adquisición del Activo Inmobiliario, entre un 2,5% y un 3,3% los trabajos internos de los edificios y a un 5% los componentes tecnológicos de los edificios.

### **Póliza de seguro:**

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. A fecha del presente Documento Informativo, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

En este sentido, el Grupo mantiene contratos de cobertura con la entidad Aviva Insurance Limited. La cobertura contratada es de, aproximadamente, 230 millones de euros. La póliza se renueva de manera anual (junio de cada año). Como parte de las potenciales incidencias cubiertas, se incluyen los riesgos asociados a cualquier pérdida asociada a la destrucción o daños, así como la responsabilidad asociada a los propietarios del activo. Adicionalmente, también se encuentran cubiertos los riesgos asociados a terrorismo.

### **Gestores externos:**

Para la gestión del activo existe la figura del Property Manager: es el responsable de realizar las actividades diarias relacionadas con el complejo inmobiliario. Sus responsabilidades incluyen 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 y la gestión de los gastos asociados a la propiedad (servicios públicos, costes de mantenimiento, impuestos de la propiedad, etc.). El Property Manager elabora informes mensuales sobre la situación del activo (ingresos, gastos, impagados, etc.) e informes trimestrales en referencia a los presupuestos, rotación de inquilinos, seguros, etc. Para la realización de estos servicios se ha contratado a CBRE R.E.

El vencimiento del contrato con CBRE R.E. es de 12 meses desde la compra del Activo Inmobiliario el 16 de junio de 2016 y se renueva automáticamente al vencimiento por periodos de 12 meses. Se puede cancelar de manera anticipada con dos meses de preaviso. Los honorarios son:

- Property Management Service Fee: cantidad fija de 180.000 € que se actualiza cada año al IPC.
- Additional Management Fee: en el caso de tener que supervisar obras en el inmueble que superen los 40.000 € cobrarán un 4% del valor total de la obra.

Ejemplo: se realiza una obra que tienen que supervisar por valor de 100.000 euros. El fee de Property Manager sería de 4.000 euros.

- Specialty Leasing Fee y Events Management Fee: en caso de que se reciban ingresos extra que no sean de la naturaleza propia del activo (alquiler oficinas, garajes, trasteros...) como publicidad o un evento musical en el recinto se cobrará un 15% de los ingresos que reciba el propietario.

Ejemplo: se realiza un evento de publicidad de una marca en el recinto por el que se reciben unos beneficios de 50.000 euros, el fee de Property Manager sería de 7.500 euros.

- EsCo Fee: la tarifa consiste en el 6,5% de los ahorros generados en el Capex que el Property Manager puede específicamente probar que se deben al resultado de sus iniciativas respecto al ahorro de energía.

Ejemplo: Del ahorro del Capex conseguido, se puede atribuir 10.000 euros al ahorro energético por las iniciativas del Property Manager, lo que se traduce en un fee de 650 euros.

Para la gestión administrativa del Grupo, como la Compañía no tiene empleados, se ha contratado desde el 29 de agosto de 2016 a Citco. En dicho contrato, Citco se compromete a prestar servicios administrativos, contables y de gestión financiera y en particular, y entre otros, los siguientes servicios: servicios jurídicos corporativos (tales como: junta general anual de accionistas, servicios de Consejo de Administración o servicios de mantenimiento de registros.), servicios de cumplimiento de impuestos, servicios administrativos como gestión y pagos de las cuentas bancarias que se mantengan. Además, Citco es el responsable de los registros contables, de la elaboración de sus cuentas anuales, presupuestos, informa trimestralmente al Consejo de Administración de la Compañía del detalle de los movimientos bancarios trimestrales y el proceso de cierre contable, que consiste en el balance al final del trimestre y el resultado acumulado de la cuenta de resultados.

El vencimiento del contrato con Citco es indefinido. Los honorarios son:

- Go Madrid Benz: comisión fija anual de 14.000 euros.
- Go Propco: comisión fija anual de 46.500 euros.

Adicionalmente, podrán facturar por otros servicios que no se incluyen en los descritos anteriormente como la asistencia en documentación legal extraordinaria, cálculo de ratios financieros, reporting al Banco de España, asistencia para el listing de la Compañía en el MAB... Dichos servicios ascendieron aproximadamente a 30.000 euros en 2017.

Los costes de los gestores externos ascendieron aproximadamente a 280.000 euros en 2017 que se corresponden con 90.000 euros por los servicios de Citco y 190.000 euros por los servicios de CBRE R.E.

### **2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

Cuando alguno de los inmuebles es arrendado a un nuevo inquilino, con carácter general, el inquilino anterior, antes de finalizar su arrendamiento debe dejar el inmueble en las condiciones originales. Adicionalmente, el inquilino nuevo asumirá los gastos derivados de adaptar el inmueble a sus intereses. Consecuentemente, la Sociedad no incurre en gastos significativos derivados de la puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario aparte de los derivados de la firma de renovaciones y nuevos contratos de arrendamiento que son los siguientes:

- 4% de la renta anual por renovaciones de los alquileres.
- 25% de la renta anual por conseguir un nuevo inquilino.
- A los nuevos inquilinos normalmente se les otorgará un período de carencia de alquiler, práctica general del mercado, de 1-2 meses por cada año de contrato, es decir, de 3 a 6 meses de carencia en un arrendamiento de 3 años.

### **2.6.3. Información fiscal**

Con fecha 26 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde la fecha de su constitución, es decir, el 21 de marzo de 2016 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a la fecha del presente Documento Informativo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

**a) Fiscalidad de las SOCIMI**

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 2.23 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- (a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- (b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- (c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

- (f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
  
- (g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI 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% (en adelante, "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- (h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.

- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones de dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

**b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI**

- (i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

- (a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2018), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- (b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante, “EP”).

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2018).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2018).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, la Ley 6/2018, del 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018 vuelve a prorrogar para 2018 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2018, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2019.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

**2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

La Sociedad no tiene previsto realizar nuevas inversiones en activos de ningún tipo. Go Madrid Benz contempla únicamente la realización de reformas o adaptaciones necesarias para el desarrollo de la actividad del inmueble que tienen actualmente en el portfolio con el fin de aumentar el valor de las inversiones para el inversor. Además, también buscará estrategias de salida para maximizar el valor incluyendo la venta de la Sociedad Dependiente.

La Sociedad no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

**2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad**

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A., (en adelante “**CBRE**”) una valoración independiente del activo y de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 30 de abril de 2018, se adjunta como Anexo VI a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para la emisión de esta valoración, CBRE se ha basado, principalmente en: i) las cuentas anuales consolidadas auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. de Go Madrid Benz a 31 de diciembre de 2016 y 2017 y ii) la valoración de los activos realizada por CBRE (Ver en Anexo VII).

**Valoración del Activo Inmobiliario:**

La valoración del Activo Inmobiliario se ha realizado de acuerdo con la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”), con las International Valuations Standards (IVS) y con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) “Red Book”.

Para determinar el valor de mercado del Activo Inmobiliario se ha llevado a cabo una valoración mediante el método de “Descuento de Flujos de Caja” que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período. Este método ha sido contrastado con el método de comparación que consiste en analizar comparables de operaciones recientes y referencias de ofertas en el mercado, que permitan extrapolar a la propiedad objeto de valoración, teniendo en cuenta la ubicación, tamaño y estado de conservación, a fin de conformar nuestra opinión de valor de mercado.

La Sociedad presenta la tenencia del 100% de las participaciones en Go Propco, sociedad propietaria del Activo Inmobiliario valorado. Ver las características del Activo Inmobiliario en el apartado 2.6.1 y la estructura societaria de Go Madrid Benz en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo.

La valoración del Activo Inmobiliario propiedad de Go Madrid Benz según el análisis de CBRE a 31 de diciembre de 2017 es:

<b>Activo</b>	<b>Ubicación</b>	<b>SBA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor mercado</b>
Parque empresarial	Madrid	79.991	158.650.000 €

CBRE ha utilizado los ingresos y gastos proporcionados por el cliente, descontando dichos importes durante un periodo de 10 años con una tasa de descuento (TIR) del 8,75%, asumiendo una rentabilidad de salida de 6,5% en el año 10.

El Valor de Mercado del activo asciende a 158,65 millones de euros (1.983 €/m<sup>2</sup>).

Dicho valor objetivo, se ha cotejado mediante los métodos de comparación, obteniendo una rentabilidad inicial neta del 3,81%, una rentabilidad equivalente del 6,48% y una rentabilidad a renta de mercado del 7,77%, lo que muestra el potencial interés que tiene el inmueble. Los costes de adquisición representan un 2,37%.

La rentabilidad inicial alcanzada es del 3,81%, se encuentra por debajo de la rentabilidad prime de la A-2 (5.50%). Ello se debe a la desocupación a 31 de diciembre de 2017 (16%) y a que los activos ocupados están o bien recientemente alquilados a una renta de mercado pero con carencias pactadas en sus rentas según los años de cada contrato o bien ocupados con anterioridad a que la propiedad fuera de la Sociedad a rentas por debajo de la renta de mercado. No obstante, las running yields a partir del año 3, una vez consolidado el parque empresarial, estarían en línea con el mercado, o incluso serían superiores, lo que compensaría las rentabilidades iniciales.

A efectos de la valoración, y teniendo en cuenta la absorción actual de la A-2 y el propio Activo Inmobiliario (alrededor de un 10% interanual de disminución de la desocupación), CBRE ha asumido que el Activo Inmobiliario estaría completamente ocupado en 18 meses, aplicando una desocupación estructural del 5% a partir de ese momento. Adicionalmente, se han adoptado 5 meses de carencia (1 mes por año de contrato) para los nuevos ocupantes, práctica habitual dentro del mercado.

La definición de las hipótesis son:

- TIR: se ha estimado atendiendo al uso del activo y a la situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y en la potencialidad de generar rentas de cada uno de los inmuebles analizados.
- Net Initial Yield: resultado de dividir el NOI (Net Operating Income) del primer año del flujo de caja entre el valor bruto de cada activo (con costes de adquisición) y representa la rentabilidad neta del activo actual.
- Rentabilidad de salida o Exit Yield: para determinar el valor residual del inmueble, se ha capitalizado la renta neta del último año del "Cash Flow" con una rentabilidad de salida, o "exit yield". La rentabilidad de salida, o "exit yield", aplicada ha sido determinada considerando las rentabilidades actuales del mercado para dicho inmueble y se ha ajustado basándonos en la experiencia y conocimiento del mercado inmobiliario para estimar una rentabilidad al final del "Cash Flow".

- Rentabilidad equivalente: equivalente a la TIR sin tener en cuenta el efecto del IPC ni el valor residual del inmueble.
- Coste adquisición: Los costes de adquisición se han calculado como un porcentaje sobre el precio de compra, e incluyen los actos jurídicos documentados, las comisiones a agentes y los pagos por conceptos legales, registro y notaría. A la hora de calcular el valor neto del activo, estos son deducidos del valor bruto.

Estos costes se han estimado en 2,37% y se desglosan de la siguiente manera:

- o Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD): 1,50%
  - o Comisiones a agentes: 0,50%
  - o Costes legales: 0,37%
- Renta de mercado: Se ha estimado una renta de mercado de 13,15 €/m<sup>2</sup>/mes para la totalidad del parque empresarial (incluyendo el parking). Si excluimos las plazas de garaje, así como los espacios destinados a servicios de los ocupantes, la renta se sitúa en 12 €/m<sup>2</sup>/mes para los espacios de oficinas.

El valor de renta bruta estimada total para el parque empresarial es de 12.619.798 € anuales. Este valor de renta no refleja tanto los meses de carencia, así como los incrementos de renta por indexación a IPC u otros incentivos que puedan negociarse en futuros contratos.

- Costes no recuperables: CBRE ha asumido una serie de costes que se desglosan de la siguiente manera:
  - o Costes de comercialización: 10,00% renta pagada en nuevos contratos/renovaciones
  - o Contingencias: 1,00% renta anual total
  - o Gastos Comunes Repercutibles: 5,01€/m<sup>2</sup>/mes en los espacios vacíos
  - o Gastos Comunes Repercutibles Parking: 0,13€/m<sup>2</sup>/mes en los espacios vacíos
  - o Desocupación estructural: 5% de la renta anual total
  - o Gastos no recuperables de la vacancia estructural: 0,35 €/m<sup>2</sup>/mes
  - o CAPEX: 4.500.000 € distribuidos a lo largo de tres años
  - o Revisión de rentas: 5,00% de la renta pagada en renovaciones

- Periodos de vacancia: CBRE ha asumido que los espacios vacíos se alquilaran en su totalidad en un periodo de 18 meses. Adicionalmente, se ha asumido una vacancia estructural del 5% al final de ese periodo.

#### **Valoración de las acciones de la Sociedad:**

El informe de valoración de la Sociedad preparado por CBRE se encuentra en el Anexo VI del presente Documento Informativo y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación.

Se ha considerado que la metodología de valoración societaria que más se ajusta a esta Sociedad es el valor ajustado de los fondos propios por reflejar el valor de mercado de las acciones de sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Dado que la Sociedad contabiliza su Activo Inmobiliario por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y pérdidas por deterioro acumuladas) aceptado por el PGC, se ajustará el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado del Activo Inmobiliario menos el valor neto contable del mismo antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica. Además, para realizar un rango de valor de la cartera se ha realizado un análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada del proyecto utilizada en cada activo de +/- 0,25%.

El valor neto contable del activo a 31 de diciembre de 2017 ascendió a 129.286 miles de euros. Según estimaciones elaboradas por CBRE, el valor razonable del activo sería de 158.650 miles de euros. Al realizarse el análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada del proyecto de +/- 0,25%, el rango de valoración se encuentra entre 155.820 miles de euros y 161.550 miles de euros y por tanto el ajuste por la plusvalía sería de entre 26.534 miles de euros y 32.264 miles de euros.

Adicionalmente a la valoración del Activo Inmobiliario a precio de mercado, se han analizado el resto de partidas de activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a valor de mercado cuando el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017 no lo estuviera reflejando. Tras este análisis, los ajustes a realizar en la valoración de las acciones de la Sociedad son los siguientes:

- Costes de estructura: se corresponde con los costes en los que el Grupo tiene que incurrir para la gestión de los activos, que no han sido considerados en la valoración de los mismos, y que, una vez normalizados, ascenderían a 510.000 euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos.
- Gastos de formalización de la deuda con entidades de crédito: los préstamos con entidades de crédito se encuentran contabilizados a su coste amortizado. Se ajusta esta

partida en 1.443 miles de euros correspondientes a los costes de formalización de los préstamos a 31 de diciembre de 2017.

- Ajustes por linealización de rentas y comercialización: los 2.178 miles de euros se corresponden con 1.873,6 miles de euros por la linealización de las rentas de los diferentes contratos de arrendamiento y 304,6 miles de euros correspondientes a la linealización de los gastos de comercialización.
- No se ha considerado relevante ajustar la deuda con empresas del Grupo. Dicha deuda ha sido cancelada totalmente el 18 de marzo de 2018.

Además de lo anteriormente indicado, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance consolidado, dado que, según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

Teniendo en cuenta la metodología descrita anteriormente, el Patrimonio Neto Corregido de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

(Miles Euros)	31/12/2017		
	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
Fondos propios	48.367	48.367	48.367
Ajuste valor de mercado del activo	26.534	29.364	32.264
Costes de estructura	-5.771	-5.487	-5.229
Ajustes por linealización de rentas y comercialización	-2.178	-2.178	-2.178
Gastos formalización deuda	-1.143	-1.143	-1.143
<b>Patrimonio Neto Corregido</b>	<b>65.809</b>	<b>68.923</b>	<b>72.081</b>

CBRE en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para incorporarse en el MAB, ha realizado una valoración de los fondos propios a 31 de diciembre de 2017 de Go Madrid Benz de entre 65.809 y 72.081 mil de euros.

Hechos posteriores que afectan a la valoración:

Con posterioridad a la fecha de la valoración, el 14 de marzo de 2018, se acordó una devolución parcial a Go Benz, S.à.r.l de la prima de emisión de la Sociedad por importe de 9.174.247 euros. Este hecho no ha sido tenido en cuenta en la valoración de los fondos propios al producirse con posterioridad a la fecha de valoración del informe de CBRE pero, según el Consejo de Administración, tendría un impacto de 9.174 miles de euros minorando la valoración de CBRE, lo que situaría el rango de valoración entre 56.635 y 62.907 miles de euros.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Go Madrid Benz después de la ampliación realizada el 6 de junio de 2018, está compuesto por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas.

#### **Fijación del precio de incorporación al MAB:**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Compañía y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de julio de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 12 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 60.000 miles de euros.

### **2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor**

La estrategia de la Compañía se centra en la gestión del Activo Inmobiliario existente para maximizar la rentabilidad de los inversores. En el curso normal de sus actividades la Compañía:

- Buscará oportunidades para aumentar el valor de las inversiones para el inversor, incluyendo: la inversión en Capex, negociaciones con los inquilinos y la búsqueda de estrategias de salida para maximizar el valor incluyendo la venta de la Sociedad Dependiente.
- Gestionar de forma activa y rigurosa el activo existente, centrándose en la identificación de riesgos críticos, la preservación del capital así como protección ante una posible reducción de valor de la misma.
- Reevaluar continuamente el momento correcto para la realización de inversiones basándose en el rendimiento de los activos, las condiciones económicas y locales del mercado y la fortaleza de la demanda potencial de los compradores.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del emisor son:

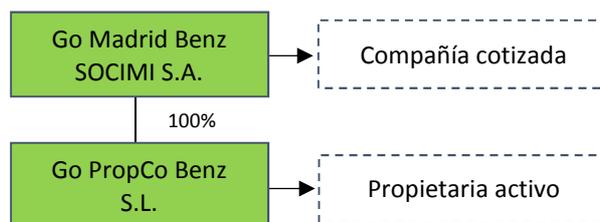
- El complejo empresarial “las Mercedes” fue adquirido a niveles de precio atractivos durante el 2016. Dicha adquisición se realizó con descuentos significativos sobre los costes de reemplazamiento y en un momento del ciclo en el que se esperaban mejoras en los indicadores macroeconómicos como lo son: el crecimiento del producto interior bruto (“**PIB**”), la mejora del indicador de confianza del consumidor y la caída del desempleo.
- Acceso a una plataforma de gestión de activos muy experimentada: la Compañía tiene acceso a la experiencia y capacidades del equipo de GreenOak Europe. GreenOak Europe tiene un exitoso historial de creación de valor para inversores mediante la inversión y gestión de varios tipos de activos inmobiliarios en España y Europa. GreenOak Europe aporta su experiencia en negociaciones con inquilinos, en decisiones relativas a las inversiones en Capex, así como en el análisis y ejecución de una potencial venta del Activo Inmobiliario, todo ello con el objetivo de maximizar el valor para el accionista. La filosofía de gestión de los activos de la Compañía está basada en una

mentalidad de cobertura de un ciclo completo de inversión donde el equipo está comprometido durante todo el periodo de tenencia del activo.

- Experiencia en la ejecución de la estrategia de salida: el equipo de GreenOak proporciona una extensa experiencia en los mercados de capitales para determinar una estrategia determinada para la salida de cada inversión. La Compañía buscará vender el activo a otras SOCIMI, operadores locales, inversores institucionales o compradores de alto poder adquisitivo después de la estabilización. La Sociedad también puede refinar las inversiones o vender participaciones de capital a terceros en un esfuerzo por devolver el capital a los inversores de forma acelerada.

## 2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, Go Madrid Benz es la sociedad dominante de un grupo compuesto por dicha sociedad y su sociedad filial participada al 100% Go Propco.



Señalar que Go Madrid Benz optó por el régimen fiscal de SOCIMI mediante acta de decisiones del entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) celebrado el 22 de septiembre de 2016. Ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo para más información.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se encuentra la información relacionada con los accionistas de Go Madrid Benz.

## 2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Go Madrid Benz no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

## 2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Respecto a la diversificación de clientes, en la siguiente tabla podemos ver el desglose por renta (importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación) de los 5 principales clientes que han tenido la renta anual a 31 de diciembre de 2017 son:

<b>Cliente</b>	<b>Renta 2017</b>	<b>% s/total ingresos</b>
1	3.061.911	28%
2	1.686.536	16%
3	1.197.569	11%
4	487.487	5%
5	472.148	4%
Resto (22 clientes)	3.856.541	36%
<b>Total</b>	<b>10.762.192</b>	<b>100%</b>

Los 5 principales clientes se corresponden con arrendatarios del activo del que es propiedad la Sociedad y los contratos tienen un vencimiento de media de tres años. Estos 5 clientes ordenados alfabéticamente son: Agencia Española De Medicamentos y Prod.Sanits., Altran Innovación, S.L., Applus Norcontrol, S.L.U. Ibermática, S.A. y Xerox España S.A.

En la siguiente tabla podemos ver el desglose por renta (importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación) de los 5 principales clientes que han tenido la renta anual más alta a 30 de junio de 2018 son:

<b>Cliente</b>	<b>Renta 30/06/2018 (*)</b>	<b>% s/total ingresos</b>
1	1.661.209	26%
2	876.699	14%
3	801.515	13%
4	693.627	11%
5	287.365	4%
Resto (23 clientes)	2.070.153	32%
<b>Total</b>	<b>6.390.568</b>	<b>100%</b>

(\*) Cifras no auditadas ni revisadas

Los 5 principales clientes se corresponden con arrendatarios del activo del que es propiedad la Sociedad y los contratos tienen un vencimiento de media de dos años. Estos 5 clientes ordenados alfabéticamente son: Agencia Española De Medicamentos y Prod.Sanits., Altran Innovación, S.L., Applus Norcontrol, S.L.U., Enaire e Ibermática, S.A.

Respecto de la diversificación con proveedores, a continuación se muestra el grado de concentración en base a los gastos de explotación a cierre del periodo finalizado a 31 de diciembre de 2017:

<b>Proveedor</b>	<b>Gastos 2017</b>	<b>% s/total gastos</b>
1	491.978	10%
2	442.880	9%
3	400.738	8%
4	337.966	7%
5	213.469	4%
Resto (84 proveedores)	3.071.333	62%
<b>Total</b>	<b>4.958.364</b>	<b>100%</b>

Los cinco proveedores más significativos ordenados alfabéticamente son: Autocares Julia S.L., CBRE Real Estate, S.A., Gas natural Comercializadora S.A., Imtech Spain S.L.U y Segur Ibérica S.A.

A continuación se muestra el grado de concentración en base a los gastos de explotación a 30 de junio de 2018:

<b>Proveedor</b>	<b>Gastos 30/06/2018 (*)</b>	<b>% s/total gastos</b>
1	299.118	10%
2	260.003	8%
3	222.991	7%
4	108.671	4%
5	101.926	3%
Resto (62 proveedores)	2.109.014	68%
<b>Total</b>	<b>3.101.724</b>	<b>100%</b>

(\*) Cifras no auditadas ni revisadas

Los cinco proveedores más significativos ordenados alfabéticamente son: CBRE Real Estate SA, Eulen Seguridad, S.A, Garnica Facility Services, Inmarepro, S.L. y Nexus Energia, S.A.

## **2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los edificios que componen el Parque Empresarial "Las Mercedes" propiedad de la Sociedad disponen del certificado de eficiencia energética.

## 2.12. Información financiera

### 2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación

La información financiera consolidada de los ejercicios 2016 y 2017 de la Sociedad incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de las correspondientes Cuentas Anuales Consolidadas auditadas por PwC.

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y su Sociedad Dependiente, junto con sus correspondientes informes de auditoría de los ejercicios 2016 y 2017, se incorporan a este Documento Informativo como Anexo IV y II respectivamente.

Las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad, junto con sus correspondientes informes de auditoría de los ejercicios 2016 y 2017, se incorporan como Anexos V y III, respectivamente, a este Documento Informativo.

A continuación se presentan los balances y cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2017, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

#### a) Balance

<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2016 (*)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variación %</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>131.214.314</b>	<b>131.629.187</b>	<b>0,3%</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,0%</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>130.268.087</b>	<b>129.286.390</b>	<b>-0,8%</b>
Terrenos y construcciones	118.934.459	117.495.846	-1,2%
Instalaciones técnicas	11.296.132	11.691.070	3,5%
Construcciones en curso y anticipos	37.496	99.474	165,3%
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>946.226</b>	<b>2.342.796</b>	<b>147,6%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.763.642</b>	<b>4.129.272</b>	<b>49,4%</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>116.547</b>	<b>623.306</b>	<b>434,8%</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	30.450	489.116	1506,3%
Deudores varios	86.097	134.190	55,9%
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>440.531</b>	<b>659.943</b>	<b>49,8%</b>
<b>Periodificaciones</b>	<b>27.567</b>	<b>45.534</b>	<b>65,2%</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>2.178.997</b>	<b>2.800.489</b>	<b>28,5%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>133.977.956</b>	<b>135.758.459</b>	<b>1,3%</b>

(\*) Cifras correspondientes al periodo del 21 de marzo de 2016 al 31 de diciembre de 2016

(i) *Inversiones inmobiliarias*

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

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2016 y 2017 ha sido el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
<b>Saldo a 21-03-2016</b>	-	-	-	-	-
Altas	54.522.141	65.196.657	11.605.622	37.496	131.361.917
Dotación para amortización	-	-784.340	-309.491	-	-1.093.830
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>54.522.141</b>	<b>64.412.318</b>	<b>11.296.132</b>	<b>37.496</b>	<b>130.268.087</b>
Coste	54.522.141	65.196.657	11.605.622	37.496	131.361.917
Amortización acumulada	-	-784.340	-309.491	-	-1.093.830
<b>Valor neto contable 31-12-2016</b>	<b>54.522.141</b>	<b>64.412.318</b>	<b>11.296.132</b>	<b>37.496</b>	<b>130.268.087</b>
Altas	-	-	1.081.843	61.977	1.143.820
Dotación para amortización	-	-1.438.613	-686.905	-	-2.125.517
<b>Saldo a 31-12-2017</b>	<b>54.522.141</b>	<b>62.973.705</b>	<b>11.691.070</b>	<b>99.474</b>	<b>129.286.390</b>
Coste	54.522.141	65.196.657	12.687.465	99.474	132.505.737
Amortización acumulada	-	-2.222.952	-996.395	-	-3.219.347
<b>Valor neto contable 31-12-2017</b>	<b>54.522.141</b>	<b>62.973.705</b>	<b>11.691.070</b>	<b>99.474</b>	<b>129.286.390</b>

Los movimientos más significativos que se produjeron en el ejercicio 2016 corresponden a la adquisición del inmueble.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha activado los trabajos de mejora sobre sus instalaciones técnicas por importe de 1.081.843 euros, quedando pendiente de finalizar los trabajos registrados en Construcciones en curso por importe de 99.474 euros, cuya finalización se estima en el ejercicio 2018.

La Sociedad ha procedido a valorar el inmueble adquirido a través del experto independiente CBRE con el objetivo de verificar si el valor neto contable haya sufrido algún deterioro de valor. Las principales hipótesis utilizadas han sido las siguientes:

- Ingresos de rentas brutos estimados por importe de 7.004.280 euros anuales teniendo en cuenta la ocupación actual.
- Una yield del 6,5%.

Considerando estas variables y la valoración del experto independiente CBRE, no procede registrar ningún deterioro al cierre de los ejercicios 2016 y 2017.

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 2016 y 2017, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante hipoteca constituida el 16 de junio de 2016 un préstamo sindicado con las entidades Banco Santander (Banco agente) y Banco Sabadell.

Téngase en cuenta que, tal y como se describe en el apartado 2.13 del presente documento informativo, el 28 de febrero de 2018 se firmó un nuevo préstamo entre el Grupo y la entidad financiera Deutsche Pfandbriefbank AG y se otorgó garantía hipotecaria a favor de dicha entidad financiera, amortizándose anticipadamente el préstamo sindicado con las entidades Banco Santander y Banco Sabadell junto con todas las garantías asociadas anteriormente descritas. Dicho préstamo fue elevado a público el 14 de marzo de 2018.

(ii) *Inversiones financieras a largo plazo*

Dicho epígrafe recoge principalmente:

- Fianzas: las fianzas depositadas en el IVIMA por ley por importe de 678.722 € a 31 de diciembre de 2017.
- Otras inversiones financieras a largo plazo: el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento por importe de 1.663.530 € a 31 de diciembre de 2017.

<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Fianzas	290.602	678.722
Otras inversiones financieras	643.077	1.663.530
Instrumentos financieros derivados	12.547	544
<b>Total</b>	<b>946.226</b>	<b>2.342.796</b>

(iii) *Clientes por ventas y prestaciones de servicios*

A 31 de diciembre de 2017, este epígrafe aumenta de manera significativa debido a que estaban pendientes de cobro las facturas de diciembre de la Agencia Española de Medicamentos que son aproximadamente de 270.000 euros. Adicionalmente, quedaban aproximadamente 156.000 euros de gastos por refacturar de 2017 que estaban provisionados (en 2016 eran solo 18.000 euros).

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31/12/2016 (*)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variación %</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>48.016.669</b>	<b>48.367.139</b>	<b>0,7%</b>
Fondos propios	48.016.669	48.367.139	0,7%
Capital	541.292	541.292	0,0%
Capital escriturado	541.292	541.292	0,0%
Prima de emisión	47.647.913	47.647.913	0,0%
Reservas	(6.312)	(6.312)	0,0%
Otras reservas	(6.312)	(6.312)	0,0%
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	(5.085)	(132.890)	-2513,5%
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(33.335)	-100,0%
Otras aportaciones de socios	-	45.000	100,0%
Resultado del ejercicio	(161.140)	305.470	289,6%
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>83.915.162</b>	<b>83.946.007</b>	<b>0,0%</b>
Deudas a largo plazo	57.645.531	56.129.607	-2,6%
Deudas con entidades de crédito	57.306.689	55.266.261	-3,6%
Otros pasivos financieros a largo plazo	338.842	863.346	154,8%
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	26.269.631	27.816.400	5,9%
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.046.125</b>	<b>3.445.314</b>	<b>68,4%</b>
Deudas a corto plazo	1.321.129	2.136.114	61,7%
Deudas con entidades de crédito	1.102.205	1.993.844	80,9%
Otros pasivos financieros a corto plazo	218.925	142.271	-35,0%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	724.996	1.309.199	80,6%
Acreedores varios	547.250	996.996	82,2%
Otras deudas con las Administraciones Públicas	177.746	312.203	75,6%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>133.977.956</b>	<b>135.758.459</b>	<b>1,3%</b>

(\*) Cifras correspondientes al periodo del 21 de marzo de 2016 al 31 de diciembre de 2016

(iv) *Capital social*

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el accionista, que en ese momento era GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. Con fecha 20 de mayo de 2016, Go Benz, S.à.r.l. procedió a adquirir el 100% de las acciones a GreenOak Spain Investments, S.à.r.l., en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Luis Jorquera García, bajo el número 1.248 de su protocolo.

Con fecha 16 de junio de 2016, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad decidió ampliar el capital de la misma en la cantidad de 481.292 euros mediante la creación de 481.292 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 47.647.913 euros. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de julio de 2016.

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2016	2017
Capital escriturado	541.292	541.292
Prima de emisión	47.647.913	47.647.913
	48.189.205	48.189.205

La prima de emisión es de libre disposición.

(v) *Otras aportaciones de socios*

Con fecha 16 de noviembre de 2017 el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 45.000 euros para que la Compañía dispusiese de mayor liquidez para hacer frente al pago de las facturas.

(vi) *Deudas a largo y corto plazo*

	2016	2017
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	57.306.689	55.266.261
Fianzas	338.842	863.346
Deudas con empresas del Grupo	26.269.631	27.816.400
<b>Total</b>	<b>83.915.162</b>	<b>83.946.007</b>
	2016	2017
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	1.102.205	1.993.844
Fianzas	218.925	142.271
Acreedores varios	547.250	996.996
Otras deudas con las Administraciones Públicas	177.745	312.203
<b>Total</b>	<b>2.046.125</b>	<b>3.445.314</b>
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<b>85.961.287</b>	<b>87.391.321</b>

- Fianzas:

Las garantías y depósitos recibidos se corresponden con las fianzas recibidas de los edificios de las inversiones inmobiliarias.

- Deudas con entidades de crédito:

El Grupo firmó un préstamo hipotecario por importe de 60.000.000 euros concedido el 16 de junio de 2016 a partes iguales por Banco Santander y Banco Sabadell.

Téngase en cuenta que, tal y como se describe en el apartado 2.13 del presente documento informativo, dicho préstamo se amortizaba anticipadamente el 14 de marzo de 2018 junto con todas las garantías asociadas.

No obstante lo anterior, se detalla a continuación las características de la deuda con entidades de crédito en vigor en el ejercicio 2017.

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo debía amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 16 de septiembre de 2016. Al cierre del ejercicio 2017 Go Madrid Benz había amortizado cuotas por importe de 1.350.000 euros (300.000 euros durante el ejercicio 2016). La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, era equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo había sido registrado a coste amortizado por importe de 57.207.428 euros al 31 de diciembre de 2017 (58.346.706 euros al 31 de diciembre de 2016). Las condiciones más relevantes eran las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable era el EURIBOR 3 meses más el 2,5%, excepto para el primer periodo de interés, que abarcaba desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 16 de septiembre de 2016, que era un interés fijo de 2,5%.
- El vencimiento del préstamo tendría lugar el 16 de junio de 2021.

Los intereses se pagaban trimestralmente. Durante el ejercicio 2017 se habían devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 1.814.070 euros (988.507 euros durante el ejercicio 2016) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene contabilizados 52.677 euros de intereses devengados y pendientes de pago (62.187 euros al 31 de diciembre de 2016).

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

- Un Ratio LTV (“Loan to value”), que debería 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 (“Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda”) que debería 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 debería ser, en todo momento, inferior o igual a 50/50. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad Dependiente (Go Propco).

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

A juicio de los Administradores de Go Madrid Benz al cierre del ejercicio 2017 y a fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo cumplía con los ratios establecidos en el contrato de préstamo.

Adicionalmente, el contrato de préstamo obligaba al Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes por parte de la Sociedad Dependiente:

- Cuenta corriente principal: donde se ingresaban los cobros de los arrendatarios y se pagaban todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 960.034 euros (1.095.171 euros al 31 de diciembre de 2016).
- Cuenta de seguros: donde se ingresaban las cantidades derivadas del Contrato de Seguro y que debían destinarse a la indemnización o compensación del daño causado. A 31 de diciembre de 2016 y 2017 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositaban las fianzas de los arrendatarios que no habían sido transferidas al IVIMA. A 31 de diciembre de 2016 y 2017 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositaban el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 16 de junio de 2016 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 ascendió a 1.821.962 euros (1.050.000 euros al 31 de diciembre de 2016).

El Grupo aportaba una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales de Go Propco aportada por la Sociedad, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo, 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 .

El Grupo, el 16 de junio de 2016, procedió a contratar con Banco Santander y el Banco Sabadell un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles:

Ejercicio 2016:

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,25%	20.842.500	6.273	31/12/2016
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,25%	20.842.500	6.273	31/12/2016

Ejercicio 2017:

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,25%	20.238.750	272	31/12/2017
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,25%	20.238.750	272	31/12/2017

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el Activo Inmobiliario, 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 16 de junio de 2021, 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 podía 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.

b) Cuenta de resultados

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>31/12/2016 (*)</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variación %</b>
Importe neto de la cifra de negocios	3.724.937	7.396.281	98,6%
Otros ingresos de explotación	1.793.830	3.365.912	87,6%
Otros gastos de explotación	(2.706.809)	(4.958.364)	-83,2%
Amortización del inmovilizado	(1.093.830)	(2.125.517)	-94,3%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.718.128</b>	<b>3.678.311</b>	<b>114,1%</b>
Gastos financieros	(1.831.814)	(3.360.839)	-83,5%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(47.454)	(12.002)	74,7%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.879.268)</b>	<b>(3.372.841)</b>	<b>-79,5%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(161.140)</b>	<b>305.470</b>	<b>289,6%</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(161.140)</b>	<b>305.470</b>	<b>289,6%</b>

(\*) Cifras correspondientes al periodo del 21 de marzo de 2016 al 31 de diciembre de 2016

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe de la cifra de negocios registrado a 31 de diciembre de 2017 por importe de 7.396.281 euros (3.724.937 euros al 31 de diciembre de 2016) se corresponde con el ingreso por arrendamiento de la Inversión Inmobiliaria. Hay que destacar que además de que durante 2017 tanto la renta como la ocupación del Activo Inmobiliario aumentaron, los ingresos del ejercicio 2016 solamente hacen referencia al periodo del 21 de marzo de 2016 hasta el 31 de diciembre 2016, por lo que los ingresos no son directamente comparables. Destacar que el Activo Inmobiliario se adquirió el 16 de junio de 2016.

(ii) *Otros ingresos de explotación*

El Grupo registra en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" un importe de 3.365.912 euros (1.793.830 euros en el ejercicio 2016) correspondiente a la refacturación a los arrendatarios de determinados gastos que por su naturaleza son repercutidos a los mismos, tales como suministros y servicios directamente relacionados con la seguridad y el mantenimiento del parque empresarial.

(iii) *Otros gastos de explotación*

El detalle de este epígrafe de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de los ejercicios 2016 y 2017 es el siguiente:

<b>Servicios exteriores</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2017</b>
Servicios de profesionales independientes	716.063	438.263
Seguros	35.443	62.212
Servicios bancarios y similares	2.635	4.929
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	52.307
Reparaciones y conservación	454.295	1.780.229
Suministros	591.199	863.290
Otros servicios	296.084	611.755
Otros tributos	611.090	1.145.379
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>2.706.809</b>	<b>4.958.364</b>

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes el Grupo registra los gastos de: los gestores administrativos del Grupo (Citco) (aproximadamente 90 mil euros), el property manager (aproximadamente 190 mil euros), el valorador de los activos, las comisiones por nuevos alquileres, los auditores, etc. Dichos honorarios se reducen respecto de 2016 debido a que en ese año se incluyeron en este epígrafe aproximadamente 452.000 euros de gastos relacionados con reparaciones y conservación del activo inmobiliario, este año, se han registrado en el epígrafe correspondiente.

En el epígrafe de reparaciones y conservación, se registran, principalmente, los gastos relacionados con el mantenimiento del parque empresarial que son principalmente: mantenimiento (888.007 euros en 2017), seguridad (461.326 euros en 2017), ascensores (53.293 euros en 2017), limpieza (245.147 euros en 2017), jardinería (48.680 euros en 2017).

Los gastos que se registran en suministros son los gastos de electricidad, agua, calefacción...entre otros, que son refacturados a los inquilinos. En cambio, los que se registran en otros servicios son o bien parte de los gastos comunes que al no tener una tasa de ocupación del 100% no se pueden refacturar en su totalidad y se asume como gasto no recuperable o bien son servicios que se ha negociado que no se les refacture a los inquilinos en su contrato de arrendamiento. Entre otros son, el teléfono, el gimnasio, los autocares que hacen la ruta a Madrid, etc...

En otros tributos se registra el IBI del Activo Inmobiliario. En el año 2016 solo se registran 6 meses ya que el activo se adquirió en junio de ese mismo año. En 2017 se registra el año entero.

**2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.**

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 27 de abril de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 (ver Anexo IV del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2017, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

### **2.12.3. Descripción de la política de dividendos**

El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI.

De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, la Sociedad se compromete a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en el artículo 21 de los Estatutos Sociales, el pago de dividendos podrá realizarse total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Destacar que hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Compañía no ha repartido dividendos, sin embargo, si ha realizado una devolución parcial de la prima de emisión por importe de 9.174.247 euros el 18 de marzo de 2018.

### **2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

### **2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo**

La cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada a 30 de junio de 2018 no auditada ni revisada, así como los valores comparables a la misma fecha del año 2017 (no auditados ni revisados) es la siguiente:

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>Variación %</b>
Importe neto de la cifra de negocios.	3.665.676	4.322.828	18%
Otros ingresos de explotación.	1.433.191	2.067.740	44%
Otros gastos de explotación.	-2.502.869	-3.101.724	24%
Amortización del inmovilizado.	-1.032.819	-1.099.599	6%
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>1.563.179</b>	<b>2.189.245</b>	<b>40%</b>
Gastos financieros.	-1.669.583	-2.455.447	-47%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-6.690	-57.743	-763%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-1.676.273</b>	<b>-2.513.190</b>	<b>-50%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-113.094</b>	<b>-323.945</b>	<b>-186%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-113.094</b>	<b>-323.945</b>	<b>-186%</b>

El importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación se incrementan debido al aumento del número de inquilinos y de las rentas medias a junio de 2018.

En cuanto a los gastos de explotación, entre los motivos fundamentales de su incremento están el aumento de gasto por electricidad y demás suministros, los costes de seguridad, marketing, las comisiones por conseguir nuevos inquilinos y los gastos del procedimiento de la salida al MAB de la SOCIMI.

La diferencia en los gastos financieros de junio 2018 respecto a 2017, proviene de la cancelación anticipada de la deuda de la Compañía. Aproximadamente, 1 millón de euros correspondientes a gastos de formalización de la financiación de 2016 (abogados, notario, registro...) pendientes de amortizar han sido incluidos en este epígrafe por la cancelación anticipada de la misma.

La cancelación anticipada de la deuda se realizó el 14 de marzo de 2018 cuando Go Propco y Go Benz, S.à.r.l. suscribieron una póliza de cancelación de garantías y carta de pago en virtud de la cual Go Propco amortizó anticipadamente todas las cantidades adeudadas a las Entidades Prestamistas bajo el Contrato de Préstamo suscrito el 16 de junio de 2016. El importe pagado ascendió a 58.698.480 euros, que suponía la totalidad de los importes adeudados por Go Propco Benz en concepto de principal intereses y costes de cancelación a 14 de marzo de 2018. De esta forma, en virtud de lo anterior, quedaron canceladas:

- Todas las obligaciones contraídas por el Grupo con las Entidades Prestamistas
- Cada una de las garantías reales constituidas en garantía del Contrato de Préstamo, quedando las participaciones sociales y los derechos de crédito completamente libres de cargas y gravámenes y cancelándose la hipoteca constituida sobre el Activo Inmobiliario, en virtud de una escritura de cancelación de hipoteca otorgada en esa misma fecha.

Asimismo, en esa misma fecha, se procedió a elevar a público el Contrato de Financiación suscrito el 28 de febrero de 2018 entre el Grupo como acreditada y Deutsche Pfandbriefbank AG como acreditante por importe máximo de 95 millones de euros.

La deuda de la Compañía a 30 de junio de 2018 ascendía a 95 millones de euros, si bien, teniendo en cuenta los gastos de formalización de la deuda que ascendieron a 2,2 millones de euros, las partidas de deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo eran las siguientes:

	<b>Total</b>
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	92.857.749
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	5.805
	<b>92.863.554</b>

Las condiciones más relevantes del Contrato de Financiación son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,20%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 28 de febrero de 2021, con la posibilidad de extenderlo dos años más, hasta el 28 de febrero de 2023 si se cumplen con todos los requisitos establecidos en el Contrato de Financiación: no faltar al pago de ningún importe de intereses y cumplir en todo momento con los covenants establecidos en el contrato (ver detalle de los mismos más adelante en este mismo apartado).

El Grupo otorgó, en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones de pago que para el Grupo se deriven del Contrato de Financiación, están en vigor: (i) un derecho real de prenda sobre la totalidad de las participaciones sociales de Go Propco otorgado por Go Madrid Benz, (ii) un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes titularidad de Go Propco y Go Madrid Benz, (iii) un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de ciertos contratos de arrendamiento actuales y futuros asociados al Activo Inmobiliario, (iv) un contrato de cesión de derechos de crédito (assignment by way of security) derivados de una póliza de seguro y del contrato de derivado (tal y como se define a continuación) y (v) una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo Inmobiliario. Asimismo, Go Benz, S.à.r.l. ha aportado una garantía real consistente en un derecho real de prenda sobre la totalidad de las acciones de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A., la cual fue objeto de transformación y ratificación para liberar parte de las acciones y poder así cumplir con los requisitos de free float.

El 28 de febrero de 2018, Go Propco como compañía y Deutsche Pfandbriefbank AG como proveedor de cobertura suscribieron un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés en formato *2012 International Swaps and Derivatives Association, Inc. (ISDA)* junto con el anexo y la confirmación CAP para compensar a la Compañía en caso de que el tipo de interés variable supere el 1%. La prima del CAP es de 85.000 euros. Dicho contrato tiene los siguientes detalles:

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo
CAP	14/03/2018	31/12/2020	1%	95.000.000
CAP	14/03/2018	31/12/2020	1%	95.000.000

Los covenants financieros de la deuda son:

- El “Projected Interest Cover”, entendiéndose como tal el ratio:

Gasto financiero de deuda

Resultado de explotación

Este ratio no puede superar durante los 4 primeros periodos de intereses (cada periodo de intereses es de 3 meses) el 1,8x. Posteriormente, no podrá superar 2x.

A 30 de junio de 2018 el ratio es de: 1,12x

- El “Loan to value”, entendiéndose como tal el ratio:

Valor de la deuda

Valor de mercado del activo

Este ratio no podrá superar el 70% en toda la vida del préstamo.

A 30 de junio de 2018 el ratio es de: 59,8%

Con fecha también 14 de marzo de 2018 el Grupo procedió a devolver íntegramente el préstamo contraído con el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad por importe total de 28.125.753 euros correspondiente al principal e intereses pendientes de pago hasta dicha fecha.

Por último, también en esa misma fecha, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad acordó una devolución parcial de la prima de emisión por un importe de 9.174.247 euros.

Con fecha 6 de junio de 2018, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad decidió ampliar el capital de la misma en la cantidad de 4.458.708 euros mediante la creación de 4.458.708 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal con cargo a reservas. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad: Go Benz, S.à.r.l. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de junio de 2018.

**2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

**Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso:**

*En el ejercicio 2016:*

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2016 por importe total de 131.361.917 euros corresponden a la adquisición del activo; el parque empresarial “Las Mercedes”.

*En el ejercicio en 2017:*

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2017 por importe total de 1.081.843 euros corresponden a los trabajos de mejora sobre sus instalaciones técnicas.

*En el ejercicio en 2018:*

De los trabajos de mejora realizados en el ejercicio 2017, quedan pendiente de finalizar los trabajos registrados en Construcciones en curso por importe de 99.474 euros que se finalizarán en el año en curso.

**Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo:**

A fecha del presente Documento Informativo, Go Madrid Benz tiene comprometida la realización de inversiones de acuerdo con la política de inversión de la Sociedad de 1.076.324 euros. Destacan la remodelación de varios baños, del restaurante y la creación de salas de conferencia por aproximadamente 350.000 euros y la remodelación de varios techos de los edificios por valor de 150.000 euros.

**2.15. Información relativa a operaciones vinculadas**

**2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.**

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

*toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;*

(…)”.

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

€	31/12/16 (*)	31/12/17	30/06/18 (**)
Ingresos	3.724.937	7.396.281	4.322.828
Fondos Propios	48.016.669	48.367.139	38.866.735
<b>1% Ingresos</b>	<b>37.249</b>	<b>73.963</b>	<b>43.228</b>
<b>1% Fondos propios</b>	<b>480.167</b>	<b>483.671</b>	<b>388.667</b>

(\*) Cifras correspondientes al periodo del 21 de marzo de 2016 al 31 de diciembre de 2016

(\*\*) Cifras no auditadas ni revisadas

El detalle de saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2017 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

**(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2016, 2017 y 30 de junio de 2018 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

<b>Deuda Grupo</b>	<b>31/12/16 (*)</b>	<b>31/12/17</b>	<b>30/06/18 (**)</b>
Go Benz S.à.r.l.	26.269.631	27.816.400	-
<b>Total</b>	<b>26.269.631</b>	<b>27.816.400</b>	-

<b>Gastos financieros</b>	<b>31/12/16 (*)</b>	<b>31/12/17</b>	<b>30/06/18 (**)</b>
Go Benz S.à.r.l.	843.306	1.546.768	309.353
<b>Total</b>	<b>843.306</b>	<b>1.546.768</b>	<b>309.353</b>

(\*) Cifras correspondientes al periodo del 21 de marzo de 2016 al 31 de diciembre de 2016

(\*\*) Cifras no auditadas ni revisadas

Al 31 de diciembre de 2017, Go Madrid Benz tiene un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 27.816.400 euros (26.269.631 euros al 31 de diciembre de 2016) correspondiente al préstamo otorgado por el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad Go Benz, S.à.r.l. en fecha 16 de junio de 2016, por importe de 25.426.325 euros y cuya fecha de vencimiento era el 16 de septiembre de 2021. Dicho préstamo era retribuable a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 2.390.075 euros (843.306 euros al 31 de diciembre de 2016).

A 30 de junio de 2018 este préstamo ya ha sido cancelado de manera anticipada tal y como se detallada en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo habiéndose devengado hasta su cancelación 309.353 euros de intereses.

#### **(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos**

En relación con las operaciones vinculadas de la Sociedad, en los años 2016, 2017 Citco Corporate Management (Madrid) S.L. tenía a dos de sus empleados como consejeros de la Sociedad en virtud de un contrato de prestación de servicios entre los que se incluía la administración de la misma por unos honorarios totales anuales de 89.112 euros durante el ejercicio 2017 (91.642 euros en el ejercicio 2016). Sin embargo, dichos consejeros dimitieron en el año 2018 y ya no ostentan la condición de consejeros de la Sociedad sino únicamente la posición de secretario y vicesecretario no consejeros del Consejo de Administración de la Sociedad.

#### **(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo**

Ver i. del mismo apartado.

Todas las operaciones vinculadas están realizadas a precio de mercado.

### **2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros**

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, se presentan a continuación las preceptivas provisiones para los ejercicios 2018 y 2019. Estas provisiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y consensuados por el Accionista Mayoritario y los asesores en base a los contratos firmados.

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha tenido en cuenta el Activo Inmobiliario en propiedad descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las previsiones realizadas para los años 2018 y 2019 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.):

	<b>FY 2018</b>	<b>FY 2019</b>
Importe neto de la cifra de negocios	8.590.346	8.969.346
Otros ingresos de explotación	4.105.432	3.953.378
Otros gastos de explotación	(5.671.218)	(5.205.091)
Amortización del inmovilizado	(2.187.048)	(2.187.048)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.837.512</b>	<b>5.530.585</b>
Gastos financieros.	(3.785.649)	(2.670.000)
Variación de valor razonable en Int.Fin	(21.132)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(3.806.780)</b>	<b>(2.670.000)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.030.731</b>	<b>2.860.585</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.030.731</b>	<b>2.860.585</b>

Las hipótesis utilizadas en la realización de las previsiones son:

- La cartera de Go Madrid Benz a fecha del presente Documento Informativo se ha mantenido igual, es decir, no se han realizado ventas o adquisiciones de activos y se espera que siga así durante el resto de 2018 y durante todo el año 2019.
- Los ingresos estimados y los gastos relacionados con el Activo Inmobiliario se basan en una ocupación de la cartera del 82,5%.
- Los gastos de explotación de 2018 incluyen los gastos relacionados con la incorporación al MAB, que no son recurrentes, y que, por tanto no se producirán en 2019.
- No hay ningún cambio en el endeudamiento durante de 2018 y 2019 (a parte del ya explicado en el anterior apartado 2.13 del presente Documento Informativo durante marzo de 2018).
- No habrá nuevas financiaciones con terceros ni refinanciaciones.
- Los gastos financieros disminuyen en 2019 debido a que no está previsto ningún gasto por cancelación de deuda como si se ha proyectado en 2018.

#### **2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica**

La información financiera prospectiva en este epígrafe está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGC vigente y son comparables con la información financiera

histórica correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, presentada por la Sociedad en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por la Compañía en las Cuentas Anuales Consolidadas de 2017.

#### **2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones**

Los factores que pueden afectar al cumplimiento de estas estimaciones se detallan en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo. Algunos de los más relevantes son:

- Nivel de ocupación
- Fluctuaciones en la demanda
- Riesgo de cobro de los alquileres mensuales y otros pagos
- Riesgos por cambios regulatorios

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que estos factores podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

#### **2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra**

El Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de julio de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza, como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En ambos casos se constituirá como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

### **2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor**

#### **2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.**

Los artículos 15 a 18 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) *Estructura del órgano de administración*

Desde el 21 de marzo de 2016 la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado por cuatro (4) miembros.

b) *Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 17 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) *Composición*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes cuatro (4) miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física: Don Juan Rosales Rodríguez)	Presidente	31 de mayo de 2018	Independiente
Don Kevin William Robinson	Vocal	31 de mayo de 2018	Dominical
Don Francesco Ostuni	Vocal	31 de mayo de 2018	Dominical
Doña Lori A. Biancamano	Vocal	31 de mayo de 2018	Dominical

El secretario no consejero es Doña Isabel Gómez Díez (nombrado en el Consejo de Administración celebrado el 31 de mayo de 2018). El vice-secretario no consejero es Doña Paloma Gloria González Hernández (nombrado en el Consejo de Administración celebrado el 31 de mayo de 2018).

Tanto el presidente del consejo de administración, Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U., como D. Juan Rosales Rodríguez, en su condición de representante persona física,

cumplen con los requisitos para su consideración como consejero independiente de conformidad con el artículo 529 duodécimos apartado 4 de la Ley de Sociedades de Capital.

**2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas**

- a) Peña Abogados y Asesores Tributarios S.L.U. (representante persona física: Don Don Juan Rosales Rodríguez), Presidente

Don Juan Rosales Rodríguez, abogado con más de 25 años de experiencia, forma parte de Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. desde el año 2009. Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. es un despacho jurídico-tributario que cuenta con profesionales especializados con amplia experiencia en todas las ramas del derecho y asesoría jurídico empresarial, capaces de ofrecer solución a todos los problemas, dudas y consultas que pudieran plantearse al cliente de una forma rápida, económica y eficaz.

Con anterioridad, Juan Rosales Rodríguez ha sido director de la asesoría jurídica de la sociedad Serena Internacional, donde dirigió la creación del grupo en Latinoamérica. Asimismo, anteriormente estuvo desempeñando el ejercicio de abogado en Gonzalez Vizcaya Abogados, prestando servicios de asesoramiento legal a los clientes internacionales de dicha firma.

Don Juan Rosales Rodríguez es Máster en Asesoría Jurídica de Empresa por la Escuela ESIC de Madrid y licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid. Estudios en Derecho de las Comunidades Europeas por la Universidad de Lovaina, Bélgica. Estudios sobre Legislación de la Unión Europea por la Universidad de Colonia, Alemania

- b) Don Kevin William Robinson, Vocal

Kevin William Robinson es el Director del equipo Legal de GreenOak Real Estate Advisors LP y es responsable del área legal y regulatoria a nivel global. Kevin William Robinson ostenta este puesto en GreenOak Real Estate Advisors LP desde su incorporación en 2010 y está ubicado en la oficina de Nueva York.

Con anterioridad, Kevin William Robinson estuvo ubicado en la oficina de Londres desde 2007 hasta 2010 y era responsable de legal y regulatorio de varios Fondos de Inversión gestionados por Polygon Global Partners. Anteriormente, era miembro del departamento mercantil de Cravath, Swaine & Moore LLP, tanto en la oficina de Nueva York como de Londres. Kevin William Robinson es graduado en Derecho, magna cum laude, por Georgetown University Law Center, y con un "Bachelor of

Arts", magna cum laude, por la University of de Notre Dame. Es miembro admitido en el Colegio de Abogados de Nueva York (New York State Bar).

c) Don Francesco Ostuni, Vocal

Francesco Ostuni, socio de GreenOak Real Estate Advisors LLP ubicado en la oficina de Londres, es responsable de las inversiones en la zona pan-Europea. Francesco Ostuni cuenta con 16 años de experiencia en el sector de la inversión inmobiliaria.

Francesco Ostuni se unió al equipo de GreenOak Real Estate Advisors LLP en 2013 desde Qatar Holding / Qatar Investment Authority, donde dirigió una serie de transacciones en Europa y en Estados Unidos valoradas en 2,5 miles de millones de dólares en inyección de capital de manera directa e indirecta.

Antes de Qatar Holding, Francesco Ostuni ostentó la posición de vice-president en Morgan Stanley Real Estate Investing. Durante sus 10 años de pertenencia a Morgan Stanley Real Estate, Francesco Ostuni estuvo involucrado en la adquisición de carteras de hoteles, oficinas y locales comerciales en Estados Unidos e Italia. Además, desempeñó un papel de liderazgo en las complejas adquisiciones de cartera de préstamos en Italia y supervisó las actividades de MSREI en Turquía.

Francesco Ostuni se graduó magna cum laude en BSc por la escuela Edmund A. Walsh School of Foreign Service at Georgetown University. Recibió el Certificado Landegger en Diplomacia de Negocios Internacionales y la medalla Peter F. Krogh Scholar.

d) Doña Lori A. Biancamano, Vocal

Lori A. Biancamano, principal de GreenOak, es la responsable del equipo de finanzas y gestión de GreenOak Real Estate Advisors LP a nivel global. Lori A. Biancamano ostenta este puesto desde la constitución de GreenOak Real Estate Advisors LP en 2010 y está ubicada en la oficina de Nueva York.

Tiene más de 15 años de experiencia en gestión financiera inmobiliaria a nivel nacional e internacional. Antes de su incorporación a GreenOak Real Estate Advisors LP, ostentaba la posición de Executive Director en el departamento inmobiliario en Morgan Stanley, responsable del reporting, financiero y de gestión, al inversor de Morgan Stanley Real Estate Funds a nivel global así como de la plataforma de tecnología estratégica del grupo.

Antes de su incorporación a Morgan Stanley, ostentó la posición de vice - presidente en el área fiscal de Goldman Sachs centrándose en el reporting fiscal a nivel de inversor y fondo para Whitehall Funds y como asesor fiscal en E&Y.

Lori A. Biancamano es graduada en económicas y contabilidad por el Holy Cross College con un MBA por la University of Connecticut.

- e) Doña Isabel Gómez Díez, secretario no consejero

Isabel Gómez Díez es Managing Director en Citco Corporate Management (Madrid), S.L., donde dirige el departamento legal desde su incorporación en 2007. Cuenta con más de 14 años de experiencia en firmas legales de prestigio.

Con anterioridad a Citco estuvo trabajando en la oficina española de Allen & Overy, en el departamento de derecho bancario y financiero de la firma.

Isabel Gómez Díez cuenta con un LL.M. en International Advocay por el Jean Monnet Institute for European Studies - Universidad San Pablo CEU. Es miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid y de European Law Moot Court Society.

- f) Doña Paloma Gloria González Hernández, vice-secretario no consejero

Paloma Gloria González Hernández es Managing Director en Citco Corporate Management (Madrid), S.L., donde dirige el departamento financiero desde su incorporación en 2007. Cuenta con más de 18 años de experiencia en aspectos financieros y de carácter contable.

Con anterioridad a Citco estuvo trabajando en la oficina española de Deloitte, con el cargo de Supervisor del área de BPO (Business Process Outsourcing) de la firma.

Paloma Gloria González Hernández cuenta con un LL.M. por el Instituto de Empresa y una doble licenciatura en derecho y administración de empresas por la Universidad de Alcalá de Henares – CEU Luis Vives.

**2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control**

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de los Estatutos Sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no será retribuido, salvo para los consejeros que tengan la condición de consejeros independientes y para el presidente del Consejo de Administración.

A tales efectos, el actual Presidente del Consejo de Administración, Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U., tiene asignada una retribución mensual de 1.000 euros más I.V.A. por la prestación de sus servicios. Dicha retribución se encuentra amparada por el acuerdo del entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de fecha 10 de junio de 2018 en virtud del cual se aprueba una retribución anual máxima para el Presidente del Consejo de Administración de la sociedad de 30.000 euros, correspondiendo su determinación concreta al Consejo de Administración, que lo hizo por medio de acuerdo de fecha 11 de julio de 2018, fijando dicha retribución en 1.000 euros mensuales.

Por último, no existe ningún sistema de retribución para los administradores ni para los directivos basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a la cotización de las acciones ni existen tampoco cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con ningún administrador ni directivo para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

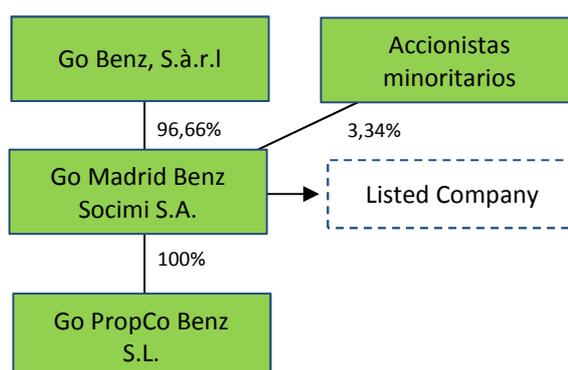
#### **2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).**

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad es efectuada por Citco Corporate Management S.L. empresa internacional especializada en prestar servicios financieros a firmas de inversión. Además, para la gestión de sus activos, tiene contratado a CBRE R.E. (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

#### **2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.**

A fecha del presente Documento Informativo, Go Madrid Benz cuenta con un accionista mayoritario, Go Benz, S.à.r.l, sociedad de nacionalidad Luxemburguesa que tiene una participación directa e indirecta superior al 5% del capital social, con un 96,66% de las acciones de la Compañía. Dicha participación, está valorada en 57.996.780 euros. El 3,34% restante está en manos de accionistas minoritarios con una participación directa inferior al 5% del capital social y valorada en 2.003.220 euros. Dicha valoración se obtiene considerando un precio por acción de 12 euros, que ha sido fijado por el consejo de administración como precio de incorporación al MAB (ver apartados 1.2 y 2.6.5 del presente Documento Informativo). De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB. La Sociedad no cuenta con ningún consejero que ostente una participación igual o superior al 1% sobre la misma.

A continuación se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad y un organigrama que muestra la estructura accionarial actual:



Accionistas	Número de acciones	%
Accionista Mayoritario	4.833.065	96,66%
Accionistas minoritarios (31 accionistas)	166.935	3,34%
<b>Total</b>	<b>5.000.000</b>	<b>100%</b>

Go Benz, S.à.r.l (el Accionista Mayoritario) es una subsidiaria propiedad de los fondos de inversión GreenOak Spain, LP y Go Benz Investment, LP. Estas son controladas en última instancia por GreenOak Partners LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware (Estados Unidos). Tanto GreenOak Spain, LP como Go Benz Investment, LP tienen una base de inversores diversa y, dado que ambas entidades se han establecido como sociedades limitadas, sus inversores no pueden ejercer ningún control sobre GreenOak Spain, LP y Go Benz Investment, LP, el Accionista Mayoritario o la Compañía.

GreenOak Partners LLC, a través del control de GreenOak Spain, LP y Go Benz Investment, LP, es la única entidad que tiene derecho a voto, o a actuar en nombre de GreenOak España, LP y Go Benz Investment, LP en lugar de los inversores de GreenOak Spain, LP y Go Benz Investment, LP. GreenOak Partners LLC también actúa generalmente como gestor y controller del Grupo GreenOak en general, y otros fondos e inversiones realizadas por el Grupo GreenOak.

Los gestores de Go Benz, S.à.r.l tienen amplios poderes legales según la ley Luxemburguesa a través de la delegación del Accionista Mayoritario (en última instancia, GreenOak Partners LLC). Dichos poderes no han sido revocados y, por lo tanto, se considera que el control diario de la Compañía está en manos de los gestores de Go Benz, S.à.r.l, a menos que sean revocados por la acción de GreenOak Partners LLC.

La estructura societaria existente, se corresponde con la habitual en operaciones en las que intervienen fondos de inversión, respondiendo la misma a motivos operativos y de gestión y eficiencia económica en aras de conseguir los objetivos perseguidos con la inversión.

Go Benz, S.à.r.l como Accionista Mayoritario de la Sociedad, ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en

virtud del contrato de liquidez (ver apartado 3.9). Además, la Sociedad cumple con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB, Circular 2/2018 sobre SOCIMI (ver apartado 3.2).

#### **2.20. Declaración sobre el capital circulante**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

#### **2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (texto refundido) (ver Anexo VIII del presente Documento Informativo).

#### **2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta**

El Consejo de Administración aprobó con fecha 20 de julio de 2018 un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el mismo ha sido dictado para fijar reglas en relación con:

- a) la gestión y control de la información privilegiada;
- b) la comunicación de la información relevante;
- c) la ejecución y comunicación por las personas afectadas de operaciones sobre valores de la Sociedad y, su grupo; y
- d) la realización de operaciones de autocartera.

A la vista de lo anterior, se puede concluir que su contenido se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad ([www.gomadridbenz.com](http://www.gomadridbenz.com)).

## **2.23. Factores de riesgo**

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

### **2.23.1. Principales riesgos**

La inversión en Go Madrid Benz entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos siendo los principales:

*i. Nivel de endeudamiento con entidades financieras:*

El 28 de febrero de 2018, Go Madrid Benz como acreditada y Deutsche Pfandbriefbank AG como acreditante suscribieron un Contrato de Financiación por importe máximo de 95.000.000 de euros.

A 30 de junio de 2018, el nivel de endeudamiento con entidades de crédito a corto y largo plazo es de 92,9 millones de euros (ver apartado 2.13 del presente Documento Informativo). El “Loan to value”, entendiéndose como tal el ratio: valor de la deuda entre valor de mercado del activo es 59,8%.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera y/o de otras obligaciones asumidas (ver detalle de covenants en apartado 2.13 del presente Documento Informativo) bajo el préstamo por parte de Go Propco y la propia Sociedad afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Emisor.

*ii. Riesgo de ejecución de las cargas existentes sobre prácticamente la totalidad de los activos del Grupo*

A la fecha del presente Documento Informativo y en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones de pago que para Grupo se deriven del Contrato de Financiación, están en vigor: (i) un derecho real de prenda sobre la totalidad de las participaciones sociales de Go Propco otorgado por Go Madrid Benz, (ii) un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes titularidad de Go Propco y Go Madrid

Benz, (iii) un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de ciertos contratos de arrendamiento actuales y futuros asociados al Activo Inmobiliario, (iv) un contrato de cesión de derechos de crédito (assignment by way of security) derivados de una póliza de seguro y del contrato de derivado y (v) una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo Inmobiliario. Asimismo, Go Benz, S.à.r.l. ha aportado una garantía real consistente en un derecho real de prenda sobre 4.820.565 acciones de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.

En el supuesto en el que exista una falta de pago bajo el contrato de financiación y este no haya sido subsanado dentro del plazo establecido en el mismo, los acreedores garantizados, previo acuerdo de la mayoría de estos acreedores, y de acuerdo con los términos del contrato de financiación, podrían iniciar la ejecución de los derechos reales de prenda mencionados con anterioridad, lo cual podría traducirse en una disminución de los activos o la caja disponible de la Sociedad. Asimismo, la ejecución del derecho real de prenda sobre las acciones de la Sociedad, conllevaría un cambio del socio mayoritario de la misma.

*iii. Influencia del actual Accionista Mayoritario:*

La Sociedad se encuentra controlada por un Accionista Mayoritario, que ostenta una participación del 96,66% de la Compañía, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los accionistas que tienen una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

*iv. Riesgos derivados de la concentración del número de clientes:*

El Activo Inmobiliario se encuentra arrendado a un número de clientes que ronda los 30. A 31 de diciembre de 2017, 3 inquilinos representaron el 55% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados. A 30 de junio de 2018, 3 inquilinos representaron el 53% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados.

Además destacar que en los mismos periodos el 35% de la superficie alquilable (que se corresponde con los edificios 1,2 y 8) se encuentra alquilada por un solo inquilino, lo que genera una alta dependencia del mismo.

En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener edificios vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. Cabe resaltar que la gran mayoría de los edificios tienen fechas de vencimiento de sus contratos de arrendamiento posteriores a 2019 lo que minoraría dicho riesgo.

*v. Concentración geográfica de producto y mercado*

El activo que posee la Sociedad se encuentran en una comunidad autónoma: Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por

condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### **2.23.2. Otros riesgos operativos y de valoración**

*i. Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero*

El portfolio del Grupo se encuentra gestionado por CBRE R.E. (ver apartado 2.6.1 del presente documento para más detalle). Toda actividad inherente a la gestión que no implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha empresa, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

*ii. Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler*

Los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación y o las rentas de los edificios, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

*iii. Riesgo derivado de las licencias de los inmuebles*

La obtención de las licencias que conciernen a las actividades llevadas a cabo en los espacios arrendados en los inmuebles corresponde a los arrendatarios. La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes por los arrendatarios podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la Administración del cierre de la actividad llevada a cabo en los espacios arrendados lo que podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

*iv. Riesgo derivado de la competencia del sector*

El sector en el que opera Go Madrid Benz se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La elevada competencia en el sector junto con las nuevas construcciones por la zona de la A-2, en concreto 7 nuevas construcciones por la zona, podrían dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler y de desarrollo similares a los del Emisor. Todo ello podría empeorar los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

v. *Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

El Grupo podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan la Sociedad y su filial. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

vi. *Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y otras obligaciones de pago derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes*

Si alguno de los arrendatarios de los diferentes edificios de la Sociedad atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Igualmente, si alguno de los arrendatarios de los diferentes edificios de la Sociedad se viera obligado a cesar temporal o definitivamente su actividad, por no disponer de los permisos necesarios para el ejercicio de la misma o por incumplimiento de las condiciones de los permisos, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

vii. *Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad*

Los consejeros Don Kevin William Robinson, Doña Lori Biancamano, Don Francesco Ostuni y Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. representado por Don Juan Rosales Rodriguez ejercen el cargo de consejero en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad. Dichas sociedades pertenecen al grupo GreenOak. En este sentido existe el riesgo de que los mencionados consejeros se encuentren en una situación de conflicto de interés dado que las sociedades que gestionan, pueden en algún momento competir.

viii. *Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia*

A la hora de valorar el Activo Inmobiliario, CBRE ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

ix. *Riesgos de la gestión del patrimonio*

La actividad de Go Madrid Benz es principalmente la de alquiler de productos patrimoniales. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si el Property Manager o gestor no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios,

podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos.

Si el Property Manager o gestor no lograra unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

*x. Incumplimiento de los contratos de arrendamiento*

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Go Madrid Benz bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

*xi. Riesgos de cambios normativos*

La actividad de Go Madrid Benz está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la gestión del inmueble y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### **2.23.3. Otros riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés**

*i. Contratación de derivados financieros*

La Sociedad utiliza un derivado financiero para gestionar el riesgo de tipo de interés, considerándose por tanto, operación de cobertura. Este producto ha sido contratado para cubrir el riesgo de la variación que pueda experimentar el tipo de interés del préstamo bancario, cubriendo subidas de tipo de interés superiores al CAP contratado (ver descripción del contrato de cobertura en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo).

Si las condiciones de este instrumento de cobertura y de las financiaciones cubiertas coinciden, se considera que dicha cobertura es eficaz, por lo que la valoración del mismo se registrará en el patrimonio neto. En caso contrario, se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias y podría tener un impacto negativo en la situación financiera, resultados y valoración de la Sociedad.

#### **2.23.4. Otros riesgos asociados al sector inmobiliario**

##### *i. Ciclicidad del sector*

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

##### *ii. Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que el Grupo quisiera desinvertir su cartera, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando al Grupo a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

##### *iii. Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los edificios, terrenos, suelos en desarrollo y cualquier otro tipo de bienes inmuebles de cualquier clase que se analicen en los informes de dichos expertos, podría sufrir variaciones por causas no controlables por la Sociedad, como por

ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

*iv. Riesgo de daños de los inmuebles*

El inmueble del Grupo está expuesto a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

**2.23.5. Otros riesgos ligados a las acciones**

*i. Free-float limitado*

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 31 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, son propietarios de 166.935 acciones, que representan un 3,34 % del capital social de Go Madrid Benz con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2 millones de euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

No obstante, con el objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018, el Accionista Mayoritario ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo), una combinación de 150.000 euros en efectivo y 12.500 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 150.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 12 euros.

*ii. Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de su inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

*iii. Riesgo asociado a la evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en el Grupo puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la ésta.

*iv. Recomendaciones de buen gobierno*

Si bien no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo ninguna de las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esto implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados secundarios oficiales. No obstante, el Consejo de Administración ha aprobado con fecha 20 de julio de 2018 un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores. Asimismo, el Consejo de Administración ha aprobado con fecha 6 de septiembre de 2018, un Informe sobre la estructura organizativa y sistemas de control interno.

**2.23.6. Otros riesgos fiscales**

*i. Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad*

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 22 de septiembre de 2016 a través del correspondiente acuerdo llevado a cabo por el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 26 de septiembre del mismo año. En consonancia tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado 2.6.3 de información fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Asimismo, la adquisición de viviendas estará bonificada al 95% a efectos del ITP-AJD. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

*ii. Aplicación del gravamen especial*

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a

dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, [los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

### *iii. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI*

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

iv. *Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales*

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos tres ejercicios fiscales (desde su constitución en el ejercicio 2016 hasta la fecha de este Documento).

**2.23.7. Otros Riesgos**

i. *Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación,

en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

#### **3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación**

Con fecha 31 de mayo de 2018 el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI). Dicho acuerdo ha sido ratificado el 20 de julio de 2018 en el acta del Consejo de Administración de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

#### **3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 31 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 166.935 acciones, con un valor estimado de mercado de 2.003.220 euros considerando el precio de referencia por acción de 12 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

#### **3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “Ley de Sociedades de Capital”), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior.

b) Derecho de asistencia, representación y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Junta General de Accionistas, el artículo 12 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las juntas generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

c) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

**3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-EE o MAB-SOCIMI**

Los Estatutos Sociales prevén dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el segmento MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 6 Bis de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

*"ARTÍCULO 6 BIS. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.*

*a) Libre transmisión de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

*b) Transmisión en caso de cambio de control*

*No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes*

*circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*

El artículo 6 Bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad se incorporó mediante decisión del entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) adoptada el día 31 de mayo de 2018, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 3.6 del presente Documento Informativo, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

### **3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es conocedora de que alguno de sus accionistas indirectos haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

### **3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI**

De conformidad con el artículo Segundo apartado 1.7 de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, los administradores Francesco Ostuni y Lori A. Biancamano que poseen un 0,17% y 0,07% respectivamente del capital de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A y el Accionista Mayoritario que cuenta con el 96,66% a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Go Madrid Benz al Mercado, salvo las acciones que sean objeto del Contrato de Liquidez.

### **3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad**

Con fecha 31 de mayo de 2018, el Accionista Mayoritario (antes socio único) de la Sociedad adoptó las decisiones necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción de la letra b del artículo 6 Bis de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior).

*"ARTÍCULO 6 BIS. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.*

*a) Libre transmisión de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

*b) Transmisión en caso de cambio de control*

*No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."*

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 ter los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

*"ARTÍCULO 6 TER – COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES*

*a) Comunicación de participaciones significativas*

*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de tres días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

*b) Comunicación de pactos parasociales*

*Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

*Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores se entiende sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable."*

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB, conforme al artículo 6 Quáter de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

**"ARTÍCULO 6 QUÁTER – EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MAB**

*En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

*La Sociedad no estará sujeta a la obligación indicada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil."*

### **3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

#### **a) Convocatoria**

El órgano de administración deberá convocar la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las Juntas Generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el lugar que especifique el anuncio dentro de la localidad donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

#### **b) Quórum de constitución**

La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital

suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

Podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la junta como presentes.

Los administradores de la Sociedad deberán asistir a las juntas generales. Asimismo, podrán asistir directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y deberá ser con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaran en documento público. Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por la Ley de Sociedades de Capital respecto a representación familiar o con poder general.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada

accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por éstos.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

En las Juntas Generales actuarán como presidente y secretario los que lo sean del consejo de administración o, en caso de ausencia de éstos, los que la propia junta acuerde al comienzo de la reunión.

f) Adopción de acuerdos

El presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, o por medio de un mecanismo similar o análogo para aquellos casos en que la asistencia a la junta se realice por medios telemáticos, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o a petición de la mayoría del capital presente o representado.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la Junta General se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de 15 días, por el presidente de la Junta General y 2 interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

### **3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 5 de septiembre de 2018, el Accionista Mayoritario formalizó un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 7/2017**”) y su normativa de desarrollo.

*“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

*El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Go Madrid Benz instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.*

*El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”*

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2017.

El Accionista Mayoritario se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 12.500 acciones de la Sociedad equivalente a 150.000 euros (asumiendo un precio de referencia 12 euros), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del

Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018 que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 7 de marzo de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

### **5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

CBRE Valuation Advisory, S.A., ha emitido el 30 de abril de 2018 el informe de valoración independiente de las acciones y el 6 de abril de 2018 el informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad ambos a 31 de diciembre de 2017. Dichos informes de valoración se adjuntan como Anexo VI y VII del presente Documento Informativo.

### **5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Go Madrid Benz Socimi, S.A. en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Clifford Chance, S.L.P., ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal, al mismo tiempo que ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos al Activo Inmobiliario propiedad del Grupo.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI**

**A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**  
**ADMINISTRACIÓN DE MARIA DE MOLINA, DELEGACIÓN DE MADRID**  
**COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS**  
**SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO**  
**INMOBILIARIO (SOCIMI)**

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.** con NIF A-87523890 y domicilio fiscal en Madrid, calle Pinar, número 7, planta 5º izquierda, 28006, (en lo sucesivo, la "**Sociedad**"), y en su nombre y representación, Don Ian Christopher Jason Ford, con NIE Y4394247-L, en calidad de apoderado de la Sociedad para este acto.

Dicha representación queda debidamente acreditada en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el Notario de Madrid, Don Luis Jorquera Garcia, el día 21 de marzo de 2016 con el número 785 de orden de protocolo, cuya copia de adjunta como **Documento Número 1**.

En virtud de lo expuesto anteriormente, como mejor proceda en Derecho,

**EXPONE**

**PRIMERO.- Cumplimiento de los requisitos necesarios previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI") para el acogimiento al régimen fiscal especial**

Que, en el momento de realizar la presente comunicación, la Sociedad cumple con los siguientes requisitos:

*(a) Forma jurídica: Sociedad Anónima*

La Sociedad está válidamente constituida de conformidad con las leyes de España, bajo la forma jurídica de Sociedad Anónima.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34.491, folio 145, hoja M-620324.

*(b) Objeto Social*

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:



1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMIs**") 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3. 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 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.

4. 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.

5. 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 le 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 participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."*

(c) *Acciones*

Las acciones de la Sociedad son nominativas, existiendo una única clase de acciones.

(d) *Obligación de distribuir dividendos*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de los Estatutos Sociales de la Sociedad:

*"1. Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.*

*2. La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado obtenido con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad*

en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:

a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMIs u otras entidades análogas.

b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMIs u entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, 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 mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Los beneficios líquidos se distribuirán entre los socios en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

3. Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.

4. La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

5. La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad."

A los efectos oportunos, se adjunta, como **Documento Número 2**, copia de la escritura pública de constitución de la Sociedad, otorgada ante el Notario de Madrid Don Luis Jorquera Garcia, el día 21 de marzo de 2016, con el número 783 de orden de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 30 de marzo de 2016, en cuyo contenido se regulan los aspectos anteriormente señalados.

#### **SEGUNDO.- Otros requisitos**

Que, en relación con el resto de requisitos previstos por la Ley de SOCIMI para disfrutar del régimen fiscal especial (denominación social, capital social mínimo, etc.), la Sociedad manifiesta que procederá a su cumplimiento en el plazo de dos (2) años a contar desde la fecha de la presente comunicación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la citada ley y en las contestaciones a las consultas vinculantes emanadas de la Dirección General de Tributos (entre otras, V0823-14 y V1125-14).

#### **TERCERO.- Acuerdo por el que la Sociedad ha optado por el régimen especial**

Que, con fecha 22 de septiembre de 2016, el accionista único de la Sociedad (este es, GO BENZ, S.À R.L.) ha adoptado el correspondiente acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

A los efectos oportunos, se adjunta como **Documento Número 3**, copia del citado acuerdo.

A su vez, se adjunta la escritura de compraventa de acciones de la Sociedad por su actual socio único, elevada a público con fecha 20 de mayo de 2016, ante el Notario de Madrid Don Luis Jorquera García, con número 1238 de su protocolo, como **Documento Número 4**.

#### **CUARTO.- Momento temporal de la presente comunicación**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, tanto el acuerdo citado en el punto Tercero anterior, como la presente comunicación se realizan con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del primer período impositivo en el que le será de aplicación el régimen fiscal especial (1 de enero de 2016 – 31 de diciembre de 2016).

Y en virtud de todo lo anterior,

#### **SOLICITA**

Que tenga por presentado el presente escrito, junto con los documentos que le acompañan, por hechas las anteriores manifestaciones y por comunicado en tiempo y forma el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI para el ejercicio fiscal 2016 y siguientes, todo ello en virtud de lo regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

En Madrid, a 23 de septiembre de 2016.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ian Ford', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

**Fdo.: Don Ian Christopher Jason Ford**

**ANEXO II Cuentas Anuales Consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017**

**Go Madrid Benz Socimi, S.A.  
(Sociedad Unipersonal) y  
sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
al 31 de diciembre de 2017

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

Al accionista único de Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal):

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Go Madrid Benz Socimi, S.A.U. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

*Valoración de las Inversiones Inmobiliarias*

Bajo el epígrafe de Inversiones inmobiliarias el Grupo tiene registrados varios edificios de oficinas, destinados a su alquiler, por importe de 129.286 miles de euros, tal y como se detalla en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta, lo que constituye un 95% sobre el total de activos del Grupo, motivo por el cual nos hemos centrado en este área durante nuestra auditoría.

El Grupo valora estos activos 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 3.3 y 3.4 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 inmovilizado, 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.
- Comprobamos la evaluación realizada por el Grupo a efectos de comprobar la posible existencia de deterioros de valor, para lo cual realizamos los siguientes procedimientos:
  - Obtuvimos explicaciones de la Dirección respecto de su evaluación de la posible existencia de deterioros de valor.
  - Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.
  - Comprobamos la metodología utilizada así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra justificado.

---

### *Otra información: Informe de gestión consolidado*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 2017 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.

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

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

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

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

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



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

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)

27 de abril de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/10336

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO DE GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)  
y Sociedades Dependientes**

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>131.629.187,26</b>	<b>131.214.313,80</b>
<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	3,2	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
1. Patentes, licencias, marcas y similares.		1,00	1,00
<b>II. Inversiones inmobiliarias.</b>	5	<b>129.286.389,87</b>	<b>130.268.086,99</b>
1. Terrenos y construcciones.		117.495.846,47	118.934.459,14
2. Instalaciones técnicas.		11.691.069,74	11.296.131,65
3. Construcciones en curso y anticipos.		99.473,66	37.496,20
<b>III. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	7,8	<b>2.342.796,39</b>	<b>946.225,81</b>
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		2.342.796,39	946.225,81
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.129.272,10</b>	<b>2.763.641,89</b>
<b>I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	7,8	<b>623.305,42</b>	<b>116.547,51</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		489.115,99	30.450,02
2. Deudores varios.		134.189,43	86.097,49
<b>II. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	7,8	<b>659.942,95</b>	<b>440.531,17</b>
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.		659.942,95	440.531,17
<b>II. Periodificaciones.</b>		<b>45.534,42</b>	<b>27.566,65</b>
<b>III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	9	<b>2.800.489,31</b>	<b>2.178.996,56</b>
1. Tesorería.		2.800.489,31	2.178.996,56
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>135.758.459,36</b>	<b>133.977.955,69</b>

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>48.367.138,89</b>	<b>48.016.668,61</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>	10	<b>48.367.138,89</b>	<b>48.016.668,61</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>541.292,00</b>	<b>541.292,00</b>
1. Capital escriturado.		541.292,00	541.292,00
<b>II. Prima de emisión.</b>		<b>47.647.913,00</b>	<b>47.647.913,00</b>
<b>III. Reservas.</b>		<b>(6.311,60)</b>	<b>(6.311,60)</b>
1. Otras reservas.		(6.311,60)	(6.311,60)
<b>IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.</b>		<b>(132.890,23)</b>	<b>(5.084,78)</b>
<b>V. Resultados negativos de ejercicios anteriores.</b>		<b>(33.334,56)</b>	<b>-</b>
<b>V. Otras aportaciones de socios.</b>		<b>45.000,00</b>	<b>-</b>
<b>V. Resultado del ejercicio.</b>		<b>305.470,28</b>	<b>(161.140,01)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>83.946.006,80</b>	<b>83.915.162,43</b>
<b>I. Deudas a largo plazo.</b>	7,11	<b>56.129.607,23</b>	<b>57.645.530,98</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		55.266.261,42	57.306.688,98
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		863.345,81	338.842,00
<b>II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	7,11,15	<b>27.816.399,57</b>	<b>26.269.631,45</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.445.313,67</b>	<b>2.046.124,65</b>
<b>I. Deudas a corto plazo.</b>	7,11	<b>2.136.114,39</b>	<b>1.321.129,08</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		1.993.843,67	1.102.204,52
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		142.270,72	218.924,56
<b>II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>1.309.199,28</b>	<b>724.995,57</b>
1. Acreedores varios.	7,11	996.996,05	547.249,67
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11,12	312.203,23	177.745,90
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>135.758.459,36</b>	<b>133.977.955,69</b>

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS  
EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresada en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2017	31/12/2016
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14.1	7.396.280,73	3.724.936,92
2. Otros ingresos de explotación.	14.1	3.365.911,68	1.793.830,46
3. Otros gastos de explotación.	14.2	(4.958.363,95)	(2.706.809,44)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(2.125.517,20)	(1.093.830,28)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.678.311,26</b>	<b>1.718.127,66</b>
1. Gastos financieros.	14.3	(3.360.838,80)	(1.831.814,13)
2. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	14.3	(12.002,18)	(47.453,54)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(3.372.840,98)</b>	<b>(1.879.267,67)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>305.470,28</b>	<b>(161.140,01)</b>
<b>D) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (C)</b>		<b>305.470,28</b>	<b>(161.140,01)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		305.470,28	(161.140,01)

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A  
LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
DE 2017 Y 2016**

(Expresado en Euros)

	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>305.470,28</b>	<b>(161.140,01)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado</b>		
I. Por valoración de activos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones donaciones y legados		
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes		
V. Efecto impositivo		
VI. Diferencias de conversión		
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>		
VI Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		
VIII. Subvenciones donaciones y legados		
IX. Efecto impositivo		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>305.470,28</b>	<b>(161.140,01)</b>

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
(Expresado en Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL 21 DE MARZO DE 2016</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(161.140,01)	(161.140,01)
Operaciones con socios o propietarios	541.292,00	47.647.913,00	-	-	-	-	-	48.189.205,00
- Constitución y aumentos de capital (Nota 10)	-	-	(6.311,60)	(5.084,78)	-	-	-	(11.396,38)
Otras variaciones del patrimonio neto	541.292,00	47.647.913,00	(6.311,60)	(5.084,78)	-	-	(161.140,01)	48.016.668,61
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2016</b>	-	-	-	-	-	-	305.470,28	305.470,28
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	45.000,00	-	45.000,00
- Otras operaciones con Socios (Nota 10)	-	-	-	(127.805,45)	(33.334,56)	-	-	-
Distribución del resultado	541.292,00	47.647.913,00	(6.311,60)	(132.890,23)	(33.334,56)	45.000,00	305.470,28	48.367.138,89
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2017</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS  
EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en Euros)

	2017	2016
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>305.470,28</b>	<b>(161.140,01)</b>
Ajustes del resultado	4.430.195,47	2.167.704,13
Amortización del inmovilizado (+)	2.125.517,20	1.093.830,28
Periodificaciones (-)	(1.068.162,71)	(805.393,82)
Gastos financieros (+)	3.360.838,80	1.831.814,13
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	12.002,18	47.453,54
Cambios en el capital corriente	(52.493,83)	558.434,89
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(506.757,91)	(116.547,51)
Otros activos corrientes (+/-)	(17.967,77)	(27.566,65)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	383.955,00	713.599,65
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	88.276,85	(11.050,60)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.612.859,09)	(761.552,08)
Pagos de intereses (-)	(1.612.859,09)	(761.552,08)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>3.070.312,83</b>	<b>1.803.446,93</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Pagos por inversiones (-)	(1.143.820,08)	(131.421.918,27)
Inmovilizado intangible	-	(1,00)
Inversiones inmobiliarias	(1.143.820,08)	(131.361.917,27)
Instrumentos financieros derivados	-	(60.000,00)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(1.143.820,08)</b>	<b>(131.421.918,27)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	45.000,00	48.189.205,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	45.000,00	48.189.205,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(1.350.000,00)	83.608.262,90
Emisión		
Deudas con entidades de crédito (+)	-	58.481.937,90
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-	25.426.325,00
Devolucion		
Deudas con entidades de crédito (-)	(1.350.000,00)	(300.000,00)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>(1.305.000,00)</b>	<b>131.797.467,90</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>621.492,75</b>	<b>2.178.996,56</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.178.996,56	-
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	<b>2.800.489,31</b>	<b>2.178.996,56</b>

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

# GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. Sociedad dominante

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad Dominante), es una sociedad española con N.I.F. A87523890, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad Dominante no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

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

### Régimen de Socimi

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

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

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

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

La Sociedad es dominante del Grupo Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes, y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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.

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se cumplen por parte de la Sociedad Dominante del Grupo las condiciones de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y capital mínimo. Los Administradores de la Sociedad Dominante ya han iniciado el proceso de salida al MAB y estiman que se cumplirá con la normativa vigente.

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

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) como Sociedad Dominante y su sociedad dependiente tienen como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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

El Accionista Único de la Sociedad Dominante es Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., ambas domiciliadas en Luxemburgo, siendo estas sociedades los accionistas pertenecientes a la Unión Europea últimos del grupo.

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

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Los negocios de la Sociedad dominante y su sociedad dependiente se extienden únicamente al territorio Español.

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

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

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal), forma parte, como Sociedad Dominante, de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

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

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

La única sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad dependiente), es una sociedad española con N.I.F. B87481453, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 2 de febrero de 2016, número 313 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.411, folio 1, sección 8, hoja M-618974, inscripción 1.

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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

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

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

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

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

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 de los ejercicios 2017 y 2016, el detalle de la sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación es el siguiente:

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

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

### 2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores (incluido el RD 602/2016).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria consolidada.

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

### 2.2. Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

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

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

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

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

# GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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

## 2.4. Comparación de la Información

Tal y como se detalla en la Nota 1 tanto la Sociedad Dominante como su participada fueron constituidas en el ejercicio 2016, las cifras consolidadas del ejercicio anterior únicamente comprenden desde dicha fecha, mientras que las referentes al ejercicio 2017 incluyen el ejercicio íntegro, es decir, desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017, en consecuencia las cifras del ejercicio no son comparativas.

## 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 obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

- 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 del ejercicio correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, han sido las siguientes:

# GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

## 3.1. Dependientes

### Adquisición de control

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

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

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.6). 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

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

Método de consolidación

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

- a) Homogeneización temporal.

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

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

- b) Homogeneización valorativa.

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

- c) Agregación.

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

- d) Eliminación inversión-patrimonio neto.

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

e) Participación de socios externos.

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

El Grupo no tiene socios externos ya que la sociedad dependiente lo es al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

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

Modificación de la participación sin pérdida de control

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

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

### Pérdida de control

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

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

### **3.2. Inmovilizado intangible**

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

Con fecha 16 de junio de 2016, y con motivo de la compraventa de la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 5 de esta memoria consolidada, el Grupo adquirió los derechos de propiedad intelectual en relación al nombre del Parque Empresarial adquirido por importe de 1 euro.

### **3.3. Inversiones Inmobiliarias**

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía o ambas y no están ocupadas por el Grupo.

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

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:

	<b>Años vida útil (años)</b>
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	3 - 20

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

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

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

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

### **3.4. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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

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

### 3.5. Arrendamientos

#### Arrendamiento financiero.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

#### 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.

### 3.6. Instrumentos Financieros

#### Reconocimiento

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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

### Clasificación y separación de instrumentos financieros

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

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

### Principios de compensación

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

### Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

### **3.6.1. Activos financieros**

#### Clasificación

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

b) Otros activos financieros: incluyen básicamente:

b.1. Los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Siguiendo la normativa en vigor, el 100% de estas fianzas se depositan en el organismo autónomo correspondiente (IVIMA), de esta forma esta forma se clasifica en el pasivo a largo y corto plazo del balance consolidado las fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo y corto plazo las fianzas depositadas en el IVIMA. El valor por lo que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

*Préstamos y partidas a cobrar*

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante 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.

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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.

### **3.6.2. Pasivos financieros**

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

Los débitos y partidas a pagar incluyen débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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

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

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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.

### **3.7. 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 la sociedad dependiente) y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

### **3.8. 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.

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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

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

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

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

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

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

### **Régimen Socimi**

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

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

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

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

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

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

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

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

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

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

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

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

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

### **3.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

### 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 lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

#### *Aportación no dineraria*

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

#### *Fusión y escisión*

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

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

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

### 3.15. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Las acciones de la Sociedad dominante no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 26 de septiembre de 2016, la Sociedad Dominante comunicó 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. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad dominante deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

### 3.16. Instrumentos financieros derivados:

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

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

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

### 3.17. Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 602/2016

El pasado 17 de diciembre de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

# GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

El contenido de este Real Decreto debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (Disposición adicional segunda).

Los cambios incluidos en dicho Real Decreto no han tenido efecto en el Grupo.

## 4. Gestión del Riesgo Financiero

### 4.1. Factores de riesgo financiero

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

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

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

### 4.2. Riesgo de tipo de interés

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

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

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

### 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 2017 y 2016.

### 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.

### 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

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

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

**5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
<b>Saldo a 21-03-2016</b>	-	-	-	-	-
Altas	54.522.141,29	65.196.657,36	11.605.622,42	37.496,20	131.361.917,27
Dotación para amortización	-	(784.339,51)	(309.490,77)	-	(1.093.830,28)
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>54.522.141,29</b>	<b>64.412.317,85</b>	<b>11.296.131,65</b>	<b>37.496,20</b>	<b>130.268.086,99</b>
Coste	54.522.141,29	65.196.657,36	11.605.622,42	37.496,20	131.361.917,27
Amortización acumulada	-	(784.339,51)	(309.490,77)	-	(1.093.830,28)
<b>Valor neto contable 31-12-2016</b>	<b>54.522.141,29</b>	<b>64.412.317,85</b>	<b>11.296.131,65</b>	<b>37.496,20</b>	<b>130.268.086,99</b>
Altas	-	-	1.081.842,62	61.977,46	1.143.820,08
Dotación para amortización	-	(1.438.612,67)	(686.904,53)	-	(2.125.517,20)
<b>Saldo a 31-12-2017</b>	<b>54.522.141,29</b>	<b>62.973.705,18</b>	<b>11.691.069,74</b>	<b>99.473,66</b>	<b>129.286.389,87</b>
Coste	54.522.141,29	65.196.657,36	12.687.465,04	99.473,66	132.505.737,35
Amortización acumulada	-	(2.222.952,18)	(996.395,30)	-	(3.219.347,48)
<b>Valor neto contable 31-12-2017</b>	<b>54.522.141,29</b>	<b>62.973.705,18</b>	<b>11.691.069,74</b>	<b>99.473,66</b>	<b>129.286.389,87</b>

Las cifras de la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2017 y 2016 provienen exclusivamente de la inversión inmobiliaria.

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha activado los trabajos de mejora sobre sus instalaciones técnicas por importe de 1.081.842,62 euros, quedando pendiente de finalizar los trabajos registrados en Construcciones en curso por importe de 99.473,66 euros, cuya finalización se estima en el ejercicio 2018.

## GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Los movimientos más significativos que se produjeron en el ejercicio 2016 corresponden a la adquisición del inmueble.

El Grupo ha procedido a valorar el inmueble adquirido a través del experto independiente CBRE Valuation Advisory, S.A. Las principales hipótesis utilizadas han sido las siguientes:

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutos estimados por importe de 7.004.280 euros anuales teniendo en cuenta la ocupación actual.
- Una yield del 6,5%.

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 2017 y 2016, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante hipoteca constituida el 16 de junio de 2016 un préstamo sindicado con las entidades Banco Santander (Banco agente) y Banco Sabadell (Nota 11).

### 6. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo tiene un Parque Empresarial. Los ingresos derivados de rentas y otros ingresos de explotación provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 7.396.280,73 euros y 3.365.911,68 euros, respectivamente (3.724.936,92 euros y 1.793.830,46 euros respectivamente en el ejercicio 2016), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 4.903.769,74 euros (2.673.474,88 euros en el ejercicio 2016) (Nota 14).

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente, detallados de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Hasta un año	8.954.174,44	6.729.577,39
Entre uno y cinco años	22.359.482,69	16.407.030,37
Más de cinco años	287.681,60	2.029.261,70
<b>Total</b>	<b>31.601.338,73</b>	<b>25.165.869,46</b>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**7.1. Análisis por categorías**

Activos financieros

	<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
	<b>Créditos/ Otros</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	2.342.796,39	946.225,81
<b>Total</b>	<b>2.342.796,39</b>	<b>946.225,81</b>

	<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
	<b>Créditos/ Otros</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	1.283.248,37	557.078,68
<b>Total</b>	<b>1.283.248,37</b>	<b>557.078,68</b>

	<b>3.626.044,76</b>	<b>1.503.304,49</b>
<b>Total activos financieros</b>		

Pasivos financieros

	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>					
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Créditos /Otros</b>		<b>Total</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	55.266.261,42	57.306.688,98	28.679.745,38	26.608.473,45	83.946.006,80	83.915.162,43
<b>Total</b>	<b>55.266.261,42</b>	<b>57.306.688,98</b>	<b>28.679.745,38</b>	<b>26.608.473,45</b>	<b>83.946.006,80</b>	<b>83.915.162,43</b>

	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>					
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Créditos /Otros</b>		<b>Total</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	1.993.843,67	1.102.204,52	1.139.266,77	766.174,23	3.133.110,44	1.868.378,75
<b>Total</b>	<b>1.993.843,67</b>	<b>1.102.204,52</b>	<b>1.139.266,77</b>	<b>766.174,23</b>	<b>3.133.110,44</b>	<b>1.868.378,75</b>

	<b>57.260.105,09</b>	<b>58.408.893,50</b>	<b>29.819.012,15</b>	<b>27.374.647,68</b>	<b>87.079.117,24</b>	<b>85.783.541,18</b>
<b>Total pasivos financieros</b>						

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**7.2. Análisis por vencimientos**

Activos financieros

<b>Activos financieros</b>							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 8)	145.288,01	116.599,50	212.225,00	162.138,60	116.115,39	71.643,18	824.009,68
Otras inversiones financieras (Nota 8)	514.654,94	516.209,26	386.787,56	456.484,30	223.288,96	80.760,36	2.178.185,38
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	-	544,28	-	-	-	-	544,28
Cilientes (Nota 8)	489.115,99	-	-	-	-	-	489.115,99
Deudores varios (Nota 8)	134.189,43	-	-	-	-	-	134.189,43
<b>Total</b>	<b>1.283.248,37</b>	<b>633.353,04</b>	<b>599.012,56</b>	<b>618.622,90</b>	<b>339.404,35</b>	<b>152.403,54</b>	<b>3.626.044,76</b>

Pasivos financieros

<b>Pasivos financieros</b>							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.993.843,67	2.245.527,80	3.051.453,88	49.969.279,74	-	-	57.260.105,09
Fianzas (Nota 11)	142.270,72	155.615,85	235.955,56	269.974,00	102.630,00	99.170,40	1.005.616,53
Deudas con empresas del Grupo (Notas 11 y 15)	-	-	-	27.816.399,57	-	-	27.816.399,57
Otros pasivos financieros (Nota 11)	996.996,05	-	-	-	-	-	996.996,05
<b>Total</b>	<b>3.133.110,44</b>	<b>2.401.143,65</b>	<b>3.287.409,44</b>	<b>78.055.653,31</b>	<b>102.630,00</b>	<b>99.170,40</b>	<b>87.079.117,24</b>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
Fianzas	678.721,67	290.602,00
Otras inversiones financieras	1.663.530,44	643.077,35
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	544,28	12.546,46
<b>Total</b>	<b>2.342.796,39</b>	<b>946.225,81</b>
	2017	2016
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
Fianzas	145.288,01	173.834,56
Otras inversiones financieras	514.654,94	266.696,61
Clientes	489.115,99	30.450,02
Deudores varios	134.189,43	86.097,49
<b>Total</b>	<b>1.283.248,37</b>	<b>557.078,68</b>
<b>Total préstamos y partidas a cobrar</b>	<b>3.626.044,76</b>	<b>1.503.304,49</b>

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

El epígrafe de "Otras inversiones financieras" recoge, principalmente, el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento por un importe de 1.873.556,53 euros (805.393,82 euros al 31 de diciembre de 2016).

El Grupo estima las bonificaciones en la renta de los arrendatarios en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento máximo en el que hay fijada una renta establecida en contrato (entre 1 y 6 años), y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo.

Ninguna partida incluida en los préstamos y partidas a cobrar ha sufrido deterioro en el presente ejercicio. Además, el Grupo no tiene provisionado en el balance consolidado ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

---

**9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 corresponde a cinco cuentas corrientes cuyos importes ascienden a 2.800.489,31 euros (2.178.996,56 euros al 31 de diciembre de 2016). Una de las cuentas bancarias se encuentra destinada al servicio de la deuda tal y como se establece en el contrato de préstamo descrito en la Nota 11 de esta memoria consolidada por un importe de 1.821.962,70 euros al 31 de diciembre de 2017 (1.050.000,00 euros al 31 de diciembre de 2016).

**10. FONDOS PROPIOS**

Capital y prima de emisión

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad Dominante se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista Único Go Benz, S.à.r.l.

Con fecha 16 de junio de 2016, el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió ampliar el capital de la misma en la cantidad de 481.292 euros mediante la creación de 481.292 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 47.647.913 euros. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de julio de 2016.

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Capital escriturado	541.292,00	541.292,00
Prima de emisión	47.647.913,00	47.647.913,00
	<u><b>48.189.205,00</b></u>	<u><b>48.189.205,00</b></u>

La prima de emisión es de libre disposición.

Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Reservas en la Sociedad dominante:</b>		
Reservas voluntarias	(6.311,60)	(6.311,60)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(33.334,56)	-
<b>Total reservas de la Sociedad dominante</b>	<u><b>(39.646,16)</b></u>	<u><b>(6.311,60)</b></u>
Reservas en Sociedades Consolidadas	(132.890,23)	(5.084,78)
<b>TOTAL</b>	<u><b>(172.536,39)</b></u>	<u><b>(11.396,38)</b></u>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 la reserva legal no se encuentra constituida.

Otras aportaciones de socios

Con fecha 16 de noviembre de 2017 el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una aportación de socios por importe de 45.000,00 euros.

Propuesta de distribución del resultado

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante registra pérdidas por importe de 54.594,21 euros. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante registraba pérdidas por importe de 33.334,56 euros. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad Dominante, aprobada por el Accionista Único fue traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	<b>Resultados aportados</b>
Go Madrid Benz Socimi, S.A.U.	(54.594,21)
Go Propco Benz, S.L.U.	360.064,49
	<b>305.470,28</b>

La aportación al resultado consolidado por sociedad al 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:

	<b>Resultados aportados</b>
Go Madrid Benz Socimi, S.A.U.	(33.334,56)
Go Propco Benz, S.L.U.	(127.805,45)
	<b>(161.140,01)</b>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**11. DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	55.266.261,42	57.306.688,98
Fianzas	863.345,81	338.842,00
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	27.816.399,57	26.269.631,45
<b>Total</b>	<b>83.946.006,80</b>	<b>83.915.162,43</b>
	2017	2016
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Deudas con entidades de crédito	1.993.843,67	1.102.204,52
Fianzas	142.270,72	218.924,56
Acreedores varios	996.996,05	547.249,67
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	312.203,23	177.745,90
<b>Total</b>	<b>3.445.313,67</b>	<b>2.046.124,65</b>
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<b>87.391.320,47</b>	<b>85.961.287,08</b>

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.

Deudas con entidades de crédito

El Grupo firmó un préstamo hipotecario por importe de 60.000.000,00 euros concedido el 16 de junio de 2016 a partes iguales por el Banco Santander (Banco Agente) y el Banco Sabadell.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 16 de septiembre de 2016. Al cierre del ejercicio 2017 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 1.350.000,00 euros (300.000,00 euros durante el ejercicio 2016). 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 57.207.428,01 euros al 31 de diciembre de 2017 (58.346.706,00 euros al 31 de diciembre de 2016). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,5%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 16 de septiembre de 2016, que será un interés fijo de 2.5%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 16 de junio de 2021.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2017 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 1.814.070,68 euros (988.507,68 euros durante el ejercicio 2016) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene contabilizados 52.677,08 euros de intereses devengados y pendientes de pago (62.187,50 euros al 31 de diciembre de 2016).

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 50/50. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad dependiente.

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 Dominante al cierre del ejercicio 2017 y a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Grupo cumple con los ratios establecidos en contrato de préstamo.

Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga al Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes por parte de la Sociedad dependiente:

- 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 2017 asciende a 960.033,88 euros (1.095.171,08 euros al 31 de diciembre de 2016).

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

- 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 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 6 meses (en cada año desde el 16 de junio de 2016 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.821.962,70 euros (1.050.000,00 euros al 31 de diciembre de 2016).

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales aportada por la Sociedad Dominante, 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 la el activo inmobiliario (Nota 5).

El Grupo el 16 de junio de 2016 procedió a contratar con Banco Santander y el Banco Sabadell un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

Ejercicio 2017:

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,2500	20.238.750,00	272,14	31/12/2017
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,2500	20.238.750,00	272,14	31/12/2017

Ejercicio 2016:

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,2500	20.842.500,00	6.273,23	31/12/2016
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,2500	20.842.500,00	6.273,23	31/12/2016

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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 16 de junio de 2021, 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.

Tal y como se describe en la Nota 19 de hechos posteriores el préstamo hipotecario descrito en esta nota se amortizó anticipadamente el 14 de marzo de 2018 así como todas las garantías asociadas.

Acreeedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2017 y 2016 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

**31/12/2017**

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	39,49
Ratio de operaciones pagadas	41,60
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,43

	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	4.487.955,98
Total pagos pendientes	450.237,48

**31/12/2016**

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	32,38
Ratio de operaciones pagadas	32,52
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,01

	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	3.900.908,86
Total pagos pendientes	237.222,19

---

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

**12.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

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

	2017	2016
<b>Pasivos</b>		
H.P. acreedora por IVA	311.504,26	177.274,68
H.P. acreedora por retenciones	698,97	471,22
<b>Total pasivos</b>	<b>312.203,23</b>	<b>177.745,90</b>

**12.2. Cálculo del Impuesto de Sociedades**

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

	Euros		
	2017		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			305.470,28
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>305.470,28</b>
Diferencias permanentes	1.470,54	-	1.470,54
Diferencias temporales	1.615.314,18	-	1.615.314,18
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>1.922.255,00</b>
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
<b>Hacienda Pública a pagar</b>			<b>-</b>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Euros		Neto
	Aumentos	Disminuciones	
			<b>2016</b>
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(161.140,01)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>(161.140,01)</b>
Diferencias permanentes	-	(11.265,79)	(11.265,79)
Diferencias temporales	831.814,13	-	831.814,13
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>659.408,33</b>
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
<b>Hacienda Pública a pagar</b>			<b>-</b>

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

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

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

### **12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

Al cierre del ejercicio 2017 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 2017. 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. 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 2017 y 2016 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.
- Asimismo, no se han generado beneficios contables susceptibles de distribución mediante el reparto de dividendos y, por lo tanto, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- 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 Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal), se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.

Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad dominante propietaria del 100% de las participaciones de la sociedad dependiente, 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**14. INGRESOS Y GASTOS**

**14.1. Importe neto de la cifra de negocios.**

El importe de la cifra de negocios registrado a 31 de diciembre de 2017 por importe de 7.396.280,73 euros (3.724.936,92 euros al 31 de diciembre de 2016) se corresponde con el ingreso por arrendamiento de la Inversión Inmobiliaria. Las rentas han sido calculadas de forma lineal.

Asimismo, el Grupo registra en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" un importe de 3.365.911,68 euros (1.793.830,46 euros en el ejercicio 2016) correspondiente a la refacturación a los arrendatarios de determinados gastos que por su naturaleza son repercutidos a los mismos, tales como suministros y servicios directamente relacionados con la seguridad y el mantenimiento del parque empresarial.

**14.2. Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Servicios exteriores:</b>		
Servicios de profesionales independientes	438.263,03	716.062,94
Seguros	62.211,60	35.442,82
Servicios bancarios y similares	4.928,93	2.635,12
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	52.306,88	-
Reparaciones y conservación	1.780.228,55	454.295,39
Suministros	863.289,60	591.199,31
Otros servicios	611.755,45	296.084,10
Otros tributos	1.145.379,91	611.089,76
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>4.958.363,95</b>	<b>2.706.809,44</b>

**14.3. Resultado financiero**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.814.070,68	988.507,68
Gastos financieros de liquidaciones de intereses de instrumentos financieros derivados	12.002,18	47.453,54
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 15)	1.546.768,12	843.306,45
<b>Total gastos financieros</b>	<b>3.372.840,98</b>	<b>1.879.267,67</b>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2016 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo</b>		
Go Benz S.à.r.l.	27.816.399,57	26.269.631,45
<b>TOTAL</b>	<b>27.816.399,57</b>	<b>26.269.631,45</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Go Benz S.à.r.l.	1.546.768,12	843.306,45
	<b>1.546.768,12</b>	<b>843.306,45</b>

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 27.816.399,57 euros (26.269.631,45 euros al 31 de diciembre de 2016) correspondiente a un préstamo otorgado por el Accionista Único de la Sociedad Dominante Go Benz, S.à.r.l. en fecha 16 de junio de 2016, por importe de 25.426.325,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 16 de septiembre de 2021. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 2.390.074,57 euros (843.306,45 euros al 31 de diciembre de 2016). Los intereses deben pagarse a la fecha de vencimiento del contrato de préstamo.

**15.1. Retribuciones al Órgano de Administración**

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 los miembros del Órgano de Administración del Grupo no han recibido remuneración alguna. Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por otro lado, el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del Grupo por los que han devengado unos honorarios totales de 89.112,03 euros al 31 de diciembre de 2017 (91.642,56 euros al 31 de diciembre de 2016).

El Grupo no tiene personal.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

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 2017.

	<u>Nº Hombres</u>	<u>Nº Mujeres</u>
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante los ejercicios 2017 y 2016 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 Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada por las Administradoras Mancomunadas Paloma Gonzalez Hernández e Isabel Gomez Díez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicado debidamente al Accionista Único de la Sociedad Dominante, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo las Administradoras Mancomunadas unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre el Grupo y las mismas.

**16. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**17. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes (Nota 14.2), el Grupo registra los gastos de auditoría. Los honorarios devengados por los auditores PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. de las sociedades que componen el Grupo durante el ejercicio 2017 por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 40.161,27 euros (30.523 euros en el ejercicio 2016) no habiéndose prestado ningún otro servicio de verificación durante ambos ejercicios. Asimismo, se han devengado durante el ejercicio 2017 9.080,00 euros (5.000,00 euros en el ejercicio 2016) de honorarios fiscales por la Sociedad Landwell-PricewaterhouseCoopers Tax and Legal Services, S.L.

**18. INFORMACIÓN SEGMENTADA**

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiendo en este caso la tipología de los inmuebles que posee el Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

**Ejercicio 2017:**

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	7.396.280,73	-	7.396.280,73
Otros ingresos de explotación.	3.365.911,68	-	3.365.911,68
Otros gastos de explotación.	(4.903.769,74)	(54.594,21)	(4.958.363,95)
Amortización del inmovilizado.	(2.125.517,20)	-	(2.125.517,20)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.732.905,47</b>	<b>(54.594,21)</b>	<b>3.678.311,26</b>
Gastos financieros.	(3.360.838,80)	-	(3.360.838,80)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(12.002,18)	-	(12.002,18)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(3.372.840,98)</b>	-	<b>(3.372.840,98)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>360.064,49</b>	<b>(54.594,21)</b>	<b>305.470,28</b>
Activos del segmento	135.739.966,63	18.492,73	135.758.459,36
Pasivos del segmento	87.380.456,78	10.863,69	87.391.320,47
Flujos netos de efectivo de las actividades de:			
Explotación	3.099.980,05	(29.667,25)	3.070.312,80
Inversión	(1.143.820,08)	-	(1.143.820,08)
Financiación	(1.350.000,00)	45.000,00	(1.305.000,00)

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Ejercicio 2016:

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	3.724.936,92	-	3.724.936,92
Otros ingresos de explotación.	1.793.830,46	-	1.793.830,46
Otros gastos de explotación.	(2.673.474,88)	(33.334,56)	(2.706.809,44)
Amortización del inmovilizado.	(1.093.830,28)	-	(1.093.830,28)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.751.462,22</b>	<b>(33.334,56)</b>	<b>1.718.127,66</b>
Gastos financieros.	(1.831.814,13)	-	(1.831.814,13)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(47.453,54)	-	(47.453,54)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.879.267,67)</b>	-	<b>(1.879.267,67)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(127.805,45)</b>	<b>(33.334,56)</b>	<b>(161.140,01)</b>
Activos del segmento	133.944.130,21	33.825,48	133.977.955,69
Pasivos del segmento	85.944.684,85	16.602,23	85.961.287,08
Flujos netos de efectivo de las actividades de:			
Explotación	1.826.621,45	(23.174,52)	1.803.446,93
Inversión	(131.421.918,27)	-	(131.421.918,27)
Financiación	83.608.262,90	48.189.205,00	131.797.467,90

## 19. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de marzo de 2018 el Grupo ha procedido a amortizar anticipadamente todas las cantidades debidas a favor de Banco Santander y Banco Sabadell en virtud del contrato de préstamo firmado el pasado 16 de junio de 2016. El importe total pagado asciende a 58.698.480,00 euros que supone la totalidad de los importes adeudados en concepto de principal intereses y costes de cancelación al 14 de marzo de 2018. De esta forma, en virtud de lo anterior, quedan canceladas todas las obligaciones contraídas entre las entidades financieras y el Grupo.

Como consecuencia de lo anterior, quedan canceladas todas y cada una de las garantías que se constituyeron en función de dicho préstamo, las participaciones sociales y los derechos de crédito quedan completamente libres de cargas y gravámenes y se ha cancelado la hipoteca constituida sobre el activo inmobiliario descrito en la Nota 5 de esta memoria consolidada.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2018, se procede a elevar a público el préstamo hipotecario firmado con fecha 28 de febrero de 2018 entre el Grupo y la entidad financiera Deutsche Pfandbriefbank AG por importe de 95.000.000,00 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 28 de febrero de 2021, con la posibilidad de extenderlo dos años más, hasta el 28 de febrero de 2023 si se cumplen con todos los requisitos establecidos en el préstamo: no faltar al pago de ningún importe de intereses y cumplir en todo momento con los ratios establecidos en el contrato.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios, cuyo incumplimiento supondría la obligación de amortizar totalmente el préstamo:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 70%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.
- Un RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, inferior al 200% (180% durante el primer año). 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 Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales aportada por la Sociedad Dominante, 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). Asimismo, Go Benz, S.à.r.l. ha aportado también una garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las acciones en Go Madrid Benz Socimi, S.A.U.

El Grupo ha constituido 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.

Adicionalmente, el Grupo ha firmado con la entidad financiera Deutsche Pfandbriefbank AG un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés.

Con fecha también 14 de marzo de 2018 el Grupo ha procedido a devolver íntegramente el préstamo contraído con el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Go Benz, S.à.r.l. (Nota 15) por importe total de 28.125.753,00 euros correspondiente al principal e intereses pendientes de pago hasta dicha fecha.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

Por último, en esa misma fecha, la Sociedad Dominante acordó una devolución parcial de la prima de asunción de la sociedad dependiente Go Propco Benz, S.L.U. por importe de 9.529.637,00 euros; y el Accionista Único de la Sociedad Dominante acordó una devolución parcial de la prima de asunción por importe de 9.174.247,00 euros.

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

Descripción	Ejercicio 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	16 de junio de 2016
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Parque Empresarial "Las Mercedes" situado en Avenida de Aragón 330, 28022 Madrid
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

**Evolución de los negocios.**

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

Los objetivos del Grupo son:

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

**Gestión de pago de proveedores.**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2017 y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha de 29 de enero de 2016, es el siguiente:

**31/12/2017**

	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	39,49
Ratio de operaciones pagadas	41,60
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,43

	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	4.487.955,98
Total pagos pendientes	450.237,48

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:**

La sociedad dominante del Grupo esta 100% poseída por GO Benz Sarl y las participaciones de la sociedad no cotizan actualmente en un mercado activo, sin embargo se tiene previsto su inclusión en el MAB en un periodo de 2 años.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

**Situación del Grupo:**

- Cuenta de Resultados

El Grupo ha registrado un beneficio operativo de 3,68 millones de euros e incurrido en unos gastos financieros de 3,36 millones de euros. En el ejercicio 2017 el Grupo ha registrado un beneficio después de impuestos de 305 miles de euros.

- Balance consolidado

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo registra en su balance consolidado inversiones inmobiliarias con un valor agregado de 129 millones de euros (neto de amortizaciones acumuladas a la fecha) correspondiente a un Parque Empresarial ubicado en Madrid.

Las actividades del Grupo y la adquisición de la inversión inmobiliaria estuvieron financiadas por una combinación de financiación del Accionista Único de la Sociedad Dominante (fondos propios de 48 millones de euros y préstamos con el Accionista Único de 27,8 millones de euros) y deuda externa de 57,3 millones de euros.

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

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

**Adquisición de acciones propias.**

No existen acciones propias al cierre del ejercicio 2017, ni ha habido operaciones durante el ejercicio con acciones propias.

**Uso de instrumentos financieros.**

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

**Estructura de la administración de la sociedad**

Durante el ejercicio 2017 los miembros del Órgano de Administración del Grupo no han recibido remuneración alguna. Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por otro lado, el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del Grupo por los que han devengado unos honorarios totales de 89.112,03 euros al 31 de diciembre de 2017.

El Grupo no tiene personal.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

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 2017.

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

**Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo**

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

**Acontecimientos posteriores al cierre.**

Con fecha 14 de marzo de 2018 el Grupo ha procedido a amortizar anticipadamente todas las cantidades debidas a favor de Banco Santander y Banco Sabadell en virtud del contrato de préstamo firmado el pasado 16 de junio de 2016. El importe total pagado asciende a 58.698.480,00 euros que supone la totalidad de los importes adeudados en concepto de principal intereses y costes de cancelación al 14 de marzo de 2018. De esta forma, en virtud de lo anterior, quedan canceladas todas las obligaciones contraídas entre las entidades financieras y el Grupo.

Como consecuencia de lo anterior, quedan canceladas todas y cada una de las garantías que se constituyeron en función de dicho préstamo, las participaciones sociales y los derechos de crédito quedan completamente libres de cargas y gravámenes y se ha cancelado la hipoteca constituida sobre el activo inmobiliario descrito en la Nota 5 de esta memoria consolidada.

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2018, se procede a elevar a público el préstamo hipotecario firmado con fecha 28 de febrero de 2018 entre el Grupo y la entidad financiera Deutsche Pfandbriefbank AG por importe de 95.000.000,00 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 28 de febrero de 2021, con la posibilidad de extenderlo dos años más, hasta el 28 de febrero de 2023 si se cumplen con todos los requisitos establecidos en el préstamo: no faltar al pago de ningún importe de intereses y cumplir en todo momento con los ratios establecidos en el contrato.

El préstamo incluye las siguientes cláusulas en relación al cumplimiento de ciertos ratios, cuyo incumplimiento supondría la obligación de amortizar totalmente el préstamo:

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior o igual al 70%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y el valor del activo inmobiliario.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**

---

- Un RCSD que deberá ser, para cada periodo de cálculo, inferior al 200% (180% durante el primer año). 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 Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales aportada por la Sociedad Dominante, 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). Asimismo, Go Benz, S.à.r.l. ha aportado también una garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las acciones en Go Madrid Benz Socimi, S.A.U.

El Grupo ha constituido 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.

Adicionalmente, el Grupo ha firmado con la entidad financiera Deutsche Pfandbriefbank AG un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés.

Con fecha también 14 de marzo de 2018 el Grupo ha procedido a devolver íntegramente el préstamo contraído con el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Go Benz, S.à.r.l. (Nota 15) por importe total de 28.125.753,00 euros correspondiente al principal e intereses pendientes de pago hasta dicha fecha.

Por último, en esa misma fecha, la Sociedad Dominante acordó una devolución parcial de la prima de asunción de la sociedad dependiente Go Propco Benz, S.L.U. por importe de 9.529.637,00 euros; y el Accionista Único de la Sociedad Dominante acordó una devolución parcial de la prima de asunción por importe de 9.174.247,00 euros.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

---

**Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

El Consejo de Administración de GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 28 de marzo de 2018 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 2017. Las precitadas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Ian Ford  
Presidente



Dña. Isabel Gómez Díez  
Secretaria



Dña. Paloma González Hernández  
Vicesecretaria

**ANEXO III Cuentas Anuales individuales abreviadas e informe del auditor para el ejercicio 2017**

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

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Abreviadas  
al 31 de diciembre de 2017

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

Al accionista único de Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal):

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Go Madrid Benz Socimi, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2017, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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 5 la Sociedad participa en el capital de una sociedad de grupo. Según lo mencionado en dicha nota, las inversiones en instrumentos de capital ascienden a 48.132 miles de euros.

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

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

Nos centramos en esta área debido a que su saldo representa la casi totalidad del activo de la Sociedad, así como también dada la importancia de los juicios y estimaciones utilizados por la Dirección para el cálculo del valor recuperable.

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

Por otra parte, comprobamos la evaluación realizada por la Sociedad sobre los activos inmobiliarios de dicha sociedad dependiente 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 la inversión en empresas del grupo, incluyendo sus activos inmobiliarios.
- Evaluamos la competencia, independencia e integridad del experto valorador.
- Comprobamos la metodología utilizada así como las asunciones más relevantes utilizadas por el experto valorador con el objeto de evaluar la razonabilidad de las mismas, incluyendo dichas asunciones el período de duración de los contratos de alquiler, los valores a percibir en dicho período, la estimación del valor residual, y las tasas aplicadas para el descuento de flujos de caja.

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

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

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 la 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 abreviadas*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



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

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 abreviadas 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)

27 de abril de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/10334  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

Correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016 (Expresado en euros)**

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>		<b>48.132.335,59</b>	<b>48.132.335,59</b>
	5	<b>48.132.335,59</b>	<b>48.132.335,59</b>
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		48.132.335,59	48.132.335,59
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>		<b>18.492,73</b>	<b>33.825,48</b>
1. Tesorería.		18.492,73	33.825,48
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	7	<b>48.150.828,32</b>	<b>48.166.161,07</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>48.139.964,63</b>	<b>48.149.558,84</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>48.139.964,63</b>	<b>48.149.558,84</b>
1. Capital escriturado.		541.292,00	541.292,00
	8	541.292,00	541.292,00
<b>II. Prima de emisión.</b>	8	<b>47.647.913,00</b>	<b>47.647.913,00</b>
<b>III. Reservas.</b>			
1. Otras reservas.	9	(6.311,60)	(6.311,60)
		(6.311,60)	(6.311,60)
<b>IV. Resultados negativos de ejercicios anteriores.</b>		<b>(33.334,56)</b>	<b>-</b>
<b>V. Otras aportaciones de Socios.</b>	9	<b>45.000,00</b>	<b>-</b>
<b>VI. Resultado del ejercicio.</b>	3	<b>(54.594,21)</b>	<b>(33.334,56)</b>
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>I. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>10.863,69</b>	<b>16.602,23</b>
1. Acreedores varios.		10.863,69	16.602,23
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	6,10	<b>48.150.828,32</b>	<b>48.166.161,07</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresada en euros)**

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

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
1. Otros gastos de explotación.	12	(54.594,21)	(33.334,56)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(54.594,21)</b>	<b>(33.334,56)</b>
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		-	-
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>(54.594,21)</b>	<b>(33.334,56)</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C)</b>		<b>(54.594,21)</b>	<b>(33.334,56)</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

**A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en Euros)**

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

	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(54.594,21)</b>	<b>(33.334,56)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		
I. Por valoración de activos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones donaciones y legados		
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes		
V. Efecto impositivo		
VI. Diferencias de conversión		
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		
VI Por valoración de instrumentos financieros		
1. Activos financieros disponibles para la venta		
2. Otros ingresos /gastos		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		
VIII. Subvenciones donaciones y legados		
IX. Efecto impositivo		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(54.594,21)</b>	<b>(33.334,56)</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

**B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en Euros)**

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2016</b>	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(33.334,56)	(33.334,56)
Operaciones con socios o propietarios							
- Constitución y aumento de capital (Nota 8)	541.292,00	47.647.913,00	-	-	-	-	48.189.205,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(6.311,60)	-	-	-	(6.311,60)
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2016</b>	<b>541.292,00</b>	<b>47.647.913,00</b>	<b>(6.311,60)</b>	-	-	<b>(33.334,56)</b>	<b>48.149.558,84</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(54.594,21)	(54.594,21)
Operaciones con socios o propietarios							
- Otras operaciones con socios (Nota 9)	-	-	-	-	45.000,00	-	45.000,00
Distribución del resultado	-	-	-	(33.334,56)	-	33.334,56	-
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>541.292,00</b>	<b>47.647.913,00</b>	<b>(6.311,60)</b>	<b>(33.334,56)</b>	<b>45.000,00</b>	<b>(54.594,21)</b>	<b>48.139.964,63</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

## **GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**(Expresada en Euros)**

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

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87523890, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad 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 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.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido firmadas por el Consejo de Administración el 28 de marzo de 2018.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, no estando obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio). No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante los ejercicios 2017 y 2016.

Con fecha 28 de marzo de 2018 los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2017 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 48.367 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 (48.017 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), cifra ésta que incluye un resultado consolidado del ejercicio 2017 de 305 miles de euros (pérdidas por importe de 161 miles de euros en el ejercicio 2016). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### **Régimen de Socimi**

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

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

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se cumple por parte de la Sociedad la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los Administradores de la Sociedad ya han iniciado el proceso de salida al MAB y estiman que se cumplirá con la normativa vigente.

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.

La Sociedad es dependiente de Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., siendo estas sociedades los accionistas pertenecientes a la Unión Europea últimos del grupo.

## **2. Bases de presentación**

### a) Imagen fiel

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

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

### b) Principios contables

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

c) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la Nota 1 la Sociedad fue constituida el 21 de marzo de 2016, las cifras del ejercicio anterior únicamente comprenden desde dicha fecha, mientras que las referentes al ejercicio 2017 incluyen el ejercicio íntegro, es decir, desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017, en consecuencia las cifras del ejercicio no son comparativas.

d) Elementos recogidos en varias partidas

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria abreviada. 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 abreviadas 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 5).

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

- ✓ Impuesto de beneficios

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

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 26 de septiembre de 2016 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2016, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos 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**

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad registra pérdidas por importe de 54.594,21 euros. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad registraba pérdidas por importe de 33.334,56 euros. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad, aprobada por el Accionista Único, fue traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 26 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó 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. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

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

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

##### **Régimen general**

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

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

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

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

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

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

##### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 26 de septiembre de 2016, y con efectos retroactivos desde la fecha de constitución, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará desde el 1 de enero de 2016 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

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

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

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

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

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

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 lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

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

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

#### **i) Medioambiente**

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>		
Coste	48.132.335,59	48.132.335,59
<b>Total</b>	<u><b>48.132.335,59</b></u>	<u><b>48.132.335,59</b></u>

Con fecha 21 de marzo de 2016 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros, capitalizando un importe de 130,59 euros de costes asociados a la compraventa. Con fecha 16 de junio de 2016 la Sociedad procedió a aumentar el capital social de dicha sociedad en un importe de 481.292 euros con una prima de asunción de 47.647.913 euros por las nuevas participaciones.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

### Ejercicio 2017:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto (*)					Dividendos recibidos	
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio		Total Patrimonio
Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	484.292,00	47.647.913,00	(132.759,64)	3.732.905,47	360.064,49	48.359.509,85	48.132.335,59
<b>Total</b>		<b>484.292,00</b>	<b>47.647.913,00</b>	<b>(132.759,64)</b>	<b>3.732.905,47</b>	<b>360.064,49</b>	<b>48.359.509,85</b>	<b>48.132.335,59</b>

### Ejercicio 2016:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto (*)					Dividendos recibidos	
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio		Total Patrimonio
Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	484.292,00	47.647.913,00	(4.954,19)	1.751.462,22	(127.805,45)	47.999.445,36	48.132.335,59
<b>Total</b>		<b>484.292,00</b>	<b>47.647.913,00</b>	<b>(4.954,19)</b>	<b>1.751.462,22</b>	<b>(127.805,45)</b>	<b>47.999.445,36</b>	<b>48.132.335,59</b>

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

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

La Sociedad aportó una garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales en su participada con motivo del préstamo hipotecario por importe de 60.000.000,00 euros firmado el 16 de junio de 2016 por parte de la participada Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) con las entidades Banco Santander (Banco Agente) y el Banco Sabadell. Tal y como se describe en la nota 16 de hechos posteriores dicha garantía se canceló el 14 de marzo de 2018.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1. Análisis por categorías

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

#### Pasivos financieros:

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Créditos/ Otros	
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	10.863,69	16.602,23
<b>Total</b>	<b>10.863,69</b>	<b>16.602,23</b>

## 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 corresponde a una cuenta corriente cuyo importe asciende a 18.492,73 euros (33.825,48 euros al 31 de diciembre de 2016).

## 8. Capital y prima de emisión

El capital social a la fecha de constitución se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único Go Benz, S.à.r.l.

Con fecha 16 de junio de 2016, el Accionista Único decidió ampliar el capital de la Sociedad en la cantidad de 481.292 euros mediante la creación de 481.292 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 47.647.913 euros. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de julio de 2016.

El detalle del capital y prima de emisión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Capital escriturado	541.292,00	541.292,00
Prima de emisión	47.647.913,00	47.647.913,00
	<b>48.189.205,00</b>	<b>48.189.205,00</b>

La prima de emisión es de libre disposición.

## 9. Reservas y aportaciones de socios

### Reserva legal

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

La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existe reserva legal dotada.

#### Otras aportaciones de socios

Con fecha 16 de noviembre de 2017 el Accionista Único de la Sociedad realizó una aportación de socios por importe de 45.000,00 euros.

#### 10. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	2017	2016
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
Acreeedores varios	10.863,69	16.602,23
<b>Total</b>	<b>10.863,69</b>	<b>16.602,23</b>

#### 11. Situación fiscal

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

	Euros		
	2017		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(54.594,21)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>(54.594,21)</b>
<b>Base imponible negativa (resultado fiscal)</b>			<b>(54.594,21)</b>
	Euros		
	2016		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(33.334,56)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>(33.334,56)</b>
Diferencias permanentes	-	(6.311,60)	(6.311,60)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(39.646,16)</b>

### 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 abreviadas.

Al cierre del ejercicio 2017 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 abreviadas.

## **12. Ingresos y gastos**

### a) Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación registrados durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Servicios exteriores:</b>		
Servicios de profesionales independientes	54.153,37	33.134,42
Servicios bancarios y similares	246,36	200,14
Otros servicios	194,48	-
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b><u>54.594,21</u></b>	<b><u>33.334,56</u></b>

## **13. Retribución al Órgano de Administración y alta dirección**

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad no reciben retribución alguna. Por otro lado, la sociedad ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración de la misma por unos honorarios totales anuales de 23.453,95 euros durante el ejercicio 2017 (17.505,82 euros en el ejercicio 2016).

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 2017.

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

#### **Situaciones de conflicto de interés de los Administradores**

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio 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 Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada por las Administradoras Mancomunadas Paloma González Hernández e Isabel Gomez Diez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicado debidamente al Accionista Único de la Sociedad, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo dichas administradoras unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y las mismas.

#### **14. Información sobre el medio ambiente**

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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.

#### **15. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 14.261,87 euros (10.023,00 euros en el ejercicio 2016). Asimismo, se ha devengado durante el ejercicio 2017 un importe de 7.180 euros (2.500,00 euros en el ejercicio 2016) de honorarios fiscales por la Sociedad Landwell-PricewaterhouseCoopers Tax and Legal Services, S.L.

## 16. Hechos posteriores

Con fecha 14 de marzo de 2018, y con motivo de la amortización anticipada del préstamo bancario suscrito entre la participada Go Propco Benz, S.L.U. y las entidades financieras Banco Sabadell y Banco Santander, se cancela la garantía aportada por la Sociedad consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales en su participada.

Asimismo, en esta misma fecha, la Sociedad ha aportado una nueva garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales en su participada con motivo del préstamo hipotecario por importe de 95.000.000,00 euros firmado el 28 de febrero de 2017 por parte de la participada Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) con la financiera Deutsche Pfandbriefbank AG. Por último, Go Benz, S.à.r.l. ha aportado también una garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las acciones en la Sociedad.

Por último, con fecha también 14 de marzo de 2018 el Accionista Único de la Sociedad acordó una devolución parcial de la prima de asunción por importe de 9.174.247,00 euros.

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

Descripción	Ejercicio 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>	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"><li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li><li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li><li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"><li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li><li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li><li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li></ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Go Propco Benz, S.L. 21/03/2016
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Go Propco Benz, S.L. 48.132.335,59€
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

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración de Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas que constan de Balance abreviado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y Memoria abreviada en su reunión del día 28 de marzo de 2018.



Ian Ford  
Presidente



Isabel Gómez Díez  
Secretaria



Paloma González Hernández  
Vicesecretaria

**ANEXO IV Cuentas Anuales Consolidadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2016**

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes**

Informe de auditoría independiente y  
Cuentas anuales consolidadas e informe de  
gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el  
31 de diciembre de 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al accionista único de Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal):

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad Go Madrid Benz Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

#### *Responsabilidad de los administradores 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 de Go Madrid Benz Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al grupo en España, que se identifica en la nota 2.1. de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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



### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Go Madrid Benz Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

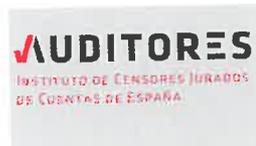
### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de la sociedad Go Madrid Benz Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad Go Madrid Benz Socimi, S.A.U. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Fernando Chamosa

28 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/30434  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO DE GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)  
y Sociedades Dependientes**

Correspondientes al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de  
2016

RG  
H  
Ampl.

---

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2016
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>131.214.313,80</b>
<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	3,2	<b>1,00</b>
1. Patentes, licencias, marcas y similares.		1,00
<b>II. Inversiones inmobiliarias.</b>	5	<b>130.268.086,99</b>
1. Terrenos y construcciones.		118.934.459,14
2. Instalaciones técnicas.		11.296.131,65
3. Construcciones en curso y anticipos.		37.496,20
<b>III. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	7,8	<b>946.225,81</b>
1. Otras inversiones financieras a largo plazo.		946.225,81
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.763.641,89</b>
<b>I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	7,8	<b>116.547,51</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		30.450,02
2. Deudores varios.		86.097,49
<b>II. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	7,8	<b>440.531,17</b>
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.		440.531,17
<b>II. Periodificaciones.</b>		<b>27.566,65</b>
<b>III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>		<b>2.178.996,56</b>
1. Tesorería.	9	2.178.996,56
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>133.977.955,69</b>

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


**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2016
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>48.016.668,61</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>	10	<b>48.016.668,61</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>541.292,00</b>
1. Capital escriturado.		541.292,00
<b>II. Prima de emisión.</b>		<b>47.647.913,00</b>
<b>III. Reservas.</b>		<b>(6.311,60)</b>
1. Otras reservas.		(6.311,60)
<b>IV. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.</b>		<b>(5.084,78)</b>
<b>V. Resultado del ejercicio.</b>		<b>(161.140,01)</b>
 <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		 <b>83.915.162,43</b>
<b>I. Deudas a largo plazo.</b>	7,11	<b>57.645.530,98</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		57.306.688,98
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		338.842,00
<b>II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	7,11,15	<b>26.269.631,45</b>
 <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		 <b>2.046.124,65</b>
<b>I. Deudas a corto plazo.</b>	7,11	<b>1.321.129,08</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		1.102.204,52
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		218.924,56
<b>II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>724.995,57</b>
1. Acreedores varios.	7,11	547.249,67
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11,12	177.745,90
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>133.977.955,69</b>

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2016**

(Expresada en Euros)

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios.	14.1	3.724.936,92
2. Otros ingresos de explotación.	14.1	1.793.830,46
3. Otros gastos de explotación.	14.2	(2.706.809,44)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(1.093.830,28)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.718.127,66</b>
1. Gastos financieros.	14.3,15	(1.831.814,13)
2. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	14.3	(47.453,54)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.879.267,67)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>(161.140,01)</b>
<b>D) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (C)</b>		<b>(161.140,01)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(161.140,01)

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


**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2016**

(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en Euros)

	<b>31/12/2016</b>
<b>A) Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>(161.140,01)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado</b>	
I. Por valoración de activos financieros	
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos /gastos	
II. Por coberturas de flujos de efectivo	
III. Subvenciones donaciones y legados	
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes	
V. Efecto impositivo	
VI. Diferencias de conversión	
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>	
VI Por valoración de instrumentos financieros	
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos /gastos	
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	
VIII. Subvenciones donaciones y legados	
IX. Efecto impositivo	
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(161.140,01)</b>

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

*R*

*B*

*Mol*

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL 21 DE MARZO DE 2016</b>	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(161.140,01)	(161.140,01)
Operaciones con socios o propietarios	541.292,00	47.647.913,00	-	-	-	48.189.205,00
- Constitución y aumentos de capital (Nota 10)	-	-	(6.311,60)	(5.084,78)	-	(11.396,38)
Otras variaciones del patrimonio neto	541.292,00	47.647.913,00	(6.311,60)	(5.084,78)	(161.140,01)	48.016.668,61
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2016</b>						

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en Euros)

	2016
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(161.140,01)
Ajustes del resultado	2.167.704,13
Amortización del Inmovilizado (+)	1.093.830,28
Otros ingresos y gastos (Periodificaciones rentas) (-)	(805.393,82)
Gastos financieros (+)	1.831.814,13
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	47.453,54
Cambios en el capital corriente	558.434,89
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(116.547,51)
Otros activos corrientes (+/-)	(27.566,65)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	713.599,65
Otros activos y pasivos no corrientes	(11.050,60)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(761.552,08)
Pagos de intereses (-)	(761.552,08)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>1.803.446,93</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Pagos por inversiones (-)	(131.421.918,27)
Inmovilizado intangible	(1,00)
Inversiones inmobiliarias	(131.361.917,27)
Instrumentos financieros derivados	(60.000,00)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(131.421.918,27)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	48.189.205,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	48.189.205,00
Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero	83.608.262,90
Emisión	
Deudas con entidades de crédito (+)	58.481.937,90
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	25.426.325,00
Devolución	
Deudas con entidades de crédito (-)	(300.000,00)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>131.797.467,90</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>2.178.996,56</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	-
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	<b>2.178.996,56</b>

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


# GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016

---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. Sociedad dominante

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad Dominante), es una sociedad española con N.I.F. A87523890, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad Dominante no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

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

### Régimen de Socimi

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

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

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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

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

La Sociedad es dominante del Grupo Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes, y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

El plazo se computará:

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

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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.

A 31 de diciembre de 2016 no se cumplen por parte de la Sociedad Dominante del Grupo las condiciones de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y capital mínimo. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplirán dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley.

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

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) como Sociedad Dominante y su sociedad dependiente tienen como objeto social:

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

- 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.

El Accionista Único de la Sociedad Dominante es Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., ambas domiciliadas en Luxemburgo, siendo estas sociedades los accionistas pertenecientes a la Unión Europea últimos del grupo.

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

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Los negocios de la Sociedad dominante y su sociedad dependiente se extienden únicamente al territorio Español.

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

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

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal), forma parte, como Sociedad Dominante, de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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

Al cierre del ejercicio 2016, el detalle de la sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación es el siguiente:

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

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

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, el RD 1159/2010 de 17 de septiembre y RD 602/2016 de 17 de diciembre por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.
- 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

✓ **Vidas útiles de la Inversión Inmobiliaria**

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

✓ **Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria**

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, el Grupo determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio El Grupo utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, El Grupo encargó en el ejercicio 2016 a un experto tasador independiente, una valoración independiente de la inversión inmobiliaria. La metodología utilizada consiste en estimar los flujos de efectivo futuros esperados de los activos utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. El Grupo utiliza las valoraciones para analizar posible deterioro de las inversiones inmobiliarias.

✓ **Impuesto de beneficios**

El cálculo del impuesto sobre las ganancias requiere interpretación de la normativa fiscal aplicable al Grupo. 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 27 de septiembre de 2016 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2016, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

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 de los administradores de la Sociedad Dominante 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.

✓ Estimación de los incentivos al arrendamiento

El Grupo tiene su inversión inmobiliaria arrendada a varios inquilinos por periodos entre 1 a 6 años, con una renegociación anual de la renta a mercado. Algunos de los contratos de arrendamiento firmados tienen una bonificación en la renta por un periodo de entre seis meses y dos años (véase Nota 6). El Grupo 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. El valor por el que dicha cuenta a cobrar es registrada no difiere significativamente de su valor razonable.

✓ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

#### **2.4. Comparación de la Información**

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas hace referencia al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Dado que es ejercicio de constitución de la Sociedad Dominante, la información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas sólo hace referencia al mencionado ejercicio no presentando saldos comparativos los estados financieros consolidados del Grupo.

#### **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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**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 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

**3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, han sido las siguientes:

**3.1. Dependientes**

Adquisición de control

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

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

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.6). 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**Adquisición por etapas**

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

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si, con anterioridad, la inversión se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**Método de consolidación**

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

**d) Eliminación inversión-patrimonio neto.**

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

**e) Participación de socios externos.**

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

El Grupo no tiene socios externos ya que la sociedad dependiente lo es al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

**f) Eliminaciones de partidas intragrupo.**

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

**Modificación de la participación sin pérdida de control**

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

- No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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

**Pérdida de control**

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

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

**3.2. Inmovilizado intangible**

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

Con fecha 16 de junio de 2016, y con motivo de la compraventa de la inversión inmobiliaria descrita en la Nota 5 de esta memoria consolidada, el Grupo adquirió los derechos de propiedad intelectual en relación al nombre del Parque Empresarial adquirido por importe de 1 euro.

### **3.3. Inversiones Inmobiliarias**

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía o ambas y no están ocupadas por el Grupo.

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

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

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

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

	<b>Años vida útil (años)</b>
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	3 - 20

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

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

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.

### **3.4. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

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

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

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

### **3.5. Arrendamientos**

#### **Arrendamiento financiero.**

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

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

#### **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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

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.

**3.6. Instrumentos Financieros**

Reconocimiento

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

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

Clasificación y separación de instrumentos financieros

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

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

Principios de compensación

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**3.6.1. Activos financieros**

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
  
- b) Otros activos financieros: incluyen básicamente:
  - b.1. Los activos financieros originados por el depósito de las fianzas recibidas de los arrendamientos operativos. Siguiendo la normativa en vigor, el 100% de estas fianzas se depositan en el organismo autónomo correspondiente (IVIMA), de esta forma esta forma se clasifica en el pasivo a largo y corto plazo del balance consolidado las fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo y corto plazo las fianzas depositadas en el IVIMA. El valor por lo que dichos activos y pasivos son registrados no difiere significativamente de su valor razonable.
  
  - b.2. El saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

*Préstamos y partidas a cobrar*

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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.

**Baja de activos financieros**

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

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

**3.6.2. Pasivos financieros**

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

Los débitos y partidas a pagar incluyen débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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

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

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

**Bajas de pasivos financieros**

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

**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 la sociedad dependiente) y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

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

**3.8. 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

**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.

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

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

**Régimen Socimi**

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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

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

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

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

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

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

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

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



**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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 de la Sociedad.

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

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

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

**3.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

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

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

**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 lo anterior, en las transacciones cuyo objeto sea un negocio, que incluye las participaciones en el patrimonio neto que otorguen el control sobre una empresa que constituya un negocio, el Grupo sigue el siguiente criterio:

*Aportación no dineraria*

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

*Fusión y escisión*

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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.

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.

Las acciones de la Sociedad dominante no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 26 de septiembre de 2016, la Sociedad Dominante comunicó 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. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad dominante deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

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

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

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**4. Gestión del Riesgo Financiero**

**4.1. Factores de riesgo financiero**

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

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

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

**4.2. Riesgo de tipo de interés**

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

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

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto sobre el beneficio después de impuestos de una variación de un 1 % del tipo de interés supondría como máximo un aumento o disminución de 468.000 euros del gasto financiero.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

**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 2016.

**4.4. Riesgo de liquidez**

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

**4.5. Riesgo del mercado inmobiliario**

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

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

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

**4.6. Riesgo de crédito**

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

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

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

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

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

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

### 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	Total
Saldo 21-03-2016	-	-	-	-	-
Altas	54.522.141,29	65.196.657,36	11.605.622,42	37.496,20	131.361.917,27
Dotación para amortización	-	(784.339,51)	(309.490,77)	-	(1.093.830,28)
<b>Saldo a 31-12-2016</b>	<b>54.522.141,29</b>	<b>64.412.317,85</b>	<b>11.296.131,65</b>	<b>37.496,20</b>	<b>130.268.086,99</b>
Coste	54.522.141,29	65.196.657,36	11.605.622,42	37.496,20	131.361.917,27
Amortización acumulada	-	(784.339,51)	(309.490,77)	-	(1.093.830,28)
<b>Valor neto contable 31-12-2016</b>	<b>54.522.141,29</b>	<b>64.412.317,85</b>	<b>11.296.131,65</b>	<b>37.496,20</b>	<b>130.268.086,99</b>

Las cifras de la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2016 provienen exclusivamente de la inversión inmobiliaria.

Los movimientos más significativos que se han producido en el ejercicio 2016 corresponden a la adquisición del inmueble y la dotación a la amortización.

El Grupo ha procedido a valorar el inmueble adquirido a través del experto independiente CBRE. Las hipótesis utilizadas han sido las siguientes:

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutos estimados por importe de 7.645.994 euros anuales teniendo en cuenta la ocupación actual.
- Una yield del 6,5%.

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 2016, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe están garantizadas mediante hipoteca constituida el 16 de junio de 2016 por un préstamo sindicado con las entidades Banco Santander (Banco agente) y Banco Sabadell (Nota 11).

#### **6. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene un Parque Empresarial. Los ingresos derivados de rentas y otros ingresos de explotación provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 3.724.936,92 euros y 1.793.830,46 euros respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.673.474,88 euros (Nota 14).

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 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 25.165.869,46 euros detallados de la siguiente manera:

	<b>Euros</b>
	<b>31/12/2016</b>
Hasta un año	6.729.577,39
Entre uno y cinco años	16.407.030,37
Más de cinco años	2.029.261,70
<b>Total</b>	<b>25.165.869,46</b>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**7.1. Análisis por categorías**

Activos financieros

	<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
	<b>Créditos</b>	<b>Total</b>
	<b>Otros</b>	
	<b>2016</b>	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	946.225,81	946.225,81
<b>Total</b>	<b>946.225,81</b>	<b>946.225,81</b>

	<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
	<b>Créditos</b>	<b>Total</b>
	<b>Otros</b>	
	<b>2016</b>	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	557.078,68	557.078,68
<b>Total</b>	<b>557.078,68</b>	<b>557.078,68</b>

<b>Total activos financieros</b>	<b>1.503.304,49</b>	<b>1.503.304,49</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------

Pasivos financieros

	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Créditos Otros</b>	<b>Total</b>
	<b>2016</b>		
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	57.306.688,98	26.608.473,45	83.915.162,43
<b>Total</b>	<b>57.306.688,98</b>	<b>26.608.473,45</b>	<b>83.915.162,43</b>

	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Créditos Otros</b>	<b>Total</b>
	<b>2016</b>		
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	1.102.204,52	766.174,23	1.868.378,75
<b>Total</b>	<b>1.102.204,52</b>	<b>766.174,23</b>	<b>1.868.378,75</b>

<b>Total pasivos financieros</b>	<b>58.408.893,50</b>	<b>27.374.647,68</b>	<b>85.783.541,18</b>
----------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**7.2. Análisis por vencimientos**

Activos financieros

	Activos financieros					
	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Fianzas (Nota 8)	173.834,56	31.180,00	56.028,00	38.220,00	165.174,00	464.436,56
Otras inversiones financieras (Nota 8)	266.696,61	272.681,93	251.006,18	111.067,60	8.321,64	909.773,96
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	-	-	-	-	12.546,46	12.546,46
Clientes (Nota 8)	30.450,02	-	-	-	-	30.450,02
Deudores varios (Nota 8)	86.097,49	-	-	-	-	86.097,49
<b>Total</b>	<b>557.078,68</b>	<b>303.861,93</b>	<b>307.034,18</b>	<b>149.287,60</b>	<b>186.042,10</b>	<b>1.503.304,49</b>

Pasivos financieros

	Pasivos financieros					
	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	1.102.204,52	1.941.356,46	2.245.715,95	3.051.639,40	50.067.977,17	58.408.893,50
Fianzas (Nota 11)	218.924,56	79.420,00	56.028,00	38.220,00	165.174,00	557.766,56
Deudas con empresas del Grupo (Nota 11 y 15)	-	-	-	-	26.269.631,45	26.269.631,45
Otros pasivos financieros (Nota 11)	547.249,67	-	-	-	-	547.249,67
<b>Total</b>	<b>1.868.378,75</b>	<b>2.020.776,46</b>	<b>2.301.743,95</b>	<b>3.089.859,40</b>	<b>76.502.782,62</b>	<b>85.783.541,18</b>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

El detalle de los préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	<u>2016</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>	
Fianzas	290.602,00
Otras inversiones financieras	643.077,35
Instrumentos financieros derivados (Nota 11)	12.546,46
<b>Total</b>	<u><b>946.225,81</b></u>
	<u>2016</u>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>	
Fianzas	173.834,56
Otras inversiones financieras	266.696,61
Clientes	30.450,02
Deudores varios	86.097,49
<b>Total</b>	<u><b>557.078,68</b></u>
<b>Total préstamos y partidas a cobrar</b>	<u><u><b>1.503.304,49</b></u></u>

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

El epígrafe de Otros activos financieros recoge, principalmente, el saldo con clientes derivado de la linealización de las rentas en función de lo estipulado en los diferentes contratos de arrendamiento por un importe de 805.393,82 euros.

El Grupo estima las bonificaciones en la renta de los arrendatarios en base a la estimación de que el contrato de arrendamiento llegará a su vencimiento máximo en el que hay fijada una renta establecida en contrato (entre 1 y 6 años), y por tanto calcula los mismos atendiendo a dicho período de tiempo.

Ninguna partida incluida en los préstamos y partidas a cobrar ha sufrido deterioro en el presente ejercicio. Además, el Grupo no tiene provisionado en el balance consolidado ningún importe por dicho concepto al 31 de diciembre de 2016.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

**9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 corresponde a tres cuentas corrientes cuyos importes ascienden a 2.178.996,56 euros. Una de las cuentas bancarias se encuentra destinada al servicio de la deuda tal y como se establece en el contrato de préstamo descrito en la Nota 11 de esta memoria abreviada por un importe de 1.050.000 euros.

**10. FONDOS PROPIOS**

Capital y prima de emisión

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad Dominante se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista Único Go Benz, S.à.r.l.

Con fecha 16 de junio de 2016, el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió ampliar el capital de la misma en la cantidad de 481.292 euros mediante la creación de 481.292 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 47.647.913 euros. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de julio de 2016.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
Capital escriturado	541.292,00
Prima de emisión	47.647.913,00
	<u>48.189.205,00</u>

La prima de emisión es de libre disposición.

Reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
<b>Reservas en la Sociedad dominante:</b>	
Reservas voluntarias	(6.311,60)
<b>Total reservas de la Sociedad dominante</b>	<u>(6.311,60)</u>
Reservas en Sociedades Consolidadas	(5.084,78)
<b>TOTAL</b>	<u>(11.396,38)</u>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2016 la reserva legal no se encuentra constituida.

Propuesta de distribución del resultado

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante registra pérdidas por importe de 33.334,56 euros. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad Dominante es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad es la siguiente:

	<b>Resultados aportados</b>
Go Madrid Benz Socimi, S.A.U.	(33.334,56)
Go Propco Benz, S.L.U.	(127.805,45)
	<b>(161.140,01)</b>

**11. DEBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

El detalle de los débitos y partidas a pagar al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<b>2016</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>	
Deudas con entidades de crédito	57.306.688,98
Fianzas	338.842,00
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	26.269.631,45
<b>Total</b>	<b>83.915.162,43</b>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

	<u>2016</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>	
Deudas con entidades de crédito	1.102.204,52
Fianzas	218.924,56
Acreedores varios	547.249,67
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	177.745,90
<b>Total</b>	<u><u>2.046.124,65</u></u>
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<u><u>85.961.287,08</u></u>

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.

Deudas con entidades de crédito

El Grupo firmó un préstamo hipotecario por importe de 60.000.000,00 euros concedido el 16 de junio de 2016 a partes iguales por el Banco Santander (Banco Agente) y el Banco Sabadell.

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 16 de septiembre de 2016. Al cierre del ejercicio el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 300.000,00 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo ha sido registrado a coste amortizado por importe de 58.346.706,00 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,5%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 16 de septiembre de 2016, que será un interés fijo de 2.5%.
  
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 16 de junio de 2021.

Los intereses se pagan trimestralmente. Durante el ejercicio 2016 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 988.507,68 euros calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene contabilizados 62.187,50 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

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 50/50. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal pendiente del préstamo y los Fondos Propios de la Sociedad dependiente.

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 Dominante al cierre del ejercicio 2016 y a fecha de formulación el Grupo cumple con los ratios establecidos en contrato de préstamo.

Adicionalmente, el contrato de préstamo obliga al Grupo a tener abiertas cuatro cuentas corrientes por parte de la Sociedad dependiente:

- 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 2016 asciende a 1.095.171,08 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 2016 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 2016 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 6 meses (en cada año desde el 16 de junio de 2016 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2016 asciende a 1.050.000,00 euros

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales aportada por la Sociedad Dominante, 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 la el activo inmobiliario (Nota 5).

El Grupo el 16 de junio de 2016 procedió a contratar con Banco Santander y el Banco Sabadell un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés según los siguientes detalles.

Producto	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento	Índice/ strike	Nocional vivo	Valoración	Fecha de valoración
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,2500	20.842.500,00	6.273,23	31/12/2016
CAP	16/06/2016	28/06/2019	1,2500	20.842.500,00	6.273,23	31/12/2016

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 16 de junio de 2021, 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.

**Acreeedores**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2016 en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	32,38
Ratio de operaciones pagadas	32,52
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,01
	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	3.900.908,66
Total pagos pendientes	237.222,19



**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

**12.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

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

	<b>2016</b>
<b>Pasivos</b>	
H.P. acreedora por IVA	177.274,68
H.P. acreedora por retenciones	471,22
<b>Total pasivos</b>	<b>177.745,90</b>

**12.2. Cálculo del Impuesto de Sociedades**

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

	<b>Euros</b>		
	<b>2016</b>		
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Neto</b>
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(161.140,01)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>(161.140,01)</b>
Diferencias permanentes	-	(11.265,79)	(11.265,79)
Diferencias temporales	831.814,13	-	831.814,13
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>659.408,33</b>

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

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

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

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

**12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

Al cierre del ejercicio 2016 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 2016. 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. 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 2016 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.
- Asimismo, dado que la Sociedad Dominante se ha constituido en el presente ejercicio, no se han generado beneficios contables susceptibles de distribución mediante el reparto de dividendos y, por lo tanto, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- 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 Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal), se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

En este sentido cabe mencionar que la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de la presente memoria consolidada.

Al tratarse de unas cuentas anuales consolidadas y al ser la Sociedad dominante propietaria del 100% de las participaciones de la sociedad dependiente, 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.

#### **14. INGRESOS Y GASTOS**

##### **14.1. Importe neto de la cifra de negocios.**

El importe de la cifra de negocios registrado a 31 de diciembre de 2016 por importe de 3.724.936,92 euros se corresponde con el ingreso por arrendamiento de la Inversión Inmobiliaria. Las rentas han sido calculadas de forma lineal.

Asimismo, el Grupo registra en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" un importe de 1.793.830,46 euros correspondiente a la refacturación a los arrendatarios de determinados gastos que por su naturaleza son repercutidos a los mismos, tales como suministros y servicios directamente relacionados con la seguridad y el mantenimiento del parque empresarial.

##### **14.2. Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
<b>Servicios exteriores:</b>	
Servicios de profesionales independientes	716.062,94
Seguros	35.442,82
Servicios bancarios y similares	2.635,12
Reparaciones y conservación	454.295,39
Suministros	591.199,31
Otros servicios	296.084,10
Otros tributos	611.089,76
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<u><u>2.706.809,44</u></u>

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**14.3. Resultado financiero**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
<b>Gastos financieros</b>	
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	988.507,68
Gastos financieros de liquidaciones de intereses de instrumentos financieros derivados	47.453,54
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 15)	843.306,45
<b>Total gastos financieros</b>	<u><u>1.879.267,67</u></u>

**15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2016 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

	<u>2016</u>
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo</b>	
Go Benz S.à.r.l.	26.269.631,45
<b>TOTAL</b>	<u><u>26.269.631,45</u></u>

	<u>2016</u>
<b>Gastos financieros:</b>	
Go Benz S.à.r.l.	843.306,45
	<u><u>843.306,45</u></u>

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 26.269.631,45 euros correspondiente a un préstamo otorgado por el Accionista Único de la Sociedad Dominante Go Benz, S.à.r.l. en fecha 16 de junio de 2016, por importe de 25.426.325,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 16 de septiembre de 2021. Dicho préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 6% y los intereses devengados y pendientes de pago a fecha de cierre ascienden a 843.306,45 euros. Los intereses deben pagarse a la fecha de vencimiento del contrato de préstamo.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

**15.1. Retribuciones al Órgano de Administración**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 los miembros del Órgano de Administración del Grupo no han recibido remuneración alguna. Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por otro lado, el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del Grupo por los que han devengado unos honorarios totales de 91.642,56 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

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 2016.

	<u>Nº Hombres</u>	<u>Nº Mujeres</u>
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés del Grupo, durante el ejercicio 2016 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.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

---

La sociedad Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada por las Administradoras Mancomunadas Paloma Gonzalez Hernández e Isabel Gomez Diez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicado debidamente al Accionista Único de la Sociedad, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo las Administradores Mancomunadas unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre el Grupo y las mismas.

**16. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

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

**17. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes (nota 14.2), el Grupo registra los gastos de auditoría. Los honorarios devengados por los auditores PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. de las sociedades que componen el Grupo durante el ejercicio 2016 por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación han ascendido a 30.523,00 euros y cero euros respectivamente. Asimismo, se han devengado 5.000,00 euros de honorarios fiscales por la Sociedad Landwell-PricewaterhouseCoopers Tax and Legal Services, S.L.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de  
2016 y el 31 de diciembre de 2016**

**18. INFORMACIÓN SEGMENTADA**

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiendo en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades al 31 de diciembre de 2016 se muestra a continuación:

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	3.724.936,92	-	3.724.936,92
Otros ingresos de explotación.	1.793.830,46	-	1.793.830,46
Otros gastos de explotación.	(2.673.474,88)	(33.334,56)	(2.706.809,44)
Amortización del inmovilizado.	(1.093.830,28)	-	(1.093.830,28)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.751.462,22</b>	<b>(33.334,56)</b>	<b>1.718.127,66</b>
Gastos financieros.	(1.831.814,13)	-	(1.831.814,13)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(47.453,54)	-	(47.453,54)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.879.267,67)</b>	<b>-</b>	<b>(1.879.267,67)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(127.805,45)</b>	<b>(33.334,56)</b>	<b>(161.140,01)</b>
Activos del segmento	133.944.130,21	33.825,48	133.977.955,69
Pasivos del segmento	85.944.684,85	16.602,23	85.961.287,08
Flujos netos de efectivo de las actividades de:			
Operación	1.837.671,59	(23.174,52)	1.814.497,07
Inversión	(131.990.734,97)	-	(131.990.734,97)
Financiación	84.166.029,46	48.189.205,00	132.355.234,46

**19. HECHOS POSTERIORES**

A juicio de los Administradores del Grupo, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior al 31 de diciembre de 2016 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales consolidadas.

- 44 -

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y  
el 31 de diciembre de 2016**

---

**Evolución de los negocios.**

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

Los objetivos del Grupo son:

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

**Gestión de pago de proveedores.**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2016 en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	32,38
Ratio de operaciones pagadas	32,52
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,01
	<b>Importe</b>
	<b>(euros)</b>
Total pagos realizados	3.900.908,66
Total pagos pendientes	<u>237.222,19</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:**

La sociedad dominante del Grupo esta 100% poseída por GO Benz Sarl y las participaciones de la sociedad no cotizan actualmente en un mercado activo, sin embargo se tiene previsto su inclusión en el MAB en un periodo de 2 años.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y  
el 31 de diciembre de 2016**

---

**Situación de la Sociedad:**

- Cuenta de Resultados

El Grupo ha registrado un beneficio operativo de 1,7 millones de euros e incurrido en unos gastos financieros de 1,9 millones de euros. En el ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 el Grupo ha registrado una pérdida después de impuestos de 161.140,01 euros.

- Balance consolidado

Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, el Grupo adquirió inversiones inmobiliarias con un valor agregado de 130,3 millones de euros (neto de amortizaciones acumuladas a la fecha) correspondiente a un Parque Empresarial ubicado en Madrid.

Las actividades del Grupo y la adquisición de la inversión inmobiliaria estuvieron financiadas por una combinación de financiación del Accionista Único de la Sociedad Dominante (fondos propios de 48 millones de euros y préstamos con el Accionista Único de 26,3 millones de euros) y deuda externa de 58,4 millones de euros.

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

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

**Adquisición de acciones propias.**

No existen acciones propias al cierre del ejercicio 2016, ni ha habido operaciones durante el ejercicio con acciones propias.

**Uso de instrumentos financieros.**

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

**Estructura de la administración de la sociedad**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 los miembros del Órgano de Administración del Grupo no han recibido remuneración alguna. Tampoco han percibido ninguna otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión, ni acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Por otro lado, el Grupo ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración de la misma por los que han facturado unos honorarios totales de 91.642,56 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y  
el 31 de diciembre de 2016**

---

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 2016.

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

**Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo**

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

**Acontecimientos posteriores al cierre.**

A juicio de los Administradores del Grupo, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior al 31 de diciembre de 2016 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales consolidadas.

*RL*

*B*

*[Signature]*

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

---

**Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016**

El Consejo de Administración de GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 31 de marzo de 2017 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 2016. Las precitadas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Ian Ford  
Presidente



Dña. Isabel Gómez Díez  
Secretaria



Dña. Paloma González Hernández  
Vicesecretaria

---

**ANEXO V Cuentas Anuales individuales abreviadas e informe del auditor para el ejercicio 2016**

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

Informe de auditoría independiente y  
Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio  
comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al accionista único de Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Go Madrid Benz Socimi, S.A.U., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

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

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Go Madrid Benz Socimi, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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



*Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Go Madrid Benz Socimi, S.A.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Fernando Chamosa

28 de abril de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/30442  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

Correspondientes al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

**BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en euros)****GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)****NIF: A87523890**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>48.132.335,59</b>
<b>I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>5</b>	<b>48.132.335,59</b>
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		48.132.335,59
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>33.825,48</b>
<b>I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>		<b>33.825,48</b>
1. Tesorería.	<b>7</b>	33.825,48
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>48.166.161,07</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>48.149.558,84</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>48.149.558,84</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>541.292,00</b>
1. Capital escriturado.	<b>8</b>	541.292,00
<b>II. Prima de emisión.</b>	<b>8</b>	<b>47.647.913,00</b>
<b>III. Reservas.</b>		<b>(6.311,60)</b>
1. Otras reservas.		(6.311,60)
<b>IV. Resultado del ejercicio.</b>	<b>3</b>	<b>(33.334,56)</b>
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>16.602,23</b>
<b>I. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>16.602,23</b>
1. Acreedores varios.	<b>6,10</b>	16.602,23
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>48.166.161,07</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresada en euros)**

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)  
NIF: A87523890**

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>
1. Otros gastos de explotación.	12	(33.334,56)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(33.334,56)</b>
<b>B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A)</b>		<b>(33.334,56)</b>
<b>C) RESULTADO DEL EJERCICIO (B)</b>		<b>(33.334,56)</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)**

**GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**  
**NIF: A87523890**

	<b>31/12/2016</b>
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(33.334,56)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>	
I. Por valoración de activos financieros	
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos /gastos	
II. Por coberturas de flujos de efectivo	
III. Subvenciones donaciones y legados	
IV. Por pérdidas y ganancias actuariales y otros ajustes	
V. Efecto impositivo	
VI. Diferencias de conversión	
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	
VI Por valoración de instrumentos financieros	
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos /gastos	
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	
VIII. Subvenciones donaciones y legados	
IX. Efecto impositivo	
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(33.334,56)</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Euros)**

	Capital	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2016</b>	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(33.334,56)	(33.334,56)
Operaciones con socios o propietarios					
- Constitución y aumento de capital (Nota 8)	541.292,00	47.647.913,00	-	-	48.189.205,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(6.311,60)	-	(6.311,60)
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE 2016</b>	<b>541.292,00</b>	<b>47.647.913,00</b>	<b>(6.311,60)</b>	<b>(33.334,56)</b>	<b>48.149.558,84</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria abreviada adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

## **GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

### **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 21 DE MARZO DE 2016 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**(Expresada en Euros)**

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

Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. A87523890, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad 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 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, siendo este el primer ejercicio que de forma excepcional comprende desde el día de la constitución de la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2016.

Estas cuentas anuales abreviadas han sido firmadas por el Consejo de Administración el 31 de marzo de 2017.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, no estando obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio). No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante el ejercicio 2016.

Con fecha 31 de marzo de 2017 los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2016 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 48.017 miles de euros, cifra ésta que incluye unas pérdidas consolidadas del ejercicio de 161 miles de euros. Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### **Régimen de Socimi**

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

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

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2016 no se cumple por parte de la Sociedad la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los Administradores de la Sociedad estiman que se cumplirá dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley.

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.

La Sociedad es dependiente de Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., siendo estas sociedades los accionistas pertenecientes a la Unión Europea últimos del grupo.

## **2. Bases de presentación**

### **a) Imagen fiel**

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

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

### **b) Principios contables**

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

### **c) Comparación de la información**

La información contenida en las presentes cuentas anuales abreviadas sólo hace referencia al ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, al ser este ejercicio el de constitución de la Sociedad, si bien el ejercicio normal de la misma comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

d) Elementos recogidos en varias partidas

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria abreviada. 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 abreviadas 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 5).

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

- ✓ Impuesto de beneficios

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

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 26 de septiembre de 2016 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2016, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos 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**

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad registra pérdidas por importe de 33.334,56 euros. La propuesta de los miembros del órgano de Administración de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

### 3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 26 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó 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. Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

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

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

##### **Régimen general**

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

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

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

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

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

##### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 26 de septiembre de 2016, y con efectos retroactivos desde la fecha de constitución, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará desde el 1 de enero de 2016 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

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

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

### g) Ingresos y gastos

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

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

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 lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

### h) Transacciones entre partes vinculadas

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

### i) Medioambiente

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante el ejercicio 2016 es el siguiente (en euros):

	<u>31.12.2016</u>
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>	
Coste	48.132.335,59
<b>Total</b>	<u><u>48.132.335,59</u></u>

Con fecha 21 de marzo de 2016 la Sociedad procedió a adquirir a Citco Corporate Management (Madrid), S.L. el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) por un importe total de 3.000 euros, capitalizando un importe de 130,59 euros de costes asociados a la compraventa. Con fecha 16 de junio de 2016 la Sociedad procedió a aumentar el capital social de dicha sociedad en un importe de 481.292 euros con una prima de asunción de 47.647.913 euros por las nuevas participaciones.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre del ejercicio 2016 es la siguiente:

Ejercicio 2016:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Patrimonio neto (*)					Dividendos recibidos	
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio		Total Patrimonio
<b>Go Propco Benz, S.L.</b> <b>(Sociedad Unipersonal)</b> Calle Pinar 7, 5º Izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	484.292,00	47.647.913,00	(4.954,19)	1.751.462,22	(127.805,45)	47.999.445,36	48.132.335,59
<b>Total</b>		<b>484.292,00</b>	<b>47.647.913,00</b>	<b>(4.954,19)</b>	<b>1.751.462,22</b>	<b>(127.805,45)</b>	<b>47.999.445,36</b>	<b>48.132.335,59</b>

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

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

La Sociedad ha aportado una garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales en su participada con motivo del préstamo hipotecario por importe de 60.000.000,00 euros firmado el 16 de junio de 2016 por parte de la participada Go Propco Benz, S.L. (Sociedad Unipersonal) con las entidades Banco Santander (Banco Agente) y el Banco Sabadell.

## 6. Análisis de instrumentos financieros

### 6.1. Análisis por categorías

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

#### Pasivos financieros:

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Créditos	
	Otros	Total
	<b>2016</b>	
Débitos y partidas a pagar (Nota 10)	16.602,23	16.602,23
<b>Total</b>	<b>16.602,23</b>	<b>16.602,23</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>16.602,23</b>	<b>16.602,23</b>

## 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 corresponde a una cuenta corriente cuyo importe asciende a 33.825,48 euros.

## 8. Capital y prima de emisión

El capital social a la fecha de constitución se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista único Go Benz, S.à.r.l.

Con fecha 16 de junio de 2016, el Accionista Único decidió ampliar el capital de la Sociedad en la cantidad de 481.292 euros mediante la creación de 481.292 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 47.647.913 euros. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de julio de 2016.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	<b>2016</b>
Capital escriturado	541.292,00
Prima de emisión	47.647.913,00
	<b>48.189.205,00</b>

La prima de emisión es de libre disposición.

## 9. Reservas

### Reserva legal

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

A 31 de diciembre de 2016, no existe reserva legal dotada.

## 10. Débitos y partidas a pagar

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2016:

	<u>2016</u>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>	
Acreeedores varios	16.602,23
<b>Total</b>	<u>16.602,23</u>

## 11. Situación fiscal

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

	<u>Euros</u>		
	<u>2016</u>		
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Neto</u>
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(33.334,56)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<u>(33.334,56)</u>
Diferencias permanentes	-	(6.311,60)	<u>(6.311,60)</u>
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(39.646,16)</b>

### 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 abreviadas.

Al cierre del ejercicio 2016 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 abreviadas.

## 12. Ingresos y gastos

### a) Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación registrados durante el ejercicio 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
<b>Servicios exteriores:</b>	
Servicios de profesionales independientes	33.134,42
Servicios bancarios y similares	200,14
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<u><u>33.334,56</u></u>

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

De conformidad con el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 21 de los estatutos sociales de la sociedad el cargo de administrador es gratuito. Por lo tanto, los miembros del Consejo de Administración de la sociedad no reciben retribución alguna. Por otro lado, la sociedad ha suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración de la misma por unos honorarios totales anuales de 17.505,82 euros en el ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

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 comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016.

	<u>Nº Hombres</u>	<u>Nº Mujeres</u>
Presidente	1	-
Secretario	-	1
Vicesecretario	-	1
<b>Total</b>	<u><u>1</u></u>	<u><u>2</u></u>

## **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 Citco Corporate Management (Madrid), S.L., representada por las Administradoras Mancomunadas Paloma González Hernández e Isabel Gomez Diez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicado debidamente al Accionista Único de la Sociedad, quien toma las decisiones financieras y operativas sobre la misma, siendo dichas administradoras unas meras representantes legales en base al contrato de prestación de servicios que existe entre la Sociedad y las mismas.

### **14. Información sobre el medio ambiente**

Durante el ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, 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.

### **15. Honorarios de auditores de cuentas**

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 10.023,00 euros. Asimismo, se han devengado 2.500,00 euros de honorarios fiscales por la Sociedad Landwell-PricewaterhouseCoopers Tax and Legal Services, S.L.

### **16. Hechos posteriores**

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho posterior al 31 de diciembre de 2016 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales abreviadas.

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

Descripción	Ejercicio comprendido entre el 21 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre de 2016	
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A	
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A	
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A	
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Go Propco Benz, S.L.	21/03/2016
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Go Propco Benz, S.L.	48.132.335,59
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	

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración de Go Madrid Benz Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas que constan de Balance abreviado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y Memoria abreviada en su reunión del día 31 de marzo de 2017.



Ian Ford  
Presidente



Isabel Gómez Díez  
Secretaria



Paloma González Hernández  
Vicesecretaria

**ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía**

# INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de GO MADRID BENZ SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes

**Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2017**

---

## ÍNDICE

---

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>3</b>
RESUMEN EJECUTIVO	4
<b>2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE</b>	<b>8</b>
METODOLOGÍA	9
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	10
DESCRIPCIÓN DEL GRUPO	11
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	17
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	20
<b>3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD</b>	<b>22</b>
INFORME DE VALORACIÓN	23
<b>4. ANEXOS</b>	<b>27</b>
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL GRUPO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2017(*)	28

---

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

- (i) Los destinatarios de este informe; o
- (ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados la página 26 de este informe. Les rogamos que, por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

---

# 1

## RESUMEN EJECUTIVO

---

## RESUMEN EJECUTIVO

**CBRE**

CBRE Valuation Advisory, S.A.  
Edificio Castellana 200  
Pº de la Castellana, 202 8º  
28046 Madrid  
Teléfono +34 91 598 19 00  
Fax +34 91 556 96 90

### Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de fecha 2 de abril de 2018 firmada entre Go Propco Benz, S.L.U. ("Sociedad Dependiente" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2017 de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U. ("Sociedad Dominante" o la "Sociedad") y sus Sociedades Dependientes (el "Grupo").

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable del Grupo para acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones del Grupo.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que PricewaterhouseCoopersAuditores, S.L. (PwC) ha realizado la auditoría con opinión favorable.

El Grupo está compuesto por las siguientes sociedades:

Denominación	% participación directa	Actividad	Solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en el régimen SOCIMI
Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U.	Matriz		26 septiembre 2016	1 enero 2016
Go Propco Benz, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	27 septiembre 2016	1 enero 2016

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios del Grupo se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2017 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 6 de abril de 2018, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

**CBRE**

*“Para la valoración de los activos inmobiliarios se ha realizado la visita interna al activo. A efectos de valoración hemos asumido que todas aquellas zonas que no han sido inspeccionadas presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.*

*No hemos realizado mediciones in situ, se han adoptado las superficies teniendo en cuenta como fuentes de información los paneles de arrendamiento, los gastos previstos (tantos los gastos comunes como los extraordinarios) y los contratos de arrendamiento.*

*A efectos de valoración hemos asumido la información proporcionada por el Cliente en lo relativo a ampliaciones y/o reformas previstas, así como las consecuentes modificaciones en las condiciones de arrendamiento de dichos activos.*

*En términos generales el activo se encuentra en excelente estado de conservación y dispone de una elevada prestación de servicios, si bien la zona no está tan consolidada dentro del mercado de oficinas de la A-2. El activo se encuentra ligeramente infra-arrendado si lo comparamos a rentas de mercado y con las últimas rentas firmadas en el parque.*

*Hemos aplicado el método descuento de flujos de caja, cotejando los resultados con los métodos de capitalización y comparación. Hemos estimado los costes de adquisición dependiendo de su ubicación (AJD) y de su volumen de inversión.*

*En los próximos dos años la competitividad en la zona de la A-1 y de la A-2 aumentará considerablemente tras la salida al mercado de nuevos activos que actualmente se están construyendo/rehabilitando.*

*Desde finales de 2013, el interés de inversores en activos inmobiliarios ha aumentado considerablemente y la actual situación macroeconómica con tipos de interés negativos y las bajas rentabilidades que aportan los bonos de renta fija, hacen de este activo un producto muy interesante. El interés por este activo vendría por fondos de inversión, inversores institucionales y SOCIMI”*

Dado que los activos inmobiliarios del Grupo se contabilizan por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2017:

<i>Datos a 31/12/2017 (Miles euros)</i>	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Parque Empresarial “ Las Mercedes”	129.286	158.650	29.364
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>129.286</b>	<b>158.650</b>	<b>29.364</b>

A 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, ascendió a 158.650 miles de euros. El valor neto contable ha sido registrado en el activo del balance consolidado bajo el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” por importe de 129.286 miles de euros.

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2017 En Miles Euros	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	129.286	155.820	26.534
Rango Central	129.286	158.650	29.364
Rango Alto	129.286	161.550	32.264

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a mercado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo del Grupo para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2017 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, se han realizado los siguientes ajustes:

- Los préstamos con entidades de crédito se encuentran contabilizados a su coste de amortización. Se ajusta esta partida en 1.143 miles de euros correspondientes a los costes de formalización de los préstamos a 31 de diciembre de 2017.
- El epígrafe "Otras inversiones financieras" se ajusta reduciéndolo en 2.178 miles de euros: 1.873,6 miles de euros correspondientes a los importes registrados por la linealización de las rentas de los diferentes contratos de arrendamiento y 304,6 miles de euros correspondientes a la linealización de los gastos de comercialización.

Además de lo anteriormente indicado, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura del Grupo no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 510 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los

activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Miles de €	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	5.771	5.487	5.229

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2017, siendo su punto central **un valor de 68.923 miles de euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>48.367</b>	<b>48.367</b>	<b>48.367</b>
V.razonable inversiones inmobiliarias	155.820	158.650	161.550
V.contable inversiones inmobiliarias	-129.286	-129.286	-129.286
<b>+ Total Plusvalía</b>	<b>26.534</b>	<b>29.364</b>	<b>32.264</b>
<b>Patrimonio Neto Ajustado</b>	<b>74.901</b>	<b>77.731</b>	<b>80.631</b>
- Ajuste por gastos de formalización de deuda	-1.143	-1.143	-1.143
- Ajuste por linealización de rentas y comercializ.	-2.178	-2.178	-2.178
- Ajuste por gastos de estructura	-5.771	-5.487	-5.229
<b>Valor de los Fondos Propios</b>	<b>65.809</b>	<b>68.923</b>	<b>72.081</b>

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

---

# 2

## **VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE**

---

## METODOLOGÍA

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración del Grupo, cuya matriz es la Sociedad Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U.

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones del Grupo para acompañar al folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad matriz del Grupo. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de los estados financieros anuales consolidados a 31 de diciembre de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que PwC ha realizado la auditoría con opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2017 y se ha llevado a cabo bajo metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación del Grupo, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor del Grupo.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de diciembre de 2017, fecha de la última información financiera disponible y auditada.

## ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017 con informe de auditoría favorable emitido por PwC.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2017.
- Reuniones con la Dirección del Grupo con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados del Grupo acerca de los pleitos, contenciosos y litigios del Grupo.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración (31 de diciembre de 2017), acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.
- Lectura de las actas de la Sociedad desde el 1 de enero de 2017 hasta la fecha de nuestro informe.

	Fecha
Consejo de Administración	12/01/2017
Consejo de Administración	22/03/2017
Consejo de Administración	31/03/2017
Acta de decisiones del accionista único	30/06/2017
Consejo de Administración	09/10/2017
Acta de decisiones del accionista único	16/11/2017
Consejo de Administración	10/01/2018
Acta de decisiones del accionista único	30/01/2018
Consejo de Administración	31/01/2018
Acta de decisiones del accionista único	31/01/2018
Acta de decisiones del accionista único	14/03/2018

## DESCRIPCIÓN DEL GRUPO

La Sociedad Dominante del Grupo es Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U., sociedad anónima unipersonal española con N.I.F. número A87523890, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 21 de marzo de 2016, número 783 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.491, folio 145, sección 8, hoja M-620324, inscripción 1. El domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

A 31 de diciembre de 2017 el Grupo está formado por las siguientes sociedades:

Denominación	% participación directa	Actividad	Solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en el régimen SOCIMI
Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U.	Matriz		26 septiembre 2016	1 enero 2016
Go Propco Benz, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	27 septiembre 2016	1 enero 2016

A 31 de diciembre de 2017 la única sociedad dependiente es Go Propco Benz, S.L. (Sociedad unipersonal), sociedad española con N.I.F. B87481453, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 2 de febrero de 2016, número 313 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.411, folio 1, sección 8, hoja M-618974, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid. (Con fecha 21 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Go Propco Benz, S.L.U.)

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad Dominante se componía de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por el Accionista Único Go Benz, S.à.r.l. Con fecha 16 de junio de 2016, el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió ampliar el capital de la misma en la cantidad de 481.292 euros mediante la creación de 481.292 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de emisión total de 47.647.913 euros.

Los accionistas con participaciones significativas en la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Accionista	Participación
Go Benz, S.à.r.l.	100,00%

El Accionista Único de la Sociedad Dominante es Go Benz, S.à.r.l., con domicilio en Luxemburgo, que a su vez es dependiente al 46% de la sociedad GreenOak Spain Investments, S.à.r.l. y al 54% de la sociedad Go Spain Benz, S.à.r.l., ambas domiciliadas en Luxemburgo, siendo estas sociedades los accionistas pertenecientes a la Unión Europea últimos del grupo.

Los negocios del Grupo se extienden únicamente en el territorio español y se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Su objeto social es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la habilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.
- 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.

Tal y como se indica en las cuentas anuales del ejercicio 2017, con fecha 26 de septiembre de 2016, y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la Sociedad presentó escrito de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2017 aún no se cumplen por parte de la Sociedad Dominante del Grupo las condiciones de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y capital mínimo. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplirán dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma 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.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI al Grupo, con especial consideración a:

- a) El Grupo no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
  - b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
  - c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.
- Balance de situación a 31 de diciembre de 2017.

Para la realización del trabajo de valoración del Grupo a 31 de diciembre de 2017, se ha partido del balance de situación consolidado a la misma fecha (ver en Anexo Balance de situación consolidado). De este modo, el punto de partida han sido las cuentas consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017 auditadas por PwC, y con opinión favorable.

Como comentarios al balance de situación consolidado, mencionar que a fecha 31 de diciembre de 2017, en los epígrafes “**Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo**”, el Grupo registra un préstamo hipotecario destinados a la financiación de sus activos inmobiliarios, con un importe pendiente de pago de 58.350 miles de euros, según el siguiente detalle:

Sociedad	Fecha Vencimiento	Importe inicial (miles Euros)	Importe pendiente (Miles Euros)	Tipo de Interés
Go Propco Benz, S.L.U.	16/06/2021	60.000	58.350	Eur 3m + 2,5%
<b>TOTAL</b>		<b>60.000</b>	<b>58.350</b>	

Estas deudas con entidades de crédito se encuentran registradas a su coste de amortización en el Balance de Situación en los epígrafes de deudas a largo (55.266 miles de euros) y a corto plazo (1.994 miles de euros) con entidades de crédito.

Además, al 31 de diciembre de 2017 el Grupo tiene un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 27.816.400 € correspondiente a un préstamo otorgado por el Accionista Único de la Sociedad Dominante (Go Benz S.a.r.l.) en fecha 16 de junio de 2016 por importe de 25.426.325 € y cuya fecha de vencimiento es el 16 de septiembre de 2021. Este préstamo es retribuable a un tipo de interés fijo del 6%. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 ascienden a 2.390.075 €

- Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Las inversiones inmobiliarias del Grupo comprenden el Parque Empresarial “Las Mercedes”, integrado por nueve edificios, un aparcamiento subterráneo y determinados elementos adicionales, que se encuentra situado en Avenida de Aragón 330, 28022, Madrid. El inmueble fue adquirido mediante contrato de compraventa que fue elevado a público el 16 de junio de 2016.

Dado que la Sociedad tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración del Grupo, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios del Grupo.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado de los activos inmobiliarios es el siguiente:

Datos a 31/12/2017 (Miles euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Parque Empresarial Las Mercedes"	129.286	158.650	29.364
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>129.286</b>	<b>158.650</b>	<b>29.364</b>

- Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.  
Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, el Grupo tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que el Grupo asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 510 miles de euros al año.

- Hechos posteriores  
Con fecha 14 de marzo de 2018 el Grupo ha procedido a amortizar anticipadamente todas las cantidades debidas a favor de Banco Santander y Banco Sabadell en virtud del contrato de préstamo firmado el pasado 16 de junio de 2016. El importe total pagado asciende a 58.698.480 euros que supone la totalidad de los importes adeudados en concepto de principal intereses y costes de cancelación al 14 de marzo de 2018. De esta forma quedan canceladas todas las obligaciones contraídas entre las entidades financieras y el Grupo así como todas y cada una de las garantías que se constituyeron para dicho préstamo.

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2018, se procede a elevar a público el préstamo hipotecario firmado con fecha 28 de febrero de 2018 entre el Grupo y la entidad financiera Deutsche Pfandbriefbank AG por importe de 95.000.000 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2,2%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 28 de febrero de 2021, con la posibilidad de extenderlo dos años más, hasta el 28 de febrero de 2023 si se cumplen con todos los requisitos establecidos en el préstamo: no faltar al pago de ningún importe de intereses y cumplir en todo momento con los ratios establecidos en el contrato.

El Grupo aporta una serie de garantías tales como un derecho real de prenda de la totalidad de las participaciones sociales aportada por la Sociedad Dominante, 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. Asimismo, Go Benz, S.à.r.l. ha aportado también una garantía consistente en un derecho real de prenda de la totalidad de las acciones en Go Madrid Benz Socimi, S.A.U.

Adicionalmente, el Grupo ha firmado con la entidad financiera Deutsche Pfandbriefbank AG un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés.

Con fecha también 14 de marzo de 2018 el Grupo ha procedido a devolver íntegramente el préstamo contraído con el Accionista Único de la Sociedad Dominante, Go Benz, S.à.r.l. por importe total de 28.125.753 euros correspondiente al principal e intereses pendientes de pago hasta dicha fecha.

Por último, en esa misma fecha, la Sociedad Dominante acordó una devolución parcial de la prima de asunción de la sociedad dependiente Go Propco Benz, S.L.U. por importe de 9.529.637 euros; y a su vez, de acuerdo al acta de decisiones del 14 de marzo de 2018, el Accionista Único de la Sociedad Dominante acordó una devolución parcial de la prima de asunción por importe de 9.174.247 euros. Este hecho no ha sido tenido en cuenta en la valoración de los fondos propios al producirse con posterioridad a la fecha de valoración del informe. En caso de que se llevará a cabo dicha devolución, se debería reducir el valor de los fondos propios del Grupo en la cuantía de 9.174.247 euros.

## VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de diciembre de 2017 (ver Anexo), auditados por PWC con opinión favorable.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2017).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable de los mismos. A 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 158.650 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 129.286 miles de euros.

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%.

El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2017 En Miles Euros	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	129.286	155.820	26.534
Rango Central	129.286	158.650	29.364
Rango Alto	129.286	161.550	32.264

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2017 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial. Se realizan los siguientes ajustes:
  - Los préstamos con entidades de crédito se encuentran registrados a su coste de amortización. Se ajusta esta partida incrementándola en 1.143 miles de euros correspondientes a los costes de formalización a 31 de diciembre de 2017.

- o El epígrafe “Otras inversiones financieras” se ajusta reduciéndolo en 2.178 miles de euros: 1.873,6 miles de euros correspondientes a los importes registrados por la linealización de las rentas de los diferentes contratos de arrendamiento y 304,6 miles de euros correspondientes a la linealización de los gastos de comercialización.

No se ha considerado relevante ajustar la deuda con empresas del Grupo, dado que tal y como se indica en el apartado de hechos posteriores, dicha deuda ha sido cancelada totalmente el 18 de marzo de 2018.

Además de lo anteriormente indicado, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que el Grupo tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 510 miles de euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos con el siguiente resultado:

Miles de €	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	5.771	5.487	5.229

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de las cuentas consolidadas auditadas del Grupo a 31 de diciembre de 2017, el rango de valor de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2017 sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
<i>(Miles Euros)</i>			
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>48.367</b>	<b>48.367</b>	<b>48.367</b>
V.razonable inversiones inmobiliarias	155.820	158.650	161.550
V.contable inversiones inmobiliarias	-129.286	-129.286	-129.286
<b>+ Total Plusvalía</b>	<b>26.534</b>	<b>29.364</b>	<b>32.264</b>
<b>Patrimonio Neto Ajustado</b>	<b>74.901</b>	<b>77.731</b>	<b>80.631</b>
- Ajuste por gastos de formalización de deuda	-1.143	-1.143	-1.143
- Ajuste por linealización de rentas y comercializ.	-2.178	-2.178	-2.178
- Ajuste por gastos de estructura	-5.771	-5.487	-5.229
<b>Valor de los Fondos Propios</b>	<b>65.809</b>	<b>68.923</b>	<b>72.081</b>

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor del Grupo a 31 de diciembre de 2017, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

## **CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO**

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que, en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado del Grupo debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que, durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2017, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

---

# 3

## INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

---

# INFORME DE VALORACIÓN

**CBRE**

CBRE Valuation Advisory, S.A.  
Edificio Castellana 200  
Pº de la Castellana, 202 8º  
28046 Madrid  
Switchboard +34 91 598 19 00  
Fax + 34 91 556 96 90

<b>Fecha del Informe</b>	30 de abril de 2018
<b>Destinatario</b>	Consejo de Administración de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U.
<b>La Sociedad</b>	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2017 de Go Madrid Benz SOCIMI, S.A.U. y Sociedades Dependientes (el "Grupo").
<b>Instrucciones</b>	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de diciembre de 2017 del Grupo según propuesta de 2 de abril de 2018.
<b>Fecha de Valoración</b>	31 de diciembre de 2017.
<b>Calidad del Valorador</b>	Externo.
<b>Objeto de la Valoración</b>	Acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
<b>Valor razonable de Sociedad</b>	<b>68.923.000€</b> <b>(SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL EUROS)</b>

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

**CBRE**

Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la sociedad matriz del Grupo:

(Euros)	Valoración a 31/12/2017
Rango Bajo	65.809.000
Rango Central	68.923.000
Rango Alto	72.081.000

### Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

### Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

### Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

### Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

### Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

## Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,

Fernando Fuente, MRICS

**Vicepresidente**

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

Daniel Zubillaga, MRICS

**Director Nacional**

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

Jorge Laguna Coca, MRICS

**Director**

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

T: +34 91 598 19 00

E: jorge.laguna@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA18-0187

## NOTA LEGAL

Este informe de valoración (el **Informe**) ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (**CBRE**) de manera exclusiva para Go Proco Benz, S.L.U. (el **Cliente**) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta emitida a fecha de 2 de abril de 2018 (la **Instrucción**). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory, S.A., no pudiendo exceder en ningún caso la cantidad pactada en la propuesta de fecha de 2 de abril de 2018.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

---

**A**

**ANEXOS**

---

## BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL GRUPO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2017(\*)

Datos en Miles Euros	31/12/2017	31/12/2016
<b>Activo No Corriente</b>	<b>131.629</b>	<b>131.214</b>
Inversiones inmobiliarias	129.286	130.268
Terrenos y construcciones	117.496	118.934
Instalaciones técnicas	11.691	11.296
Construcciones en curso y anticipos	99	38
Inversiones financieras a largo plazo	2.343	946
Otras inversiones financieras a largo plazo	2.343	946
<b>Activo Corriente</b>	<b>4.129</b>	<b>2.764</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>623</b>	<b>116</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	489	30
Deudores varios	134	86
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>660</b>	<b>441</b>
<b>Periodificaciones</b>	<b>46</b>	<b>28</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>2.800</b>	<b>2.179</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>135.758</b>	<b>133.978</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>48.367</b>	<b>48.017</b>
Capital	541	541
Prima de emisión	47.648	47.648
Reservas	-6	-6
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	-133	-5
Resultado negativos ejercicios anteriores	-33	-
Otras aportaciones de socios	45	-
Resultado del periodo	305	-161
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>48.367</b>	<b>48.017</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>83.946</b>	<b>83.915</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>83.946</b>	<b>83.915</b>
Deudas con entidades de crédito	55.266	57.307
Otros pasivos financieros	863	339
Deudas con empresas del grupo y asociadas	27.817	26.269
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>3.445</b>	<b>2.046</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>2.136</b>	<b>1.321</b>
Deudas con entidades de crédito	1.994	1.102
Otros pasivos financieros	142	219
<b>Acreedores comerciales y cuentas a pagar</b>	<b>1.309</b>	<b>725</b>
Acreedores varios	997	547
Otras deudas con Administraciones Públicas	312	178
<b>PASIVO EXIGIBLE</b>	<b>87.391</b>	<b>85.961</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>135.758</b>	<b>133.978</b>

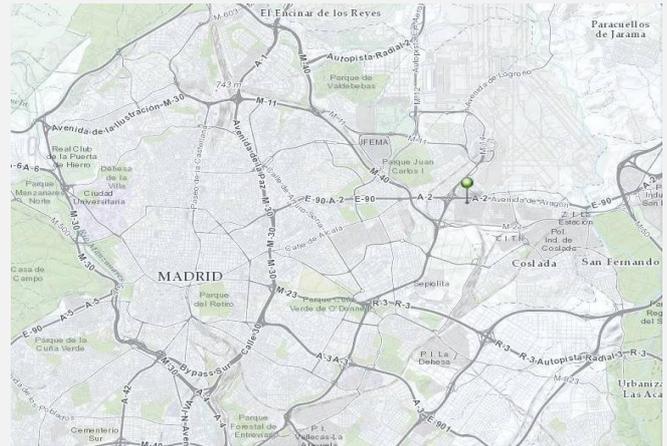
(\*) Auditadas

## **INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

---

Se incluye a continuación un resumen de la valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2017 realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. En caso de discrepancia, prevalecerá el informe de valoración de activos de fecha 6 de abril de 2018.

## 1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2017
Inmueble	Las Mercedes
Dirección	Calle Campezo 1
Propietario	GreenOak

Año Construcción	2004
Superficie Alquilable (m <sup>2</sup> )	79.991
Plazas de Aparcamiento	1.652
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A2	4-Media	2-Muy Buena	2-Muy Buena

## Descripción

El complejo ocupa una parcela de 4 hectáreas, con una superficie alquilable de 79.991 m<sup>2</sup>. Los edificios cuentan con una superficie que varía entre 1.796 m<sup>2</sup> (Edificio 9) a los 14.175 m<sup>2</sup> (Edificio 8). Si bien tres de ellos están completamente ocupados por un único inquilino (1, 2 y 8) el resto de los edificios son multi inquilino, con alguno de sus módulos vacíos. El complejo dispone de excelentes calidades, con una distribución diáfana, falsos techos y suelo técnico. Adicionalmente, dispone de restaurantes, auditorio y gimnasio.

## 2. Situación Arrendaticia

Oficinas	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m <sup>2</sup> )	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta*	(€/m <sup>2</sup> )	Renta de Mercado	(€/m <sup>2</sup> )	% R. Mercado
Ocupados	66.671	1.437	83,35%	Confidencial	Confidencial	€ 10.468.798	€ 13,09	82,96%
Vacios	13.320	215	16,65%	-	-	€ 2.151.000	€ 13,46	17,04%
Totales	79.991	1.652	100,00%	Confidencial	Confidencial	12.619.798 €	€ 13,15	100,00%

\*Renta actual anualizada incluyendo inquilinos con carencias.

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	3,29	Asumido	3,29
---------------------------------	-----------	-------------------	------	---------	------

## Ventajas

Alta calidad, buenas dotaciones y flexibilidad del activo  
Inquilinos solventes  
Buena visibilidad  
Muy próximo al aeropuerto de Madrid Barajas

## Desventajas

Ubicado en área secundaria dentro de la A-2  
Alta dependencia de los inquilinos que ocupan edificios enteros

## 3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↗	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↘	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

## 4. Estudio de Mercado Inversión

## Rentabilidades

OFICINAS	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	dic-17	Tendencia
Prime CBD	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↔
CS	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	↔
A-2	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

## Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m²)	Comentarios
 3T 2016	A-1	Adequa Park - Av. De Burgos 89	120.810	380,00	3.145	Merlin adquirió este activo a Lone Star por 380 millones de € (3.145€/m²) a una yield inferior al 5,00%. Este parque empresarial se compone de seis edificios construidos entre 2007 y 2010, así como una parcela para desarrollo.
 2T 2017	A1	Isla de Chamartin - Av. Manoteras 20	38.133	103,00	2.701	Parque de oficinas ubicado en Manoteras. Se compone de 4 edificios y fue adquirido por Tristan Capital y Zaphir AM en mayo de 2017 a un precio de 2,701€/m² y una yield del 4,20%.
 Asking	A-2	Parque Empresarial San Fernando de Henares	86.785	115,00	1.325	Parque empresarial en San Fernando de Henares que incluye 13 edificios así como 2.143 plazas de parking. La propiedad se vende a 115 millones de euros (1,325€/m²).

## Conclusiones Mercado de Inversión

A cierre de 2017, la inversión en oficinas en España se situó en un volumen de €1.994 millones, cifra un 58% inferior a la registrada en 2016. Este descenso se debe en parte a la menor actividad por parte de las socimis en el sector oficinas, muy activas en años anteriores, y la dificultad de los inversores para encontrar el producto adecuado. Por su parte, el sector oficinas del mercado madrileño atrajo €1.224 millones de inversión, un 61% del total nacional.

Durante el cuarto trimestre, la inversión total en el sector de oficinas en España alcanzó los 380 millones, de los que €331 millones se firmaron en Madrid. El mercado de oficinas madrileño continúa atrayendo el interés por parte de los inversores internacionales. La rentabilidad prime se mantiene un trimestre más en torno al 3,75%, aunque existen transacciones de edificio prime por debajo de estos niveles. Puesto que parece improbable que las yields sigan bajando, los inversores incrementarán sus retornos a través del crecimiento de rentas que se espera para casi la totalidad del mercado madrileño, alentado por la fortaleza de la demanda. A raíz de ello, las zonas más consolidadas de la periferia pueden registrar una intensificación del interés por parte de los inversores.

Actualmente la prime yield dentro de la A-2 se sitúa en 5,50%, si bien algunas transacciones se han cerrado por debajo de este nivel. Sin embargo, teniendo en cuenta la información de los comparables arriba expuestos, la ubicación -secundaria dentro de la A-2-, así como la ocupación y el estado de conservación del activo, consideramos que 1.983 €/m² está en línea con el mercado de la zona, cifra inferior a los comparables ubicados a la A-1ya que estos gozan de una mejor localización al estar más cerca de Madrid. Sin embargo, el valor sí que debe estar por encima del Parque Empresarial de San Fernando de Henares, a pesar de tratarse de un asking, dado que se encuentra a mayor distancia del centro de la ciudad y en una zona con mucha menos demanda y la calidad del parque es inferior.

## 5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 162.406.637
Capex	
Costes Adquisición	-€ 3.756.637
<b>Valor de Mercado</b>	<b>€ 158.650.000</b>
Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.983
Renta Contractual	Confidencial
Renta Contractual (€/m <sup>2</sup> /mes)	Confidencial
Renta Neta	Confidencial
Renta de Mercado Bruta	€ 12.619.798
Renta de Mercado (€/m <sup>2</sup> /mes)	€ 13,15
Gross Initial Yield	Confidencial
Net Initial Yield	Confidencial
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,77%
TIR/IRR	8,75%
Rentabilidad Salida	6,50%

## Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial
Costes Operacionales	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial
CAPEX	-€ 1.500.000	-€ 1.500.000	-€ 1.500.000	-€ 1.000.000	€ 0
Net Cash Flow	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial
Running Yield (Con Capex)	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial
Running Yield (Sin Capex)	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial	Confidencial

## Puntos Clave/Comentarios

La presente valoración se ha llevado a cabo mediante el método de "Descuento de Flujos de Caja" que se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un periodo determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho periodo.

Hemos utilizado los ingresos y gastos proporcionados por el cliente, descontando dichos importes durante un periodo de 10 años con una tasa de descuento (TIR) del 8,75%, asumiendo una rentabilidad de salida de 6,5% en el año 10. El Valor de Mercado del activo asciende a 158,65 millones de euros (€1.983 €/m<sup>2</sup>). Este valor se ha cotejado mediante los métodos de comparación, obteniendo una rentabilidad equivalente del 6,48% y una rentabilidad a renta de mercado del 7,77%, lo que muestra el potencial interés que aún tiene el inmueble.

Teniendo en cuenta todo esto, la rentabilidad inicial alcanzada esta por debajo de la rentabilidad prime de la A-2 (5.50%). Ello se debe a la desocupación actual (16%), el Capex previsto y las carencias de renta actuales. No obstante, las running yields a partir del año 3, una vez consolidado el parque empresarial, estarían en línea con el mercado, o incluso serían superiores, para compensar las rentabilidades iniciales.

A efectos de la valoración, y teniendo en cuenta la absorción actual de la A-2 y el propio activo (alrededor de un 10% interanual), hemos asumido que el activo estaría completamente ocupado en 18 meses, aplicando una desocupación estructural del 5% a partir de ese momento. Adicionalmente, hemos adoptado 5 meses de carencia (1 mes por año de contrato) para los nuevos ocupantes, práctica habitual dentro del mercado.

## **ANEXO VII Informe de la valoración independiente de los activos**

# INFORME DE VALORACIÓN

Parque Empresarial Las Mercedes

Calle Campezo 1

Madrid, 28022

GO PROPCO BENZ S.L.

**Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2017**

---

# ÍNDICE

---

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>3</b>
RESUMEN EJECUTIVO	4
<b>2. INFORME DE VALORACIÓN</b>	<b>7</b>
INFORME DE VALORACIÓN	8
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	13
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	15
<b>3. INFORME DE PROPIEDAD</b>	<b>19</b>
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	20
CONSIDERACIONES LEGALES	28
COMENTARIOS ACERCA DEL MERCADO	31
CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN	53
OPINIÓN DE VALOR	57
<b>Anexos</b>	
<b>A. LOCALIZACIÓN</b>	<b>58</b>
<b>B. NOTA SIMPLE</b>	<b>61</b>
<b>C. LICENCIA URBANÍSTICA</b>	<b>68</b>

---

## **NOTA LEGAL**

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para GO PROPCO BENZ S.L. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción") a fecha 2 de abril de 2018. El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso los honorarios pactados en la Instrucción entre CBRE Valuation Advisory S.A. y GO PROPCO BENZ S.L.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

---

# 1

## RESUMEN EJECUTIVO

---

# RESUMEN EJECUTIVO

## La Propiedad

Completo parque empresarial en una parcela de 4 hectáreas, con una superficie alquilable de 79.991 m<sup>2</sup>. Se compone de nueve modernos edificios de oficinas de Grado A con superficies que van desde los 1.796 m<sup>2</sup> (Edificio 9) a los 14.175 m<sup>2</sup> (Edificio 8). Adicionalmente, dispone de múltiples servicios para el ocupante (restaurantes, auditorio, gimnasio...) así como de amplias zonas ajardinadas.

El complejo se encuentra arrendado a un 84,27% a fecha de valoración.

## Tenencia

Hemos recibido y leído la copia de la Nota Simple que establece que el derecho de plena propiedad del activo pertenece a GO PROPCO BENZ S.L. por título de compraventa según la inscripción 2<sup>a</sup> al Tomo 1214, Libro 970 Folio 195, de fecha 13 de julio de 2016, causado por Escritura Pública otorgada el 16 de julio de 2016.

## Valor de Mercado

**158.650.000 €**

**(Ciento cincuenta y ocho millones seiscientos cincuenta mil euros)**

IVA excluido

### VALOR DEL ACTIVO

SBA (m <sup>2</sup> )	Grado de Ocupación	Renta Bruta Anualizada (€)	Valor Neto (€)	Valor €/m <sup>2</sup>
79.991,38	84,27%	Confidencial	158.650.000	1.983,33

### RENTABILIDAD

Con unos costes de adquisición de 2,37%, nuestra opinión de Valor de Mercado refleja las siguientes rentabilidades:

Variables	Con Capex	Sin Capex
Rentabilidad Bruta*	Confidencial	
Rentabilidad Inicial Neta**	Confidencial	
Running Yield Año 1	Confidencial	Confidencial
Running Yield Año 2	Confidencial	Confidencial
Running Yield Año 3	Confidencial	Confidencial
Rentabilidad de Salida	6,50%	
TIR	8,75%	

\*Rentabilidad bruta = renta neta / valor bruto

\*\*Rentabilidad Inicial Neta = renta bruta / valor neto

Las rentabilidades arriba mencionadas reflejan nuestra opinión de valor de Mercado, así como la actividad actual de inversión. Si bien la rentabilidad inicial alcanzada está bastante por debajo de la rentabilidad prime de la A-2 (5.50%) por efecto del CAPEX, los descuentos de renta actuales y la desocupación actual, las rentabilidades a partir del año 3 irían acorde con el mercado.

El elevado volumen de la transacción de este activo limitaría el número de potenciales compradores, si bien el interés por este activo vendría por fondos de inversión, inversores institucionales y SOCIMIS. Los inversores podrían esperar una comprensión de las rentabilidades, más aún teniendo en cuenta la falta de activos de buena calidad en Madrid, lo que empuja a un elevado interés por activos en otras zonas, como sería este caso.

## Limitaciones

Para la presente valoración se ha realizado la visita interna al activo. A efectos de valoración hemos asumido que todas aquellas zonas que no han sido inspeccionados presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

No hemos realizado mediciones in situ, se han adoptado las superficies teniendo en cuenta como fuentes de información los paneles de arrendamiento, los gastos previstos (tantos los gastos comunes como los extraordinarios) y los contratos de arrendamiento.

A efectos de valoración hemos asumido la información proporcionada por el cliente en lo relativo a ampliaciones y/o reformas previstas, así como las consecuentes modificaciones en las condiciones de arrendamiento de dichos activos.

## DAFO

### Fortalezas

- Inquilinos solventes con contratos a medio plazo
- Amplitud de planta y flexibilidad de módulos
- Alta calidad del activo y variada oferta de servicios dentro del mismo (gimnasio, restaurantes, cafeterías, servicio lanzadera...)
- Buena visibilidad desde la A-2
- Muy próximo al aeropuerto de Barajas

### Debilidades

- Transporte público: ausencia de metro en la zona
- Subzona secundaria dentro del mercado de oficinas de la A-2

### Oportunidades

- Tendencia actual de rentas al alza.
- Creciente interés de las empresas por el mercado de la A-2
- Mejora en el mercado de inversión.

- Mejoras macro económicas.
- Demanda cada vez más exigente, valorando la eficiencia energética, la calidad, los servicios, atributos que se reflejan en este parque.
- Traslado de sedes de empresas debido la situación sociopolítica (relacionada con Cataluña y Reino Unido)

#### **Amenazas**

- Inestabilidad política en España.
- Proyectos futuros de rehabilitación y nueva construcción en la A-2

### **Comentarios**

- En términos generales el activo se encuentra en excelente estado de conservación y dispone de una elevada prestación de servicios, si bien la zona no está tan consolidada dentro del mercado de oficinas de la A-2.
- El activo se encuentra ligeramente infra-arrendado si lo comparamos a rentas de mercado y con las últimas rentas firmadas en el parque.
- Hemos aplicado el método descuento de flujos de cajas, cotejando los resultados con los métodos de capitalización y comparación.
- Hemos estimado los costes de adquisición dependiendo de su ubicación (AJD) y de su volumen de inversión.
- En los próximos dos años la competitividad en la zona de la A-1 y de la A-2 aumentará considerablemente tras la salida al mercado de nuevos activos que actualmente se están construyendo/rehabilitando.
- Desde finales del 2013, el interés de inversores en activos inmobiliarios ha aumentado considerablemente y la actual situación macroeconómica con tipos de interés negativos y las bajas rentabilidades que aportan los bonos de renta fija, hacen de este activo un producto muy interesante.
- El interés por este activo vendría por fondos de inversión, inversores institucionales y SOCIMIS.

---

# 2

## INFORME DE VALORACIÓN

---

# INFORME DE VALORACIÓN



CBRE Valuation Advisory S.A.  
Edificio Castellana 200  
Pº de la Castellana, 202 8º  
28046 Madrid  
Switchboard +34 91 598 19 00  
Fax + 34 91 556 96 90

<b>Fecha del Informe</b>	06/04/ 2018
<b>Destinatario</b>	A la atención de Sr. Ian Ford GO PROPCO BENZ S.L. C/Pinar, 5º Izquierda Madrid 28006
<b>La Propiedad</b>	Parque Empresarial Las Mercedes
<b>Descripción de la Propiedad</b>	Complejo parque empresarial con una superficie alquilable de 79.991 m <sup>2</sup> . Se compone de nueve modernos edificios de oficinas de Grado A con superficies que van desde los 1.796 m <sup>2</sup> (Edificio 9) a los 14.175 m <sup>2</sup> (Edificio 8). Adicionalmente, dispone de múltiples servicios para el ocupante (restaurantes, auditorio, gimnasio...) así como de amplias zonas ajardinadas.
<b>Destino de la Propiedad</b>	Inversión
<b>Instrucciones</b>	Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad a fecha de Valoración conforme a sus instrucciones a fecha 2 de Abril de 2018.
<b>Fecha de Valoración</b>	31 de diciembre de 2017.
<b>Calidad del Valorador</b>	Externo.
<b>Objeto de la Valoración</b>	Informe de valoración para incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).



**Valor de Mercado**

158.650.000 €

(CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES  
SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)

IVA excluido

**Limitaciones**

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

A efectos de valoración hemos asumido que las propiedades disponen de todas las Licencias necesarias para poder desarrollar su actividad.

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o notas registrales.

**Adecuación con los estándares de valoración**

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

**Consideraciones especiales**

Ninguna

**Consideraciones**

Los detalles de las propiedades en las que basamos nuestras valoraciones, son los descritos en este informe. Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

<b>Variaciones sobre los Estándares de Valoración</b>	Ninguna.
<b>Condiciones del Mercado</b>	Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.
<b>Verificación</b>	<p>Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.</p> <p>Quisiéramos advertir que al haber valorado la propiedad reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro.</p> <p>Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.</p>
<b>Valorador</b>	La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.
<b>Independencia</b>	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

**Revelación**

El firmante principal del presente informe ha firmado de manera continuada los informes de valoración para este mismo propósito y destinatario desde el año 2015. CBRE Valuation Advisory S.A. ha venido realizando la presente valoración para el destinatario de este informe desde el año 2015.

CBRE ha prestado al destinatario de este informe Servicios de Valoración durante menos de 5 años.

**Conflicto de Interés**

No tenemos constancia de la existencia de ningún tipo de conflicto de interés.

**Fiabilidad**

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

**Publicación**

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,



Fernando Fuente  
MRICS  
**Vicepresidente**  
**RICS Registered Valuer**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory S.A.  
T: +34 91 514 39 32  
E: fernando.fuente@cbre.com



Pablo Carnicero  
MRICS  
**Director**  
**RICS Registered Valuer**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory S.A.  
T: +34 91 514 19 00  
E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.  
T: +34 91 518 19 00  
F: +34 91 556 96 90  
W: www.cbre.es  
Project Reference: VA18-0187  
Report Version: Normal.dotm

# ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

## Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por GO PROPCO BENZ S.L., que hemos considerado correcta y completa. La documentación ha consistido en:

- Cuadro de superficies con desglose por plantas y usos.
- Nota simple.
- Planos.
- Panel de arrendamientos.
- Contratos de arrendamiento de los inquilinos más representativos.
- Recibos de renta de todos los inquilinos.
- Detalle de Gastos, Impuestos y Seguros.
- Estimación de CAPEX.

## La Propiedad

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

## Inspección

Hemos inspeccionado interna y/o externamente la propiedad el 29 de noviembre del 2017.

La inspección fue llevada a cabo por consultores cualificados de CBRE.

## Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente en los contratos y planos.

## Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad.

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

### **Estado de Conservación**

No hemos llevado a cabo estudios sobre las propiedades, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción de los inmuebles materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna de las propiedades. De esta manera, no podemos asegurar que las propiedades se encuentren libres de defectos.

### **Urbanismo**

Hemos realizado únicamente consultas telemáticas al Departamento de Urbanismo de las Administraciones Públicas competentes. La información que nos ha sido facilitada en Urbanismo es de libre acceso, y sin responsabilidad hacia terceras partes, por lo que no podemos aceptar la responsabilidad en caso de que la información se pruebe errónea o presente omisiones.

### **Títulos, Tenencia y Alquileres**

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Hemos tenido acceso a escrituras de compraventa y/o notas simples registrales de las propiedades. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

# CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

## Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

*Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.*

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta. Los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

## Renta de mercado

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

## La Propiedad

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

### **Cuestiones Medioambientales**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Asumimos que la propiedad dispone del Certificado de Actividad Energética conforme al Real Decreto 47/2007.

### **Estado de Conservación**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

### **Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

---

# 3

## INFORME DE PROPIEDAD

---

# DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

## Ubicación

Mercado A-2 Barajas



Fuente: Google Earth

El activo objeto de valoración se ubica en Madrid, en la zona de oficinas de la A-2, en la subzona de Aeropuerto. Esta zona ha sufrido una importante transformación, con nuevos desarrollos tanto residenciales como de oficinas, comerciales (CC Plenilunio) y de ocio (Estadio Metropolitano).

La zona se beneficia de muy buenas comunicaciones tanto por transporte privado, si bien el transporte público está más centralizado en el propio Aeropuerto Madrid-Barajas Adolfo Suarez. La ciudad de Madrid se encuentra a 10 minutos en coche

## Localización

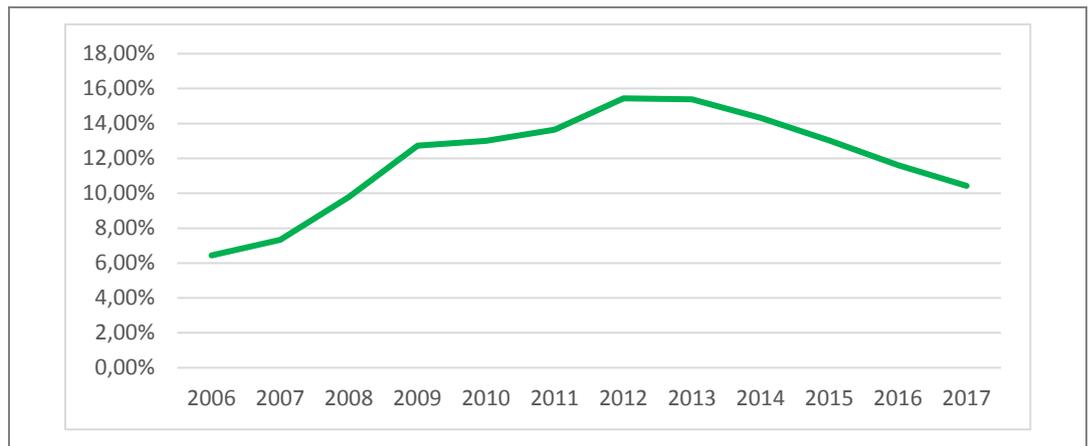
El activo objeto de valoración se encuentra en la calle Campezo 1, a unos 12 minutos al este de Madrid, con fachada a la autovía A-2 a la altura de la salida 11.

Durante los últimos años, esta histórica zona industrial -Polígono Industrial de Las Mercedes-, ha experimentado un drástico cambio gracias a los desarrollos tanto residenciales como comerciales (C.C Plenilunio, Leroy Merlin, Makro...).



## Evolución del desempleo en Madrid

4T 2017

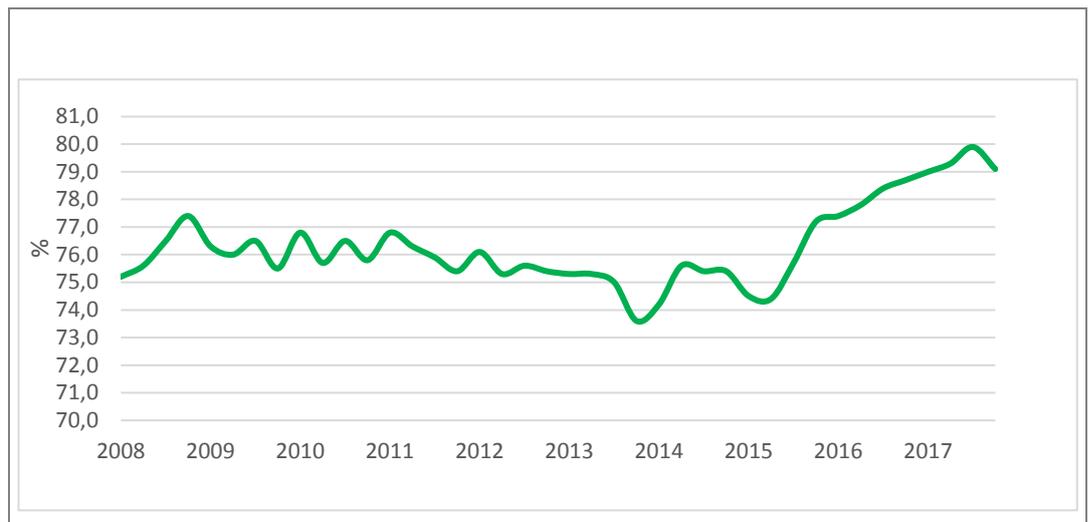


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

La ocupación en el sector servicios es cada vez más alta, tal y como se muestra en el gráfico inferior. Este sector está directamente relacionado con el mercado de oficinas y la demanda del espacio.

## Evolución ocupación sector servicios en Madrid (%)

Q4 2017

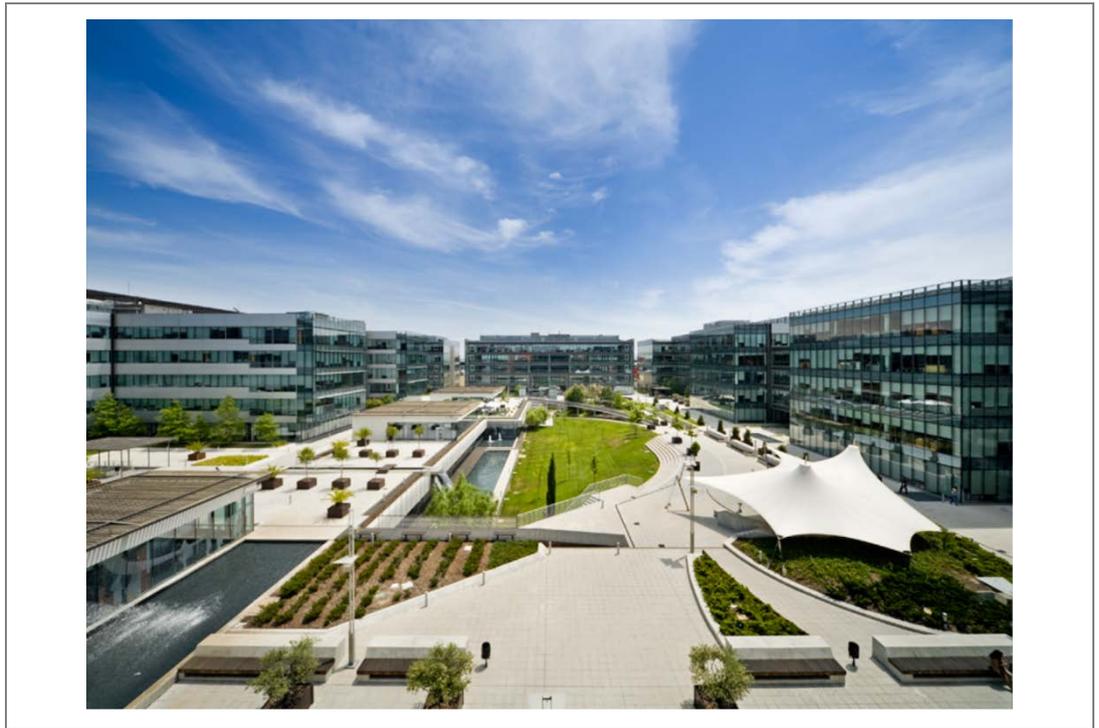


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

## Población

La población de la ciudad de Madrid a 1 de enero de 2017 se sitúa en 3.182.175 habitantes según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Esta cifra representa un 0,50% más que el año anterior, lo que confirma la tendencia positiva que vamos observando desde el año 2015. Cabe destacar que un 55,00% de ese incremento se debe a la población extranjera, que ha crecido a un ritmo interanual del 2,30%.

## Descripción



Fuente: [www.lasmercedes.com](http://www.lasmercedes.com)

Este moderno parque empresarial fue inaugurado en 2004, y se compone de nueve modernos edificios aislados, así como zona de restauración y ocio en el centro del complejo.

El complejo ocupa una parcela de 4 hectáreas, con una superficie alquilable de 79.991 m<sup>2</sup>.

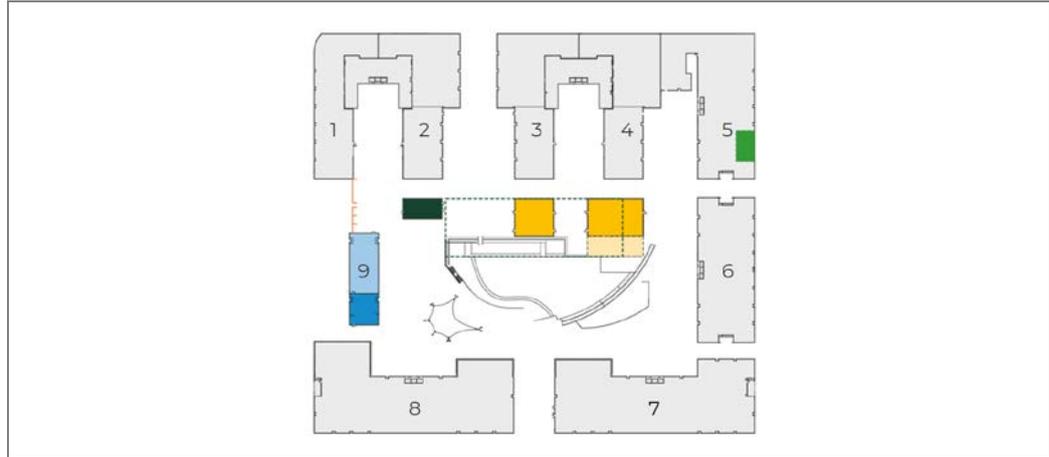
Los edificios cuentan con una superficie que varía entre 1.796 m<sup>2</sup> (Edificio 9) a los 14.175 m<sup>2</sup> (Edificio 8). Si bien tres de ellos están completamente ocupados por un único inquilino (1, 2 y 8) el resto de los edificios son multi inquilino, con alguno de sus módulos vacíos.

Cada edificio, a excepción del 9, tiene cinco plantas sobre rasante (planta baja y cuatro plantas), con dos niveles en sótanos y un nivel de cubierta para instalaciones y locales técnicos. La planta baja cuenta con un hall a doble altura con zonas de espera, recepción y despachos de control del edificio.

Las plantas de oficinas son diáfanas, con de un núcleo central y pueden modularse en dos, con funcionamiento independiente de las instalaciones. Disponen tanto de falso techo como suelo técnico, con una altura libre de 2,80m (3,30 m en planta baja).

El parque además cuenta con un total de 1.652 plazas de garaje, amplias zonas ajardinadas, gimnasio, restaurante de negocios, restaurante self service con capacidad para 1.600 comensales, 3 cafeterías cubiertas con terrazas al aire libre, zona vending, cajero automático, servicio de tintorería/floristería, lavado de coches, y zona WI-FI.

**Vista general**



Fuente: [www.lasmercedes.com](http://www.lasmercedes.com)

**Distribución**

La siguiente tabla muestra la distribución de la superficie bruta alquilable de cada uno de los edificios de oficinas y de las instalaciones adicionales:

Edificio	Planta	Area (m <sup>2</sup> )	Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )
1	Planta baja	1.299	6.242
	Planta 1 <sup>º</sup>	1.235	
	Planta 2 <sup>º</sup>	1.236	
	Planta 3 <sup>º</sup>	1.236	
	Planta 4 <sup>º</sup>	1.236	
2	Planta baja	1.565	7.569
	Planta 1 <sup>º</sup>	1.500	
	Planta 2 <sup>º</sup>	1.502	
	Planta 3 <sup>º</sup>	1.501	
	Planta 4 <sup>º</sup>	1.501	
3	Planta baja	1.564	7.564
	Planta 1 <sup>º</sup>	1.501	
	Planta 2 <sup>º</sup>	1.500	
	Planta 3 <sup>º</sup>	1.499	
	Planta 4 <sup>º</sup>	1.500	
4	Planta baja	1.570	7.574
	Planta 1 <sup>º</sup>	1.501	
	Planta 2 <sup>º</sup>	1.501	
	Planta 3 <sup>º</sup>	1.501	
	Planta 4 <sup>º</sup>	1.501	
5	Concesionario	1.500	9.728
	Planta baja	1.783	
	Planta 1 <sup>º</sup>	1.526	
	Planta 2 <sup>º</sup>	1.640	
	Planta 3 <sup>º</sup>	1.640	

Edificio	Planta	Area (m <sup>2</sup> )	Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )
	Planta 4 <sup>o</sup>	1.639	
6	Planta baja	1.389	7.754
	Planta 1 <sup>o</sup>	1.504	
	Planta 2 <sup>o</sup>	1.620	
	Planta 3 <sup>o</sup>	1.621	
	Planta 4 <sup>o</sup>	1.620	
7	Planta baja	2.259	13.195
	Planta 1 <sup>o</sup>	2.716	
	Planta 2 <sup>o</sup>	2.787	
	Planta 3 <sup>o</sup>	2.787	
	Planta 4 <sup>o</sup>	2.646	
8	Planta baja	2.456	14.175
	Planta 1 <sup>o</sup>	2.914	
	Planta 2 <sup>o</sup>	2.982	
	Planta 3 <sup>o</sup>	2.983	
	Planta 4 <sup>o</sup>	2.840	
9	Planta baja	206	1.796
	Planta 1 <sup>o</sup>	306	
	Planta 2 <sup>o</sup>	294	
	Auditorio	989	
Instalaciones Adicionales	Sodexo	3.150	4.395
	Fitness	839	
	Management Centre	184	
	UPS	222	
<b>TOTAL</b>			<b>79.991</b>

Fuente: "Tenancy Position LM Diciembre 2017" aportado por GreenOak

## Estado del Inmueble

CBRE no se ha llevado a cabo ningún estudio / informe estructural, ni ha probado las diferentes instalaciones y servicios del inmueble. No hemos recibido ningún informe elaborado por cualquier otra empresa. Tan solo hemos llevado a cabo una inspección limitada para efectos de valoración.

## Consideraciones Medioambientales

Hemos sido contratados sin tener que llevar a cabo investigaciones relacionadas con la presencia o presencia potencial de contaminación en el suelo o en los edificios o la presencia potencial de otros factores de riesgo medioambiental y, por tanto, asumiendo que un experto independiente ha llevado a cabo estas investigaciones y que en ellas no se han descubierto factores o elementos que afectarán al valor.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre usos anteriores o sobre las propiedades o suelos contiguos para establecer si existe cualquier potencial de contaminación causado por dichos usos o emplazamientos u otros factores de riesgo medioambiental y, por tanto, hemos asumido que los mismos no existen.

## Urbanismo

Parcela regulada por la Norma Zonal 9 “Actividades Económicas” Grado 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que establece un coeficiente de edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, separación a linderos 4 m.; separación a alineación oficial 6 m. y un número máximo de 5 plantas. Las condiciones a efectos de parcelaciones y segregaciones son: parcela mínima 1000 m<sup>2</sup>s; frente mínimo 20 m. y forma de la parcela que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro.

El uso cualificado es el industrial que comprende la Industria en general (industria artesanal, taller de automoción y taller doméstico); Almacenaje y Servicios empresariales. Estos últimos comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Por lo que respecta a los usos alternativos, se permite:

- Dotacional en edificio exclusivo.
- Terciario en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de parcela edificable, en edificio exclusivo.

También se permiten usos complementarios tales como oficinas, comercial, recreativo y “otros servicios terciarios” en planta inferior a la baja, y baja con limitaciones respecto al total de la superficie edificada.

Como uso asociado, vinculado al uso industrial principal, se permite, el uso de oficinas, en cualquier situación, con una superficie del 50% de la superficie total edificada; el comercial en categoría de pequeño comercio con una superficie del 20% de la superficie total edificada; el recreativo con una superficie del 10% de la superficie total edificada y “otros servicios terciarios” con una superficie del 10% de la superficie total edificada.

Sin necesidad de Estudio Detalle los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades establecidos.

Como uso autorizable (requiere la tramitación de Plan Especial de Control de Usos) se permite el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por estar fuera de la M-30.

Adicionalmente, hemos recibido copia de las licencias urbanísticas de la propiedad objeto de estudio, confirmando que las superficies construidas cumplen con la normativa urbanística comentada, tal como puede observarse en el Anexo D.

## **IVA**

Todas las rentas y valores que se exponen dentro de este informe no incluyen IVA.

# CONSIDERACIONES LEGALES

## Titularidad

Hemos recibido y leído la copia de la Nota Simple que establece que el derecho de plena propiedad del activo pertenece a GO PROPCO BENZ S.L. por título de compraventa según la inscripción 2ª al Tomo 1214, Libro 970 Folio 195, de fecha 13 de julio de 2016, causado por Escritura Pública otorgada el 16 de julio de 2016.

## Contratos de Arrendamiento

Hemos recibido copias de los contratos de arrendamiento, a continuación, se resumen las principales condiciones del contrato tipo del edificio:

### Contrato 1 - CONFIDENCIAL

<b>Finalización</b>	Confidencial
<b>Inquilino</b>	Confidencial
<b>Duración</b>	Confidencial
<b>Cláusulas de Resolución del Contrato</b>	Confidencial
<b>Renta Actual</b>	Confidencial
<b>Revisiones de Renta/Indexación</b>	Confidencial
<b>Reformas</b>	Confidencial
<b>Use permitido</b>	Confidencial
<b>Seguro</b>	Confidencial
<b>Gastos</b>	Confidencial

**Contrato 2 - CONFIDENCIAL**

<b>Finalización</b>	Confidencial
<b>Inquilino</b>	Confidencial
<b>Duración</b>	Confidencial
<b>Cláusulas de Resolución del Contrato</b>	Confidencial
<b>Renta Actual</b>	Confidencial
<b>Revisiones de Renta/Indexación</b>	Confidencial
<b>Reformas</b>	Confidencial
<b>Use permitido</b>	Confidencial
<b>Seguro</b>	Confidencial
<b>Gastos</b>	Confidencial

**Contrato 3 - CONFIDENCIAL**

<b>Finalización</b>	Confidencial
<b>Inquilino</b>	Confidencial
<b>Duración</b>	Confidencial
<b>Cláusulas de Resolución del Contrato</b>	Confidencial
<b>Renta Actual</b>	Confidencial
<b>Revisiones de Renta/Indexación</b>	Confidencial
<b>Reformas</b>	Confidencial

---

<b>Use permitido</b>	Confidencial
<b>Seguro</b>	Confidencial
<b>Gastos</b>	Confidencial

**Contrato 4 – CONFIDENCIAL**

<b>Finalización</b>	Confidencial
<b>Inquilino</b>	Confidencial
<b>Duración</b>	Confidencial
<b>Cláusulas de Resolución del Contrato</b>	Confidencial
<b>Renta Actual</b>	Confidencial
<b>Revisiones de Renta/Indexación</b>	Confidencial
<b>Reformas</b>	Confidencial
	Confidencial
<b>Use permitido</b>	Confidencial
<b>Seguro</b>	Confidencial
<b>Gastos</b>	Confidencial

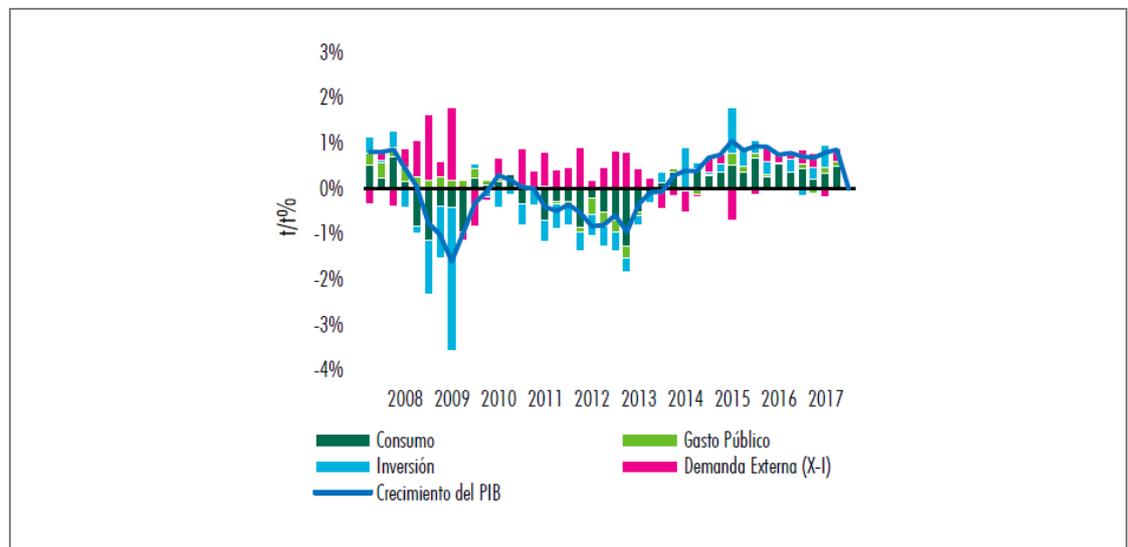
# COMENTARIOS ACERCA DEL MERCADO

## Coyuntura Económica

La economía española sigue creciendo a buen ritmo y 2017 se cerró en torno a un 3,1% de crecimiento según el Banco de España, cifra por encima de las previsiones realizadas a principios de año. De esta manera, a pesar de la inestabilidad política, la economía nacional ha mantenido la trayectoria expansiva iniciada a finales de 2013, mostrando además tasas de crecimiento superiores a las de las principales economías de la zona Euro.

En 2018 se estima que el PIE español crecerá a una tasa del 2,4% anual según Banco de España, previsión una décima inferior a la última publicada, como consecuencia de la incertidumbre política en Cataluña. La expansión de la economía española seguirá sustentándose en el consumo, la demanda exterior y la inversión.

### Contribución al crecimiento del PIB. Demanda

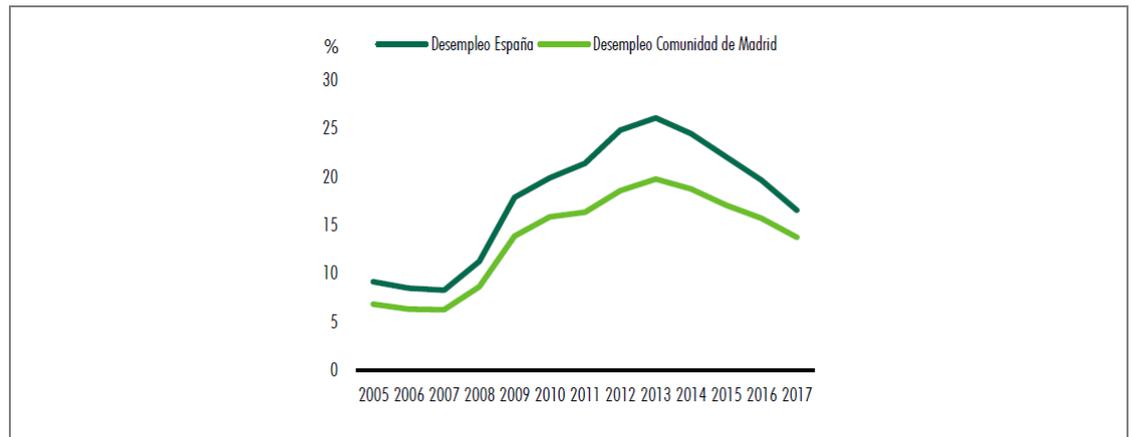


Fuente: INE (4T 2017)

## Empleo

Respecto al mercado laboral, el aumento sostenido de la ocupación, con alrededor de medio millón puestos de trabajo generados durante el año, ha permitido el descenso paulatino de la tasa de desempleo, hasta situarse en valores inferiores al 17%. Para 2018, aunque se espera una moderación de los elevados ritmos de crecimiento de los últimos años, en consonancia con la desaceleración prevista de la economía, se estima que el paro descienda en torno a 1,5/2%, situándose por debajo del 15% al finalizar el año, tal y como se refleja en la tabla inferior.

### Desempleo en España y previsión



Fuente: INE (4T 2017)

### IPC

En cuanto a la evolución de la inflación, los precios han estado determinados por la moderación de los precios de la energía. En este sentido, la economía española cerró el año 2017 con una subida del 1,1% en el IPC mientras que el incremento de la inflación subyacente se situó en un 0,7%. En términos de promedio anual, el IPC aumentó un 2% en 2017. El último dato disponible de la inflación (marzo 2018) se sitúa en 1,2 según datos del INE y se espera que durante este 2018 siga creciendo, pero a un ritmo menor, en torno al 1,5%.

### IPC e inflación subyacente (tasas interanuales)

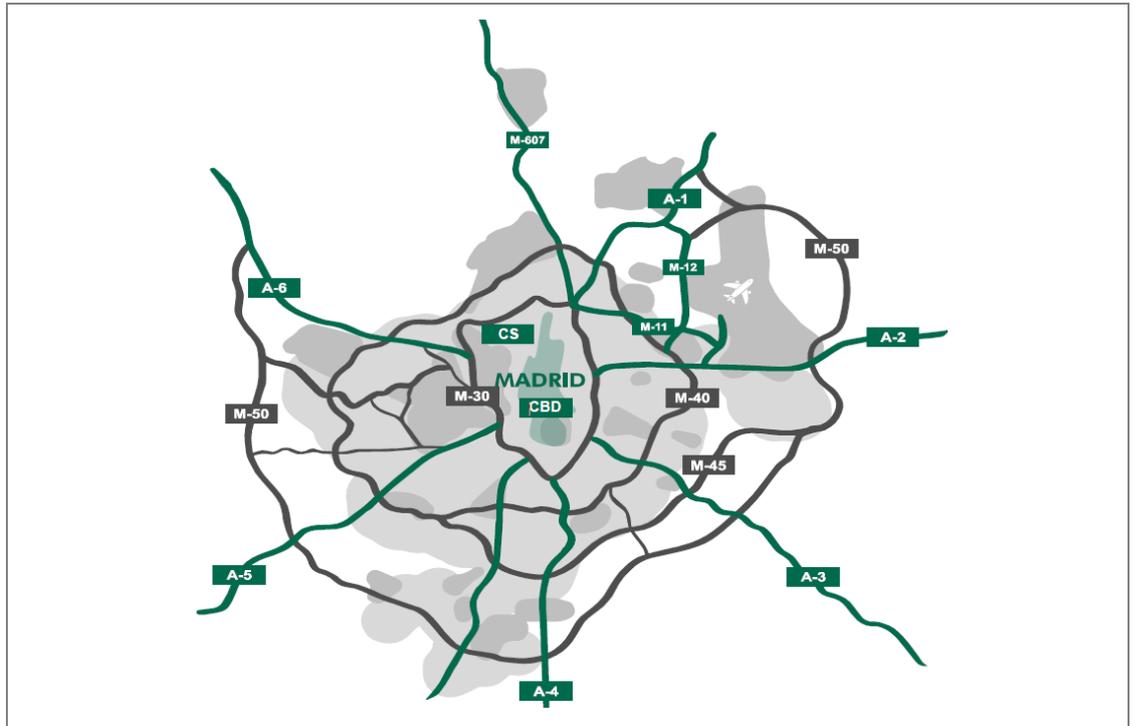


Fuente: INE (4T 2017)

## El Mercado de Oficinas en Madrid

El Mercado de oficinas de Madrid se divide en seis áreas principales: ACN (o CBD), CS (Central Secundaria), las zonas que bordean las autovías del norte de la capital (A-6, A-1, A-2), y la Periferia (P), conformando así el siguiente mapa:

Zonas del mercado de oficinas de Madrid



Fuente: CBRE

La contratación de oficinas en el mercado madrileño fue en el cuarto trimestre un 123% superior a la registrada en el periodo anterior, alcanzando los 228.000 m<sup>2</sup>. Esta cifra, la más alta registrada durante un trimestre desde el 1T 2007, ha elevado la contratación anual por encima de los 606.000 m<sup>2</sup>.

El buen comportamiento de la demanda durante los últimos tres meses, especialmente la proveniente del sector público, ha hecho descender la oferta disponible durante este trimestre en más de 63.000 m<sup>2</sup> frente al periodo anterior, situándose en 1.390.000 m<sup>2</sup> vacantes a cierre de año.

La firma de varias operaciones por encima de los 10.000 m<sup>2</sup>, frente a la ausencia de estas durante los nueve primeros meses de 2017, ha permitido reducir la tasa de desocupación en seis décimas frente al 3T estableciéndose en el 11,1%.

Este trimestre se ha finalizado las obras de rehabilitación de 33.120 m<sup>2</sup> mientras que a su vez se han dado por terminados otros 62.700 m<sup>2</sup> de nueva planta, incluyendo la que iba a ser sede del Banco Popular en la A-2. De este modo, durante todo el 2017 se han incorporado al parque madrileño 237.900 m<sup>2</sup> de oficinas.

Respecto a las rentas, estas suben en los mejores edificios del ACN, situando la renta prime en 31,00 €/m<sup>2</sup>/mes, 0,75 €/m<sup>2</sup>/mes superior a la del trimestre pasado.

La firma de transacciones por encima de los niveles habituales ha permitido que la renta suba también en otras zonas como CS, A-1 y A-2.

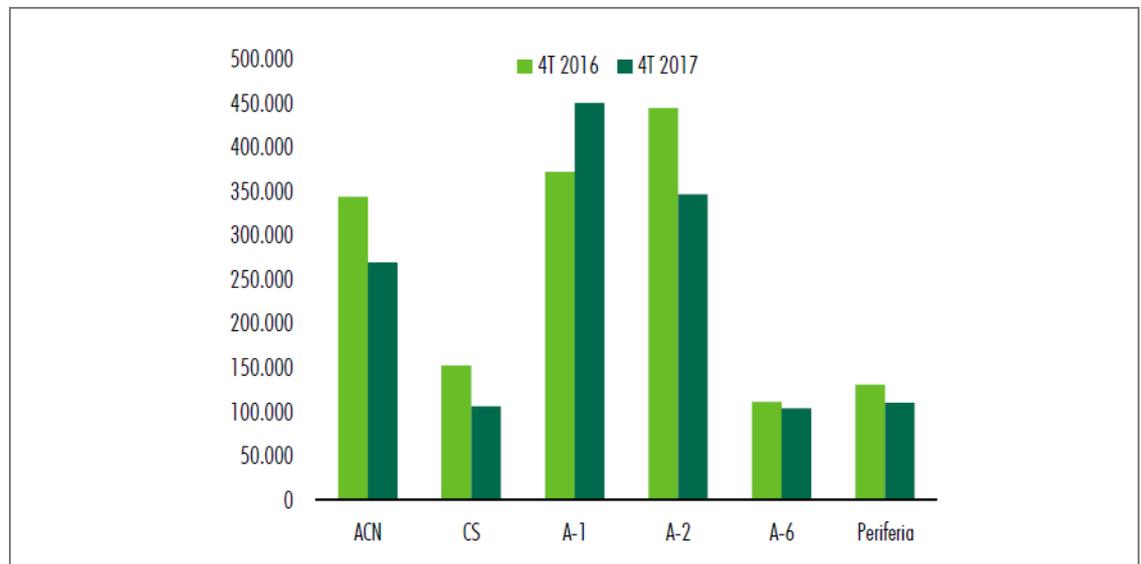
Principales KPI's del mercado de oficinas de Madrid a fecha 4T 2017

Zona	Stock (m <sup>2</sup> )	Take-up (m <sup>2</sup> )	Desocupación (%)	Oferta Futura (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Renta prime (€/m <sup>2</sup> /mes)
ACN	3.520.000	64.930	7,7%	66.420	31,00
Centro Secundario	2.475.000	49.530	4,3%	38.140	19,00
Autovía A1	2.375.000	34.170	19,0%	56.890	15,00
Autovía A2	2.412.000	65.980	14,4%	93.650	15,00
Autovía A6	1.151.000	4.990	9,1%	0	14,00
Periferia	545.000	8.920	20,3%	0	8,00
<b>Total Madrid</b>	<b>12.478.000</b>	<b>228.520</b>	<b>11,1%</b>	<b>255.100</b>	<b>31,00</b>
Fuente: CBRE			<sup>1</sup> Total hasta 2019 - Sólo edificios en construcción/rehabilitación		

Oferta

La superficie vacante en el mercado de oficinas madrileño se sitúa en 1.390.000 m<sup>2</sup> a cierre del año 2017. Esta cifra equivale a una tasa de desocupación del 11,1% sobre el total del stock, lo que representa un descenso de seis décimas frente al trimestre anterior.

Superficie disponible por submercados

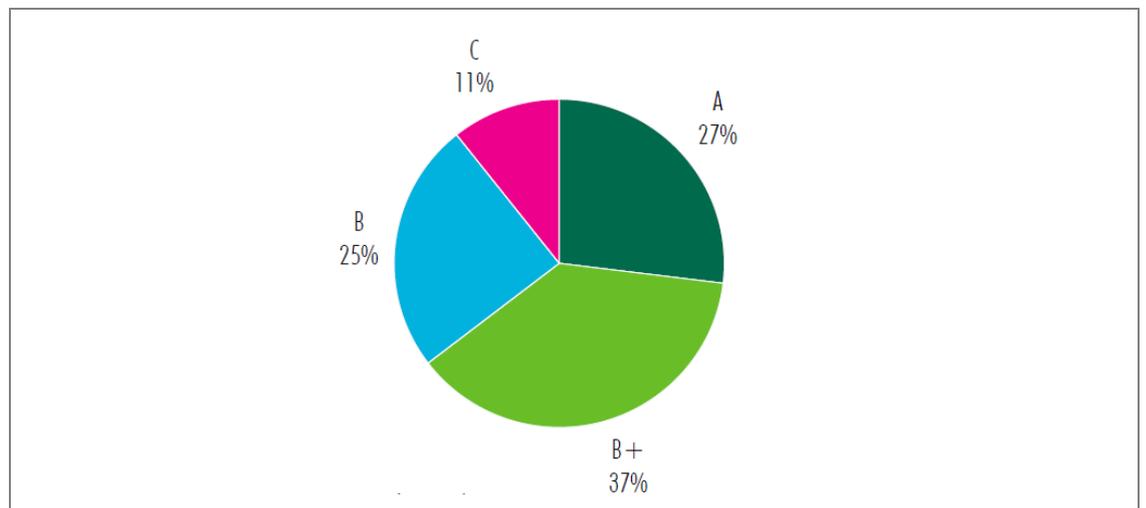


Fuente: CBRE

La superficie vacante ha descendido en todos los submercados salvo en A-1, dónde se ha incrementado en 2,1 puntos básicos, situándose en el 19% del stock, por la combinación de oferta de nueva construcción y segunda mano que retorna al mercado. Las zonas en las que más desciende éste ratio es en la A-2 y en CS, donde las grandes operaciones registradas durante este trimestre han hecho descender la oferta en 43.000 m<sup>2</sup> y 51.000 m<sup>2</sup>, respectivamente. En ACN la tasa de desocupación ha descendido una décima, hasta situarse en el 7,7%. Este leve descenso se debe a la nueva oferta que se ha incorporado al mercado, en torno a 40.000 m<sup>2</sup>

Un trimestre más, el creciente interés de la demanda por los edificios de calidad, especialmente los rehabilitados, ha reducido la superficie vacante de este tipo frente al trimestre anterior, descendiendo desde el 28% al 27% sobre el total, lo que equivale a 374.500 m<sup>2</sup> vacíos de Grado A. De este modo, el 27% de la oferta disponible es Grado A, el 37% Grado B+ y el 25% y 11% Grado B y C, respectivamente. Por zonas, ACN y A-1 son las que acumulan mayor superficie vacante de Grado A, localizada principalmente en Azca y las Cuatro Torres en ACN y Las Tablas, Manteras y Arroyo de la Vega en A-1.

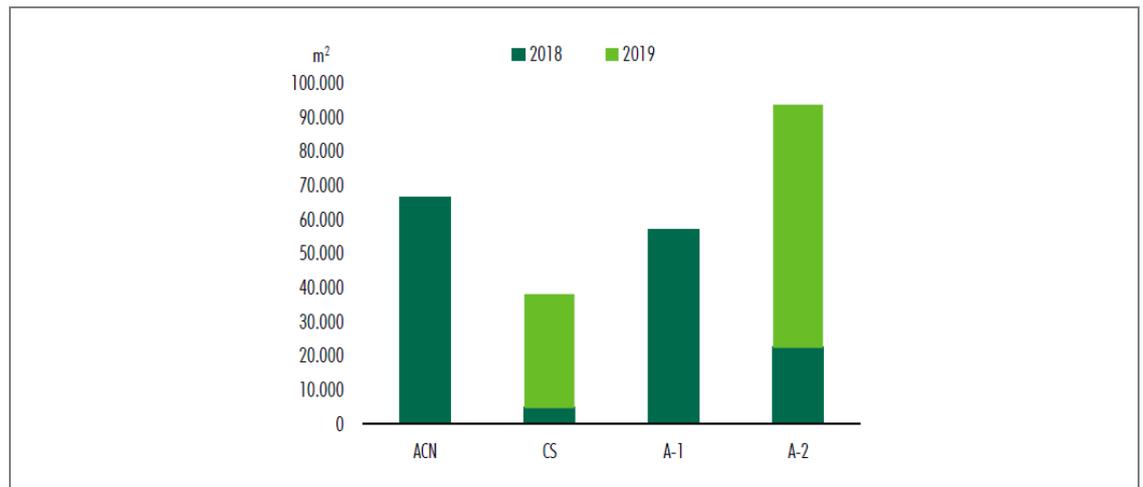
Oferta vacante por grado



Fuente: CBRE

A lo largo de 2017 se han incorporado al mercado 238.000 m<sup>2</sup>, de los cuales 163.000 m<sup>2</sup> se trataban de rehabilitaciones, al finalizarse las obras que se estaban acometiendo en 18 inmuebles. Actualmente se encuentran en construcción o rehabilitación 255.000 m<sup>2</sup> cuyas obras terminaran durante 2018-2019. A diferencia de años anteriores, por primera vez hay más metros de nueva construcción en marcha que rehabilitaciones. Así, 152.000 m<sup>2</sup> de nuevo desarrollo se incorporarán al mercado madrileño en los próximos dos años.

**Oferta futura en construcción (rehabilitación + nueva planta)**

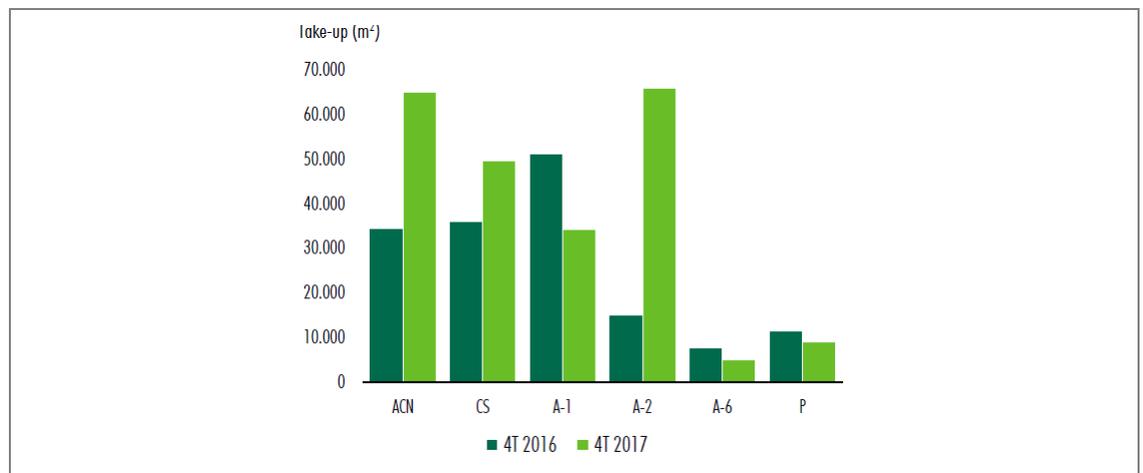


Fuente: CBRE

**Demanda**

La contratación en el mercado de oficinas de Madrid registró durante el cuarto trimestre del año un crecimiento del 123% frente a los tres meses anteriores, alcanzando los 228.000 m² firmados. Para el conjunto del año, la contratación se situó en torno a los 606.000 m², un 29% más que el cierre anterior, convirtiéndose en la cifra más alta desde 2007.

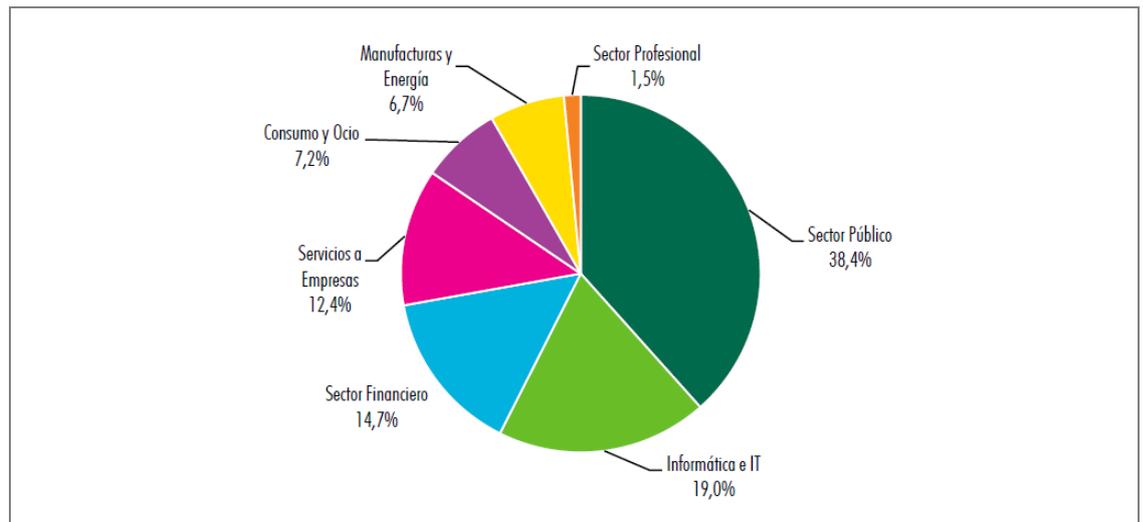
**Absorción bruta**



Fuente: CBRE

El retorno del sector público como parte activa en el lado de la demanda, que se venía apuntando en trimestres anteriores, se ha confirmado en los meses de octubre a diciembre, siendo la Administración Pública quien ha protagonizado las mayores operaciones del año. Así, la Dirección General de Justicia de la Comunidad de Madrid, la Intervención General de la Administración del Estado y la Secretaria de Estado para la Administración Pública ocupan la totalidad de los edificios situados en Albarracín, 31, Mateo Inurria, 15 y Manuel Cortina, 2, respectivamente. Con estas transacciones, el sector público ha alquilado más de 110.000 m² en 2017, 81.000 m² en este 4T.

**Absorción bruta**

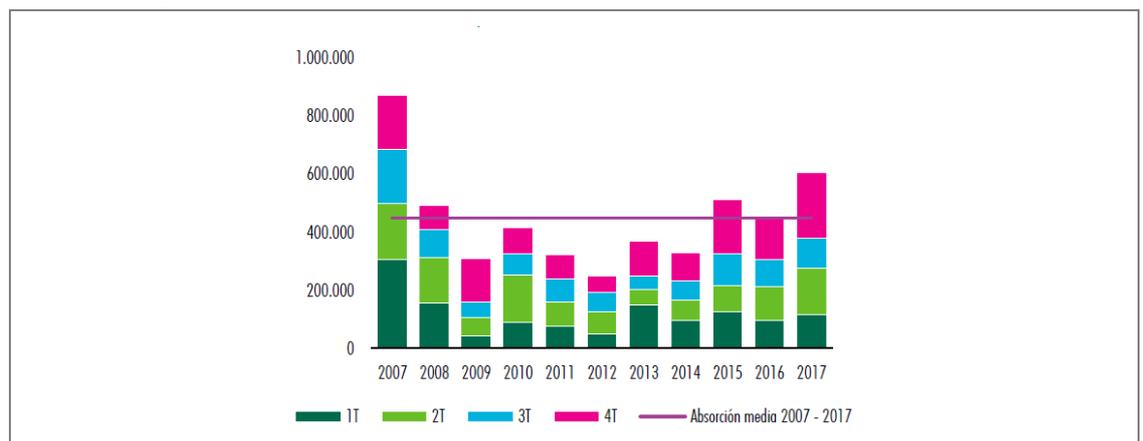


Fuente: CBRE

Estas operaciones, todas ellas por encima de los 15.000 m<sup>2</sup>, corroboran otra de las tendencias apreciables durante el trimestre y la totalidad de 2017: el aumento de la superficie media contratada. En este sentido, la superficie media se sitúa en 1.232 m<sup>2</sup>, un 30% más que en el 2016. Este aumento se debe, principalmente, al mayor número de operaciones de grandes superficies, habiéndose firmado 20 operaciones de más de 3.000 m<sup>2</sup> durante todo el año, frente a las 9 del año pasado.

Como en años anteriores, en 2017 ACN ha atraído un alto porcentaje de la contratación anual, cerca de un 40% sobre el total, destacando también el incremento de la actividad en la A-2, con un 23% de la superficie alquilada. El interés de estas dos zonas se debe, en gran medida, a que la demanda se sigue decantando por edificios de calidad, en especial inmuebles rehabilitados, hecho que se refleja en el mayor ritmo de comercialización que tienen estos edificios frente al resto.

**Contratación por trimestres**

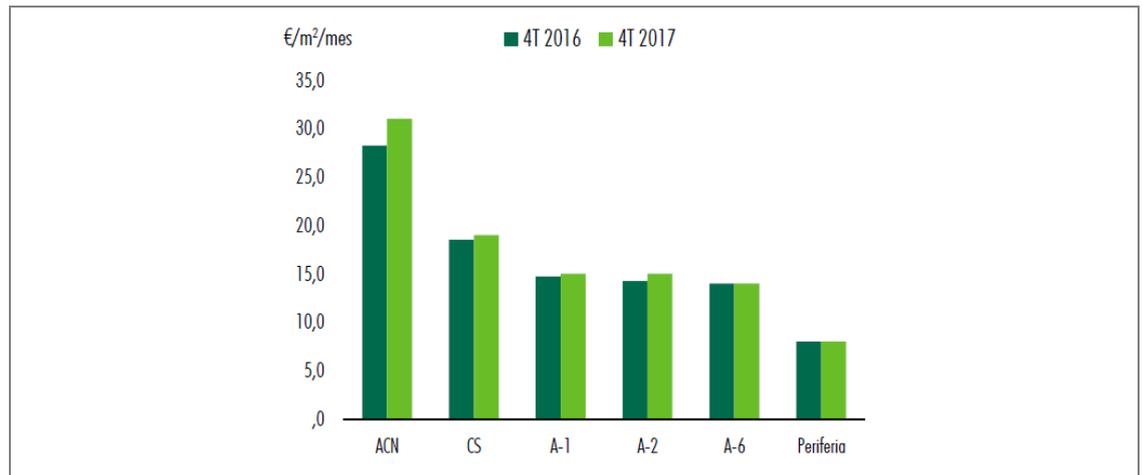


Fuente: CBRE

### Niveles de renta

Durante el último trimestre del año la renta prime continúa su progresión al alza gracias a la presión que la demanda está ejerciendo sobre los edificios de mayor calidad. De este modo, la renta prime se sitúa en 31 €/ m<sup>2</sup>/mes a cierre de 2017, lo que supone un incremento del 2,5% durante estos tres meses y de un 10% frente al ejercicio anterior. Desde que alcanzara su momento más bajo, 24,50 €/ m<sup>2</sup>/mes, a finales de 2013, esta se ha incrementado un 27%.

Rentas prime en Madrid

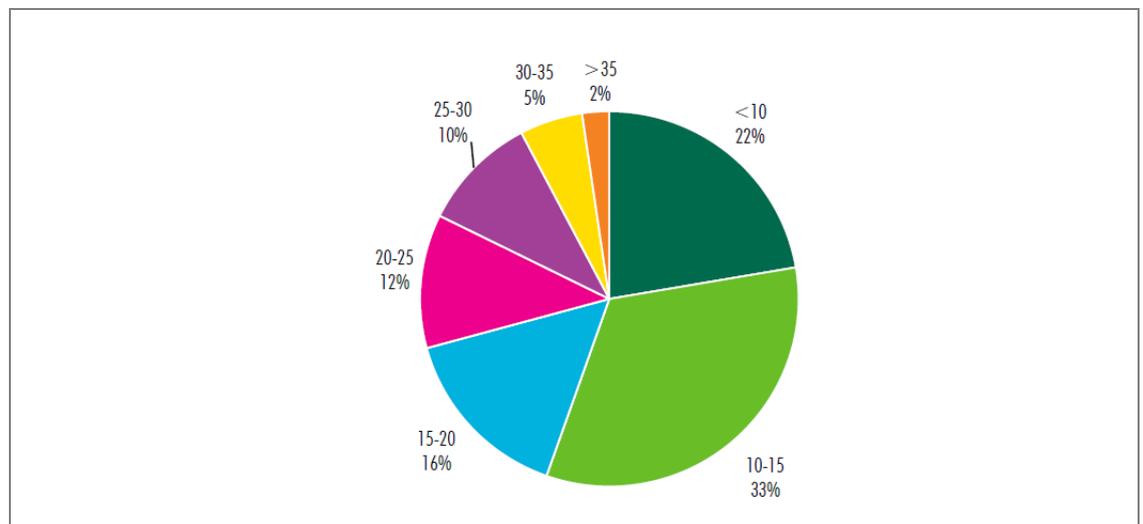


Fuente: CBRE

Este trimestre, a diferencia de los anteriores, se observa un crecimiento de rentas generalizado en la mayoría de zonas. Se ha registrado una subida de la renta prime de 0,25 €/m<sup>2</sup>/mes en CS, A-1 y A-2, situándose, respectivamente, en 19 €/m<sup>2</sup>/mes para la primera de estas áreas y 15 €/m<sup>2</sup>/mes para las segundas.

Es importante destacar que la renta media, tomando las operaciones de alquiler en todos los submercados, también se ha incrementado de forma notable durante el último año, pasando de 14,68 €/m<sup>2</sup>/mes en 2016 a 16,75 €/m<sup>2</sup>/mes a cierre de este año, lo que representa un aumento del 14% en la tasa interanual.

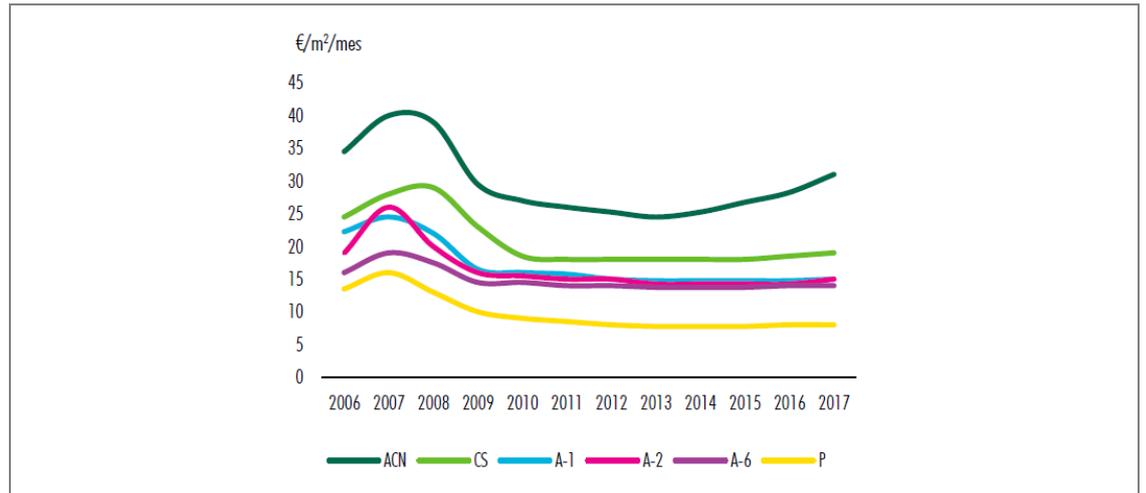
Operaciones por rango de renta (€/m<sup>2</sup>/mes)



Fuente: CBRE

Si el contexto de oferta en descenso y aumento de la contratación se mantiene, la previsión es que la renta prime se sitúe entre los 33,50 y los 34,00 €/m<sup>2</sup>/mes al finalizar 2018, siendo el mercado madrileño el que más crezca porcentualmente en Europa. Aunque a un ritmo menor, también se esperan incrementos en otros submercados, como en CS, A-1 y A-2, causado por el descenso en la disponibilidad de los edificios de mayor calidad y en aquellos rehabilitados recientemente, lo que causa presión al alza en las rentas. Además, se espera que los edificios de nueva construcción que se están construyendo en zonas dentro de estas áreas, como Las Tablas, Manoteras, Campo de las Naciones o Avenida de América, se comercialicen a rentas más elevadas que las actuales.

**Evolución de rentas prime por submercado**



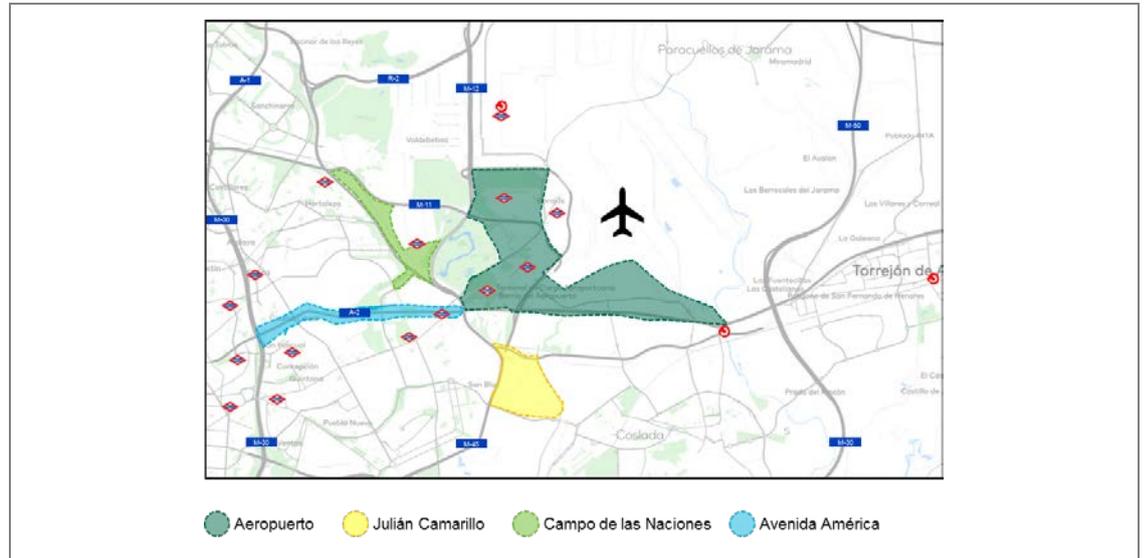
Fuente: CBRE

## El Mercado de Oficinas en la A2

El mercado de la A-2 es uno de los principales de Madrid, no solo por su desarrollo sino también por su volumen y por el número de subzonas que aglutina. Es actualmente uno de los mercados fuera de CBD más consolidados.

El mercado se divide de la siguiente forma:

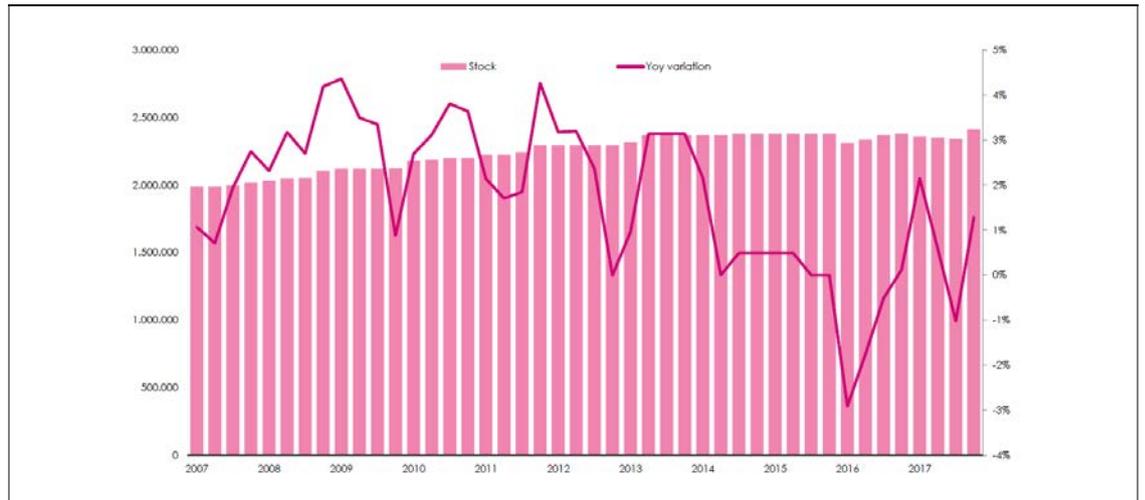
### Subzonas A-2



Source: CBRE

El activo objeto de valoración se ubica en la subzona Aeropuerto, una zona que si bien ha sufrido una transformación en la última década gracias a proyectos residenciales y de ocio (CC Plenilunio, Estadio Metropolitano), no está tan consolidado como las zonas de Avenida de América y Campo de las Naciones en cuanto a oficinas se refiere. En el caso de Julián Camarillo, a pesar de estar ubicado en la parte inferior de la ciudad, no ha conseguido alcanzar los niveles de las zonas mencionadas en lo que a oficinas se refiere, debido a que la zona fue concebida en sus inicios como núcleo industrial.

**Oferta**  
**Evolución del Stock**



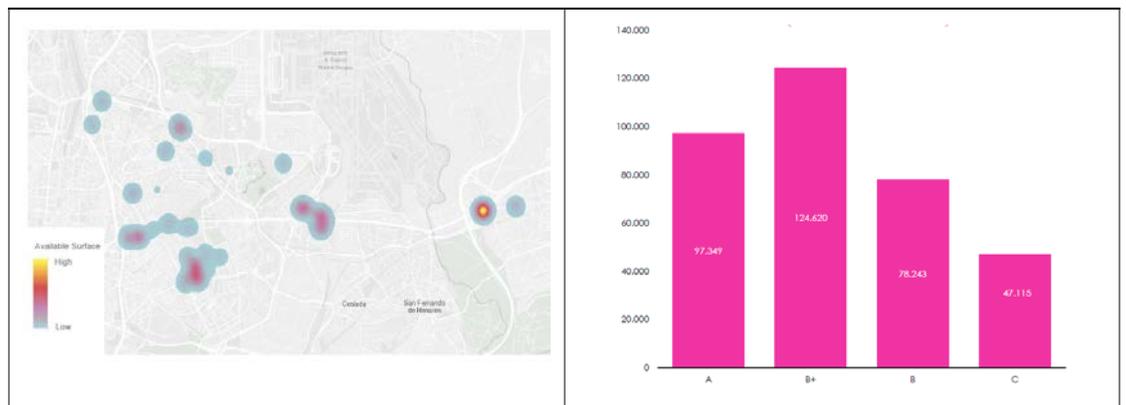
Source: CBRE

A finales de 2017 el stock de la A-2 se sitúa en 2.411.754m<sup>2</sup>, de los cuales 347.327 m<sup>2</sup> (un 14%) están disponibles. Esta cifra es ligeramente superior a la media total de Madrid. En términos de disponibilidad por zonas, las cifras más altas se localizan en las zonas más alejadas de la A-2 (San Fernando de Henares), aunque también en la zona del Aeropuerto y Julián Camarillo. Hasta el tercer trimestre de 2017, la disponibilidad en la zona del Aeropuerto se situaba en el 35%, cifra bastante elevada si la comparamos con Campo de las Naciones (12%) o Avenida de América (10%).

**Oferta**

**Disponibilidad por zonas 4T 2017**

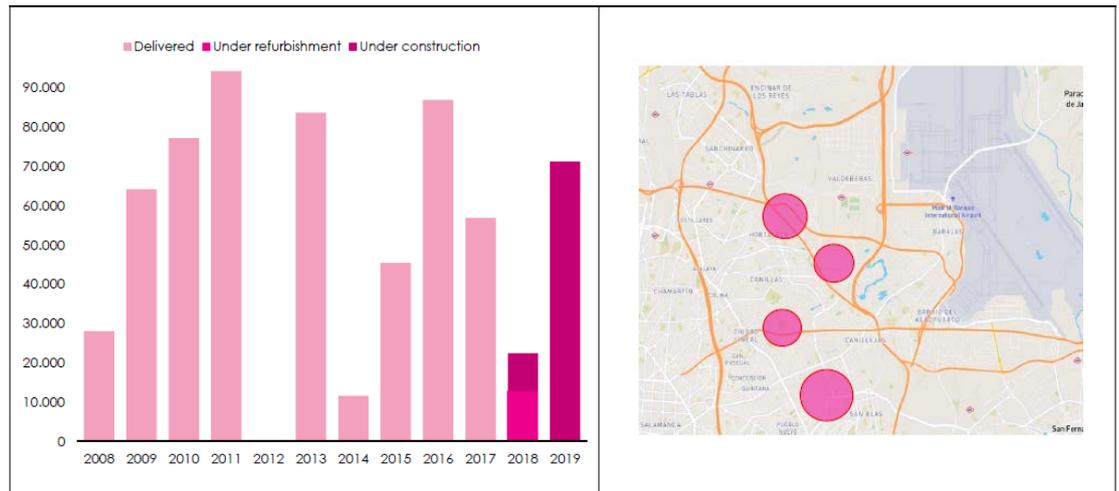
**Disponibilidad según grado edificio 4T 2017**



Source: CBRE

En términos de oferta disponible hay un creciente interés de los ocupantes por aquellas propiedades nuevas o rehabilitadas. La mayoría de edificios de oficinas de la A-2 son de Grado B+, representando un 36 % del total de la disponibilidad de la A-2.

**Oferta**  
**Oferta Futura**



Source: CBRE

La oferta futura de nueva construcción hasta 2019 es de 93.650 m<sup>2</sup>. Entre estos proyectos podemos destacar Helios Business Park (33,000 m<sup>2</sup>) y Riberia de Loira 28 (12.822 m<sup>2</sup>) en la zona de Campo de las Naciones, Julián Camarillo 31 (Julián Camarillo, 38.000 m<sup>2</sup>) y Jose Valcacer 40 (Avenida de América, 9.600 m<sup>2</sup>). También debemos destacar los proyectos de la A-1 como Oxexo, Torre Chamartín o Avenida de Bruselas, todos ellos disponibles a partir de 2018, que aumentarán la competitividad para los edificios de oficinas de la A-2

**Evolución Contratación**



Source: CBRE

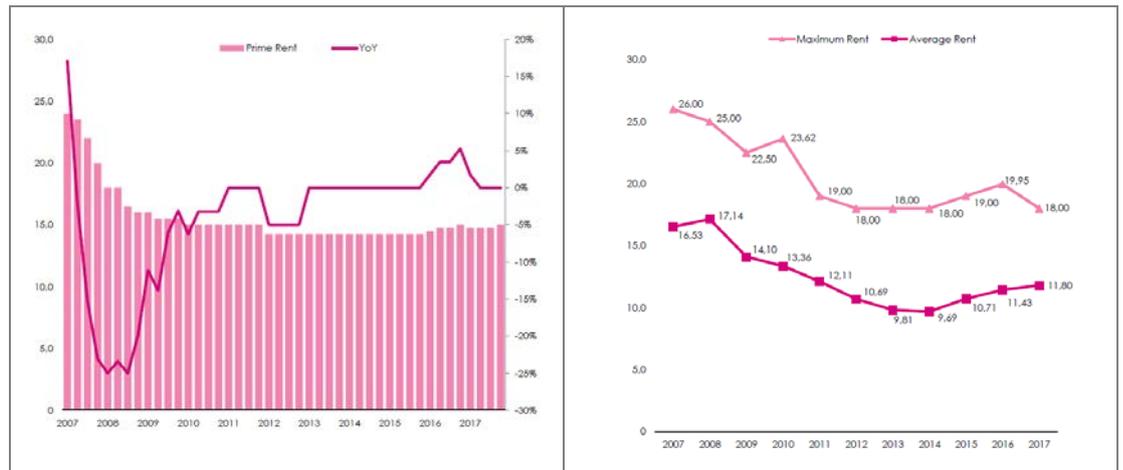
En cuanto a la contratación, desde 2015 la A-2 lleva una inercia muy positiva respecto a años anteriores, situándose como segunda opción después de CBD, principalmente por el reposicionamiento de los edificios de la zona. Durante 2017 fue la zona de contratación más dinámica de Madrid, después de CBD

La absorción bruta sigue estable y con la misma tendencia del 2016 siendo en el 2017 de 138.458 m<sup>2</sup>, acusando la diferencia de rentas de las zonas prime respecto a zonas como Julián Camarillo o en la zona de Aeropuerto, con rentas considerablemente inferiores de manera general.

Estos buenos resultados han presionado las rentas al alza en los edificios que combinan tanto calidad como ubicación, situándose la renta prime de la A-2 en 15,00 €/m<sup>2</sup>/mes.

La diferencia entre la renta máxima y la renta media se situó durante 2017 en 6,2 €/m<sup>2</sup>/mes.

**Evolución Renta Prime**



Source: CBRE

Por subzonas de la A-2, el rango de rentas decrece progresivamente a medida que nos alejamos de la ciudad. El rango de rentas prime más altas lo encontramos en Campo de las Naciones seguido de Avenida de América, como hemos mencionado anteriormente.

**Rango rentas por subzonas A-2**



Source: CBRE

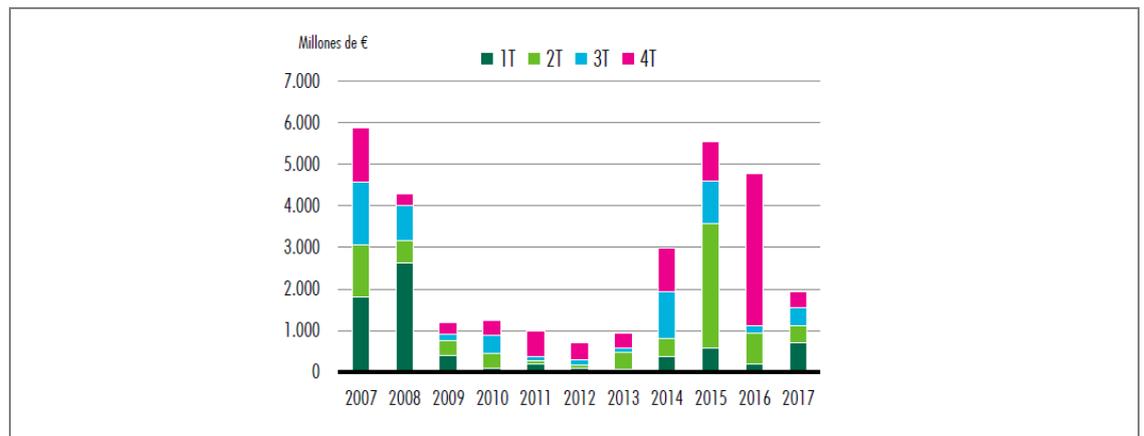
## El Mercado de Inversión

La inversión inmobiliaria en España cerró el año 2017 alcanzando los €12.779 millones de euros, cifra que representa una caída del 9% frente a 2016. A pesar de que el volumen invertido es menor que el de los dos años anteriores, la cifra es elevada puesto que, a diferencia de 2015 y 2016, no se ha producido ninguna operación como las protagonizadas por Merlin al adquirir Testa y Metrovacesa en cada uno de esos años, respectivamente.

A cierre de 2017, la inversión en oficinas en España se situó en un volumen de €1.994 millones, cifra un 58% inferior a la registrada en 2016. Este descenso se debe en parte a la menor actividad por parte de las socimis en el sector oficinas, muy activas en años anteriores, y la dificultad de los inversores para encontrar el producto adecuado. Por su parte, el sector oficinas del mercado madrileño atrajo €1.224 millones de inversión, un 61% del total nacional.

Durante el cuarto trimestre, la inversión total en el sector de oficinas en España alcanzó los 380 millones, de los que €331 millones se firmaron en Madrid. Entre las operaciones destacadas durante los meses de octubre a diciembre destaca la venta por parte de Realia del Edificio Los Cubos a Henderson Park, por 58 millones de euros. También sobresale este trimestre la marcada actividad inversora por parte de la cocina española Zambal, que ha adquirido tres inmuebles por un total de €108 millones.

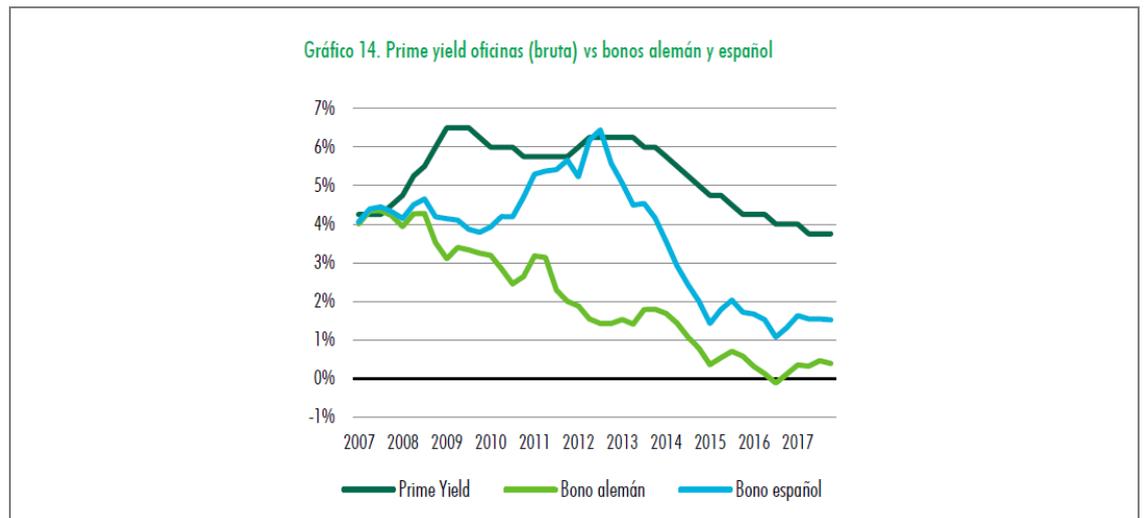
Inversión en oficinas (millones de €). Total España



Fuente: CBRE

El mercado de oficinas madrileño continúa atrayendo el interés por parte de los inversores internacionales. La rentabilidad prime se mantienen un trimestre más en torno al 3,75%. Puesto que parece improbable que las yields sigan bajando, los inversores incrementarán sus retornos a través del crecimiento de rentas que se espera para casi la totalidad del mercado madrileño, alentado por la fortaleza de la demanda. A raíz de ello, las zonas más consolidadas de la periferia pueden registrar una intensificación del interés por parte de los inversores.

Prime yield oficinas (bruta) vs bonos alemán y español



Fuente: CBRE

## Comparables de Renta

Hemos analizado las recientes operaciones de alquiler en la zona de A2 para edificios con características similares, obteniendo las siguientes referencias para estimar el valor de renta del activo objeto de valoración.

Ref	Fecha	Dirección	Área (m <sup>2</sup> )	Renta (€/m <sup>2</sup> /mes)
1	Q4 2017	P.E. Cristalia - Edificio 3 Calle Vía de los poblados, 3, Madrid	706	14,25
2	Q4 2017	P.E. Necsohenar Calle Julián Camarillo 4-6	2.396	9,00
3	Q4 2017	Calle Ramírez de Arellano, 15, Madrid	1.025	14,50
4	Q4 2017	P.E. Avalon Calle Santa Leonor 65 – Ed. B	722	12,00
5	Q1 2017	P.E. Avalon Calle Santa Leonor 65, Madrid – Ed. B	314	9,75
6	Q3 2017	P.E. San Fernando Avenida de Castilla, 2, San Fernando de Henares	2.505	9,00
7	Q1 2017	P.E. San Fernando Avenida de Castilla, 2, San Fernando de Henares	182	11,00

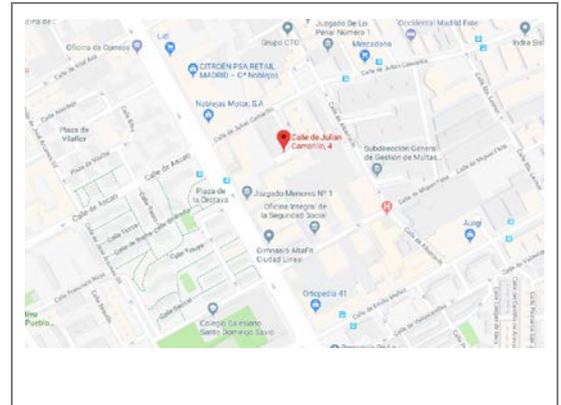
Fuente: CBRE

## 1. Parque Empresarial Cristalia



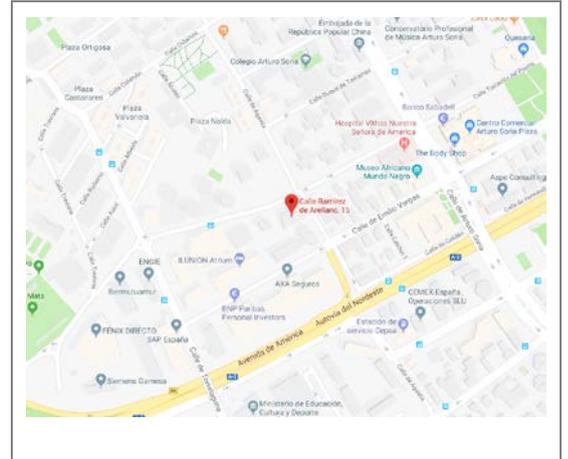
El Parque Empresarial Cristalia es un complejo empresarial de 82.298 m<sup>2</sup>. Se sitúa en Campo de las Naciones y consta de diez edificios y un hotel ubicados y al igual que el Parque Empresarial de las Mercedes, cuenta zonas ajardinadas y múltiples servicios (restauración, guardería, farmacia, tintorería...). La última transacción disponible, efectuada en 4T 2017 se cerró 14.25 €/m<sup>2</sup>/mes para un módulo de 706 m<sup>2</sup>. Si bien Cristalia cuenta con características muy semejantes al activo a valorar, la renta en este caso es más alta debido a su ubicación en Campo de las Naciones, considerado uno de los sub-mercados de oficinas más consolidado y atractivo después del CBD.

## 2. Parque Empresarial Necsohenar



El Parque Empresarial Necsohenar es complejo empresarial en la zona de Julián Camarillo. Durante el último trimestre de 2017 se cerró una operación de alquiler de 2,396 m<sup>2</sup> con una empresa del sector profesional a 9€/m<sup>2</sup>/mes. Si bien cuenta con calidades superiores a la media de la zona, en términos generales el complejo está por debajo del Parque Empresarial de las Mercedes. Ello, unido a la ubicación en Julián Camarillo, explicaría una renta por debajo de la que debería situarse el activo objeto de valoración.

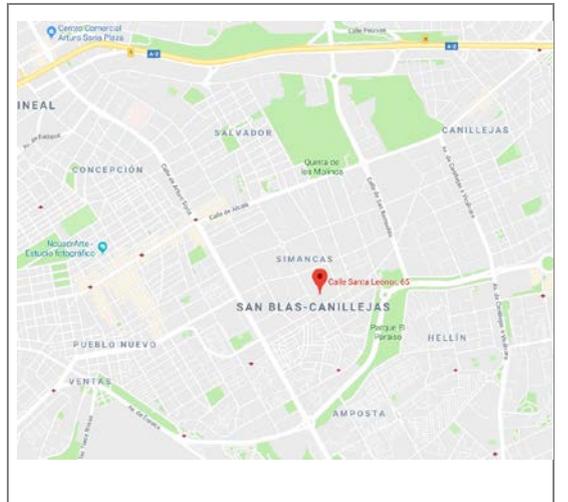
**3. Ramírez de Arellano, 15**



Edificio de oficinas rehabilitado recientemente (2015) y que ha obtenido la certificación LEED Oro. El inmueble dispone de 6.832 m<sup>2</sup> de espacios para oficinas, distribuidos en una planta baja y seis plantas superiores. A finales de 2017 se cerró el alquiler de 1,025m<sup>2</sup> a una renta de 14,50 €/m<sup>2</sup>/mes.

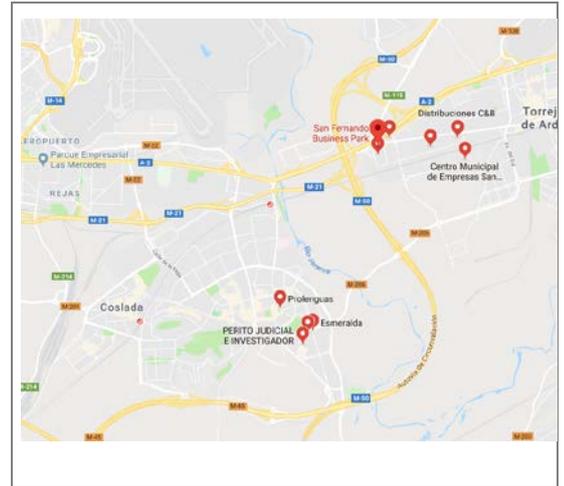
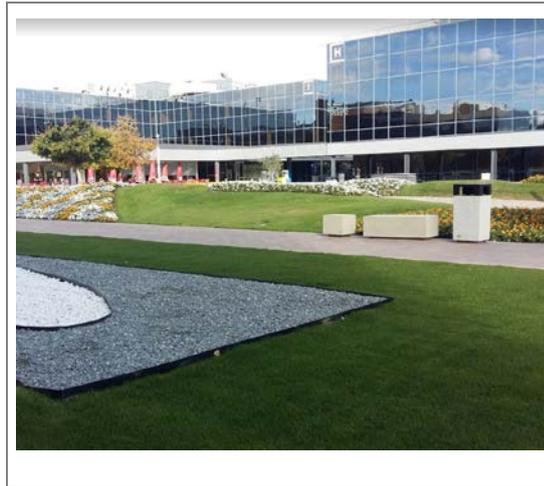
Tanto Las Mercedes como este activo son edificios de Grado A, si bien este no dispone de los múltiples servicios con los que cuenta las Mercedes. No obstante, su cercanía a la ciudad le permite cerrar operaciones a rentas superiores a las que se cierran en Las Mercedes.

**4. Parque Empresarial Avalon**



Parque empresarial con edificios de Grado A en Julián Camarillo. Durante 2017 se cerraron dos operaciones de alquiler a 9,75 y 12,00€/m<sup>2</sup>/mes de 314 y 722 m<sup>2</sup> respectivamente. Si bien la operación de 12 €/m<sup>2</sup>/mes se cerró a unos niveles superiores a los medios de la zona, en términos generales la renta prime de esta subzona zona está en 8,00-10,00€/m<sup>2</sup>/mes. En términos generales el parque cuenta con unas características similares a Las Mercedes, aunque consideramos que éste último debería situarse en el rango alto ya que las calidades son ligeramente superiores y ofrecer mayores servicios cara al ocupante.

**5. Parque Empresarial San Fernando de Henares**



Complejo de oficinas compuesto por 13 edificios con una superficie alquilable total de 86.785 m<sup>2</sup>. Los edificios están en buen estado de conservación y disponen de amplias zonas ajardinadas, así como de una elevada oferta de servicios. A fecha del tercer trimestre el parque contaba con una ocupación del 66%. Durante el tercer trimestre del año se cerró una operación de alquiler de 2.505 a una renta de 9,00 €/m<sup>2</sup>/mes, mientras que una operación de mucho menor superficie -182m<sup>2</sup>- durante el primer trimestre de 2017 se cerró en niveles de a 11,00€/m<sup>2</sup>/mes. Consideramos que Las Mercedes deberían estar por encima de estos niveles, ya que San Fernando, si bien cuenta con muchos servicios de cara al ocupante, el nivel de calidad de los edificios es ligeramente inferior, a lo que se añade la distancia que lo separa de la ciudad de Madrid, 20 kilómetros, y el hecho de estar en una zona poco consolidada en cuanto a oficinas se refiere, debido a su mayor carácter industrial/logístico. Esta propiedad está actualmente comercializándose en venta, como veremos en el apartado de Comparables de Inversión.

### Opinión de Renta de Mercado

Según nuestro conocimiento de mercado, las transacciones recientes de los comparables, los últimos cierres de renta en el complejo y la oferta actual para activos localizados cerca del activo objeto de valoración y con similares características, consideramos que la renta de mercado es de 12,00 €/m<sup>2</sup>/mes para las oficinas, el uso principal del parque.

La renta de los comparables utilizados de similares características se encuentran entre 9,00-14,50 €/m<sup>2</sup>/mes. Creemos que el activo alcanzaría las rentas medias de este rango, ya que, si bien cuenta con excelentes calidades y servicios, se encuentra en una zona más alejada y no tan demandada de la A-2, lo que no permite que se puedan alcanzar los picos de activos situados en Avenida de América o Campo de las Naciones. Las rentas para esta zona (Aeropuerto) oscilan entre los 10-12€/m<sup>2</sup>/mes, por lo que consideramos que el Parque Empresarial de las Mercedes debería situarse en el rango más alto de esta subzona.

Hemos aplicado las siguientes rentas de mercado para la valoración:

Ref	Tipología de espacio	ERV €/m <sup>2</sup> /mes
1	Oficinas	12,00
2	Showroom	10,00

Ref	Tipología de espacio	ERV €/m <sup>2</sup> /mes
3	Garaje (FIAT)	5,00
4	Gimnasio/Auditorio	2,00
5	Restaurante	2,76
6	UPS	7,50
7	Parking (unidad)	90,00

De esta forma, hemos considerado diferentes rentas de mercado según el uso asociado. Se han mantenido ERVs relativamente bajos para aquellos usos que no son oficinas en consonancia con los contratos actuales y teniendo en cuenta que son servicios para atraer y retener a los ocupantes.

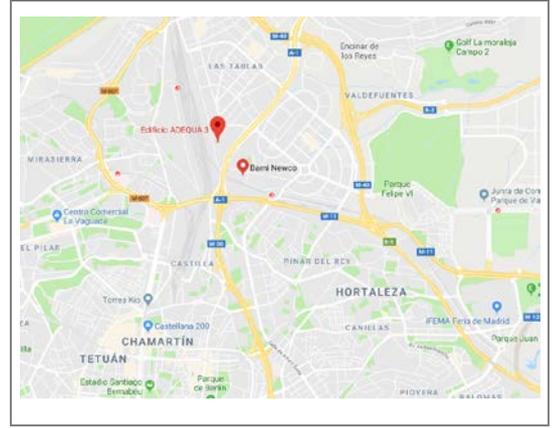
Con estos parámetros, el valor de renta de mercado estimada total para el parque empresarial es de 12.619.798 € anuales. Este valor de renta asume que el activo está ocupado al 100% y están arrendados a rentas de mercado. De este modo el ERV medio del activo es de 13,15 €/m<sup>2</sup>/mes. El valor de renta estimada adoptado refleja el potencial del activo a través del crecimiento de rentas y el incremento en la ocupación.

## Comparables de Inversión

Hemos analizado las transacciones más recientes de parques empresariales, ubicados tanto en la A-1 como en la A-2 de aquellos edificios con características semejantes que nos sirven de referencia a la hora de establecer un valor de mercado.

Ref	Date	Address	Surface (sqm)	Price (M€)	Price (€/sq.m)	Yield (%)
1	Q1 2016	Adequa Park Av. De Burgos 89	120.810	380	3.145	>5,00%
2	Q4 2017	Isla de Chamartín Av. Manoteras 20	38.133	103	2.701	4,20%
3	Asking Q4 2017	Parque Empresarial San Fernando de Henares	86.785	115	1.325	Asking

### 1. Parque Empresarial Adequa



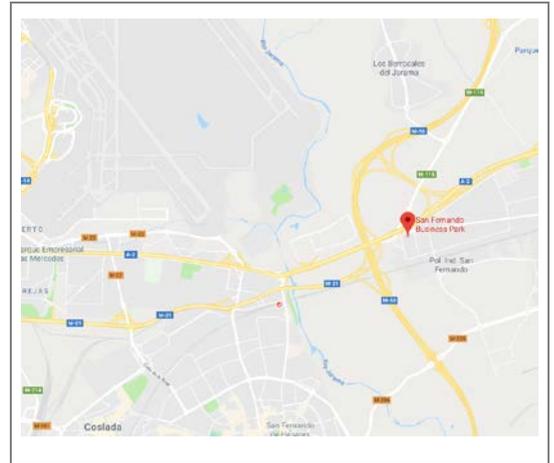
La socimi Merlin compró el parque empresarial Adequa al fondo Lone Star finales de 2016 por 380 millones de euros. Cuenta con una superficie de 120,810 m<sup>2</sup> y seis edificios, así como un suelo dónde se construirán 2 edificios más. Dispone de servicios tales como gimnasio, restauración, guarderías y pistas de pádel y a fecha 4T 2017 cuenta con una ocupación del 64%.

## 2. Parque Empresarial Isla de Chamartín



Parque empresarial compuesto por 4 edificios en Avenida de Manoteras 20, al norte de la capital. Cuenta con 38.134 metros cuadrados de superficie alquilable y 930 plazas de garaje. Fue adquirido a mediados de 2017 por 103 millones de euros (2,701€/m<sup>2</sup>) por Tristan Capital y Zaphir a Lone Star, con una ocupación ligeramente superior al 75% en el momento del cierre de la operación.

## 3. San Fernando Business Park



Conjunto empresarial de 13 edificios 2.143 plazas de parking que actualmente se encuentra a la venta a un precio de 115 millones de euros (€1.325/m<sup>2</sup>). Cuenta con servicios de gimnasio-spa y restauración y una ocupación del 66%.

## Opinión de Inversión

La inversión en el mercado de oficinas continúa la tendencia positiva que hemos ido observando desde 2013, con una compresión de yields que ha alcanzado un mínimo de 3,75% en CBD. Existe ya poco margen para futuras bajadas, por lo que los inversores seguirán centrados en aumentar los ingresos a través de los crecimientos de renta o centrando el interés fuera del CBD, lo que está poniendo cierta presión en los yields de los mejores edificios situados en zonas consolidadas.

Los comparables arrojan Initial Yields bajas debido a su ocupación actual y al potencial de incrementos de renta. En el caso del Parque Empresarial Adequa, esta transacción se cerró a una yield inferior al 5,00%, lo que se explica principalmente por la vacancia del activo en el momento de la compra. En el caso de Avenida de Manoteras 20, la yield es también baja debido a la vacancia del activo, a las carencias en renta y a su ligero infra arrendamiento.

Por lo tanto, estimamos adecuada la Initial Yield de 3.81% para Las Mercedes, ya que presenta un nivel de infra arrendamiento superior a los comparables mencionados, además de tener también carencias en renta y vacancia actualmente.

Actualmente la prime yield dentro de la A-2 se sitúan en 5,50%, si bien algunas transacciones se han cerrado por debajo de estos niveles como hemos comentado anteriormente. Hemos asumido una tasa de descuento (TIR) del 8,75% con una rentabilidad de salida en el año 10 de 6,50%.

El Valor de Mercado del activo asciende a 158,65 millones de euros (€1.983 €/m<sup>2</sup>). Teniendo en cuenta la información de los comparables arriba expuestos, la ubicación - secundaria dentro de la A-2-, así como la ocupación y el estado de conservación del activo, consideramos que 1.983 €/m<sup>2</sup> está en línea con el mercado de la zona, puesto que consideramos que debe estar por debajo de los comparables de Adequa y Avenida de Manoteras 20, por la mejor de estos activos y por estar ubicados en zonas con rentas más altas en general; y a su vez debe estar por encima del Parque Empresarial San Fernando debido a su mejor ubicación y calidades, además de ubicarse en una zona con niveles de renta inferiores.

# CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN

## Solvencia del Inquilino

Las investigaciones detalladas en relación con la situación financiera de los inquilinos están fuera del objeto de este informe. No obstante, consideramos que en términos generales los activos se encuentran arrendados a inquilinos de reconocida solvencia y de prestigio nacional e internacional como son Carrefour, Xerox o Altran así como entidades públicas. Precisamente, son las entidades públicas ENAIRE y la Agencia Española de Medicamentos y Productos Sanitarios quienes ocupan la mayor superficie del parque, con un total de 21.809 m<sup>2</sup>.

Creemos por tanto que estas empresas proporcionan seguridad y serían por tanto bien vistos en los mercados de inversión.

## Principales Factores de Valoración

### Fortalezas

- Inquilinos solventes con contratos a medio plazo
- Amplitud de planta y flexibilidad de módulos
- Alta calidad del activo y variada oferta de servicios dentro del mismo (gimnasio, restaurantes, cafeterías, servicio lanzadera...)
- Buena visibilidad desde la A-2
- Muy próximo al aeropuerto de Barajas

### Debilidades

- Transporte público: ausencia de metro en la zona
- Subzona secundaria dentro del mercado de oficinas de la A-2

### Oportunidades

- Tendencia actual de rentas al alza.
- Creciente interés de las empresas por el mercado de la A-2
- Mejora en el mercado de inversión.
- Mejoras macro económicas.
- Demanda cada vez más exigente, valorando la eficiencia energética, la calidad, los servicios, atributos que se reflejan en este parque.
- Traslado de sedes de empresas debido la situación sociopolítica (relacionada con Cataluña y Reino Unido)

### Amenazas

- Inestabilidad política en España.

- Proyectos futuros de rehabilitación y nueva construcción en la A-2

## Potencial de Venta y Posibles Compradores

La actual situación macro económica con tipos de interés negativos ha incrementado aún más si cabe la demanda de inversión de propiedades en rentabilidad con inquilinos de probada solvencia. Los principales jugadores del mercado actual y potenciales inversores incluyen las SOCIMIS, inversores institucionales y los inversores extranjeros para un activo de estas características.

Anteriormente, los inversores estaban interesados únicamente en propiedades prime con contratos a largo plazo, pero esta tendencia ha cambiado ya que se ha reactivado el interés en activos secundarios con gran potencial, dada la escasez de producto disponible en zonas prime.

El principal interés vendría por parte de los principales jugadores del mercado anteriormente mencionados, fondos de inversión, inversores institucionales y SOCIMIS, ya que disponen del capital necesario.

## Valor de Mercado

### Método de Valoración

Para determinar el Valor de Mercado de activo objeto de valoración se ha empleado el método de descuento de flujo de cajas (DFC). El resultado obtenido que ha sido revisado empleando el método de capitalización de rentas.

### DFC

El método de “Descuento de Flujos de Caja” (DFC) se basa en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, debido a la situación de patrimonialización y arrendamiento múltiple del inmueble, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período.

Las variables claves del “Método del Descuento de Flujos de Caja” son: la determinación de los ingresos netos, el período de tiempo durante el cual descontaremos dichos ingresos netos, la aproximación de valor que realizamos al final de dicho período y la tasa interna de rentabilidad “objetivo” utilizada para descontar los flujos de caja.

Las variables principales adoptadas en el DFC se resumen de la siguiente forma:

### Índice de Precios al Consumidor

En línea con las condiciones contractuales estándar, hemos asumido que la renta actual estará indexada a IPC de manera anual. Siguiendo las predicciones de Oxford Economics, hemos asumido las siguientes ratios:

- Año 1: + 1.95%
- Año 2: +1.27%
- Año 3: +1.67%
- Año 4: +1.77%
- Año 5: +1.77%

- Año 6: +1.84%
- Año 7: +1.84%
- Año 8: + 2.00% en perpetuidad

### Costes de adquisición

Los costes de adquisición se han calculado como un porcentaje sobre el precio de compra, e incluyen los actos jurídicos documentados como las comisiones a agentes, pagos por conceptos legales, registro y notaría. A la hora de calcular el valor neto del activo, estos son deducidos del valor bruto.

Estos costes son unos 2.37% y se desglosan de la siguiente manera:

- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD): 1.50%
- Comisiones a agentes: 0.50%
- Costes legales: 0.37%

### Renta de mercado

Se ha estimado una renta de mercado de 13,15 €/m<sup>2</sup>/mes para la totalidad del parque empresarial (incluyendo el parking). Si excluimos las plazas de garaje, así como los espacios destinados a servicios de los ocupantes, la renta se sitúa en 12 €/m<sup>2</sup>/mes para los espacios de oficinas.

Hemos aplicado las siguientes rentas de mercado para la valoración:

Ref	Tipología de espacio	ERV €/m <sup>2</sup> /mes
1	Oficinas	12,00
2	Showroom	10,00
3	Garaje (FIAT)	5,00
4	Gimnasio/Auditorio	2,00
5	Restaurante	2,76
6	UPS	7,50
7	Parking (unidad)	90,00

El valor de renta bruta estimada total para el parque empresarial es de 12.619.798 € anuales. Este valor de renta no refleja tanto los meses de carencia, así como los incrementos de renta por indexación a IPC u otros incentivos que puedan negociarse en futuros contratos.

### Costes no recuperables

Hemos asumido una serie de costes que se desglosan de la siguiente manera:

- Costes de comercialización: 10.00% renta pagada en nuevos contratos/renovaciones
- Contingencias: 1.00% renta anual total
- Gastos Comunes Repercutibles: 5.01€/m<sup>2</sup>/mes en los espacios vacíos

- Gastos Comunes Repercutibles Parking: 0.13€/m<sup>2</sup>/mes en los espacios vacíos
- Vacancia estructural: 5% de la renta anual total
- Gastos no recuperables de la vacancia estructural: 0.35 €/m<sup>2</sup>/mes
- CAPEX: 4,500,000 € distribuidos a lo largo de tres años
- Revisión de rentas: 5.00% de la renta pagada en renovaciones

### **Periodos de vacancia**

Se ha asumido que los espacios vacíos se alquilaran en su totalidad en un periodo de 18 meses. Adicionalmente, se ha asumido una vacancia estructural del 5% al final de ese periodo.

### **Tasa de descuento y Rentabilidad de Salida**

Para la presente valoración se ha asumido una con una tasa de descuento (TIR) del 8,75%, asumiendo una rentabilidad de salida de 6,5% en el año 10 debido al volumen del activo. El Valor de Mercado del activo asciende a 158,65 millones de euros (€1.983 €/m<sup>2</sup>). Este valor se ha cotejado mediante el métodos de capitalización de rentas, en base a dicho valor objetivo.

# OPINIÓN DE VALOR

## Valor de Mercado

Nuestra opinión del valor de mercado del Parque Empresarial las Mercedes a fecha de valoración es de:

**158.650.000 €**

**(Ciento Cincuenta y Ochos Millones Seiscientos Cincuenta Mil Euros)**

IVA excluido

**€ 1,983 €/m<sup>2</sup>**

Con unos costes de adquisición de 2,37%, nuestra opinión de Valor de Mercado refleja las siguientes rentabilidades:

Variables	Con Capex	Sin Capex
Rentabilidad Bruta*	Confidencial	
Rentabilidad Inicial Neta**	Confidencial	
Yield estimada Año 1	Confidencial	Confidencial
Running Yield Año 2	Confidencial	Confidencial
Running yield Año 3	Confidencial	Confidencial
Rentabilidad de Salida	6,50%	
TIR	8,75%	

\*Rentabilidad bruta= renta neta / valor bruto

\*\*Rentabilidad Inicial Neta= renta bruta / valor neto

Las rentabilidades arriba mencionadas reflejan nuestra opinión de valor de Mercado, así como la actividad actual de inversión. Si bien la rentabilidad inicial alcanzada está bastante por debajo de la rentabilidad prime de la A-2 (5.50%) por efecto del CAPEX, los descuentos de renta actuales y la desocupación actual, las rentabilidades a partir del año 3 irían acorde con el mercado.

El elevado volumen de la transacción de este activo limitaría el número de potenciales compradores, si bien el interés por este activo vendría por fondos de inversión, inversores institucionales y SOCIMIS. Los inversores podrían esperar una comprensión de las rentabilidades, más aún teniendo en cuenta la falta de activos de buena calidad en Madrid, lo que empuja a un elevado interés por activos en otras zonas, como sería este caso.

---

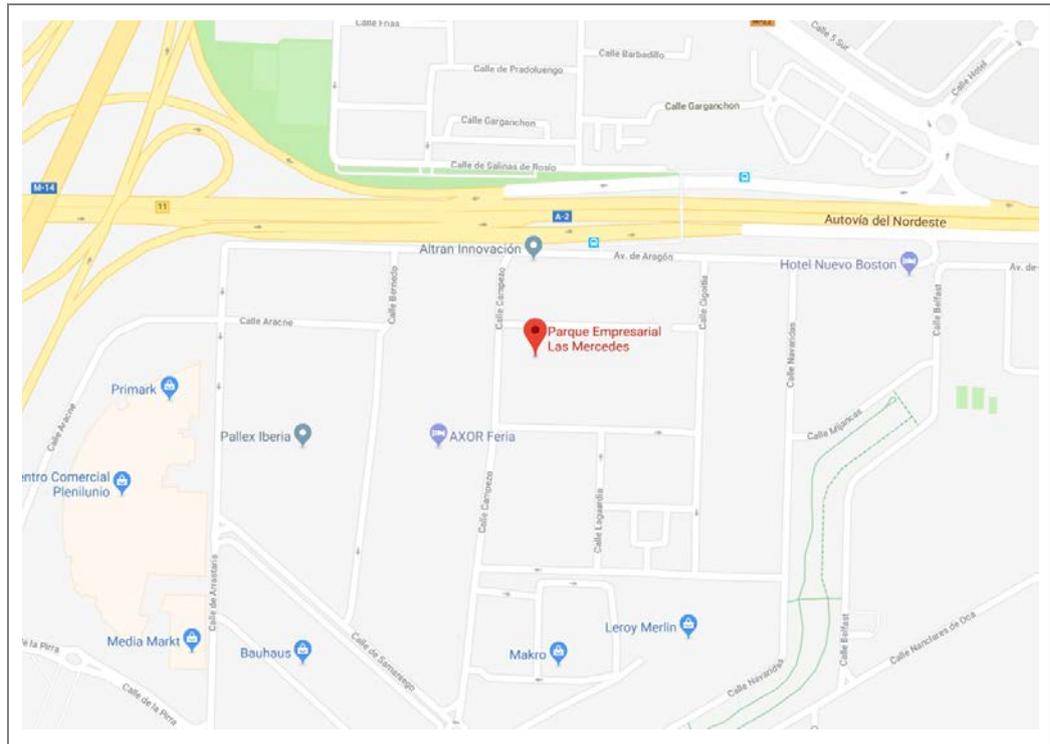
**A**

**LOCALIZACIÓN**

---

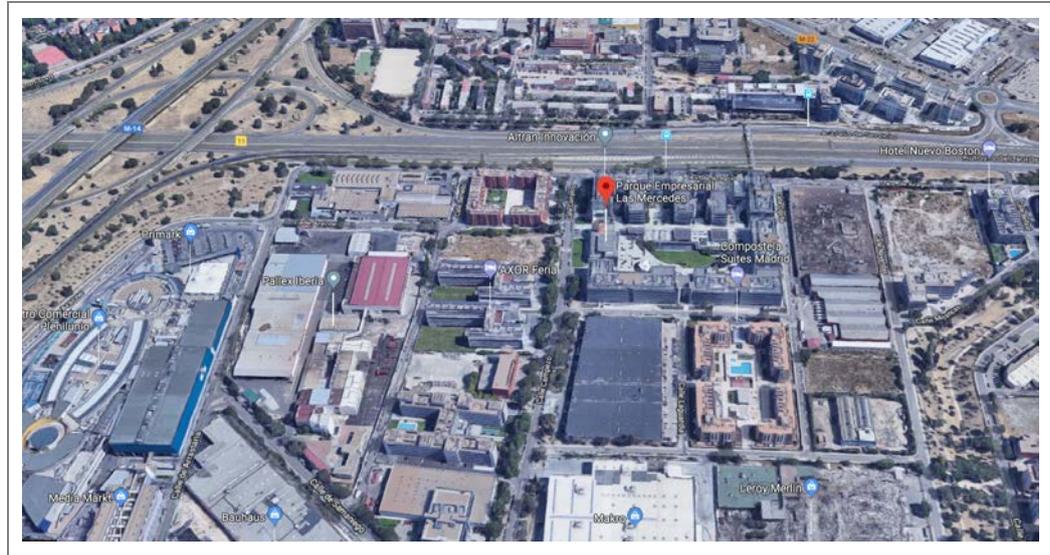


## Micro



Fuente: Google Maps

## Sátelite



Fuente: Google Maps



---

**B**

**NOTA SIMPLE**

---

# NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**MARIA BELEN MERINO ESPINAR**

Registrador de la Propiedad de MADRID 11  
Alcalá, 540 - Edif. A - planta baja - MADRID  
tlfno: 0034 91 1774811

correspondiente a la solicitud formulada por

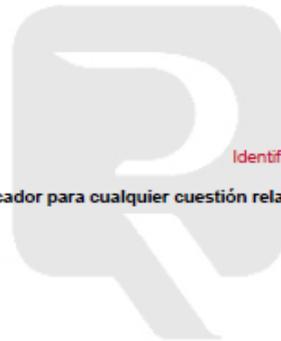
**CLIFFORD CHANCE SLP**

con DNI/CIF: B80603319



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: Z08TC22Q

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:LM/44889

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID NUMERO 11  
CALLE ALCALA, 540  
28027 MADRID  
Teléfono: 911774811 Fax: 915619823

2017/50913

MADRID  
CLIFFORD CHANCE SLP

NOTA SIMPLE INFORMATIVA  
DATOS DE LA FINCA  
Finca: FINCA Nº: 44869  
Naturaleza de la finca:

Otras Naturalezas

Avenida DE ARAGON Nº 330 C.P.28022

URBANA. Solar en Madrid en el polígono industrial Las Mercedes en la primera línea frente a la Autovía Madrid-Barcelona a la altura de la Avenida de Aragón número 330. Tiene forma rectangular con el eje largo de norte a sur, formando una manzana con lados aproximadamente de 190 metros por 206 metros, inscrita con la superficie y coordenadas georreferenciadas resultantes de la certificación catastral incorporada en la presente escritura, esto es treinta y ocho mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados, ( 38.251,00 M2).

Linda al norte con la Avenida de Aragón al sur con calle del polígono denominada Zambrana, al este con calle del polígono denominada Cigoitia y al oeste con calle del polígono denominada Campezo. El acceso al solar puede realizarse desde cualquiera de sus lados, pues comprende una manzana entera del polígono industrial.

Sobre la finca se ha construido un conjunto edificado denominado "PARQUE EMPRESARIAL LAS MERCEDES" con la siguiente descripción: CONJUNTO INMOBILIARIO COMPUESTO POR NUEVE EDIFICACIONES Y APARCAMIENTO SUBTERRANEO para ubicar un Centro de Servicios Empresariales en el polígono de las Mercedes identificado con la denominación de "PARQUE EMPRESARIAL LAS MERCEDES." Comprende un total de nueve cuerpos de edificación diferenciados sobre rasante, denominados Edificios A,B,C,D,E,F,G,H y J. Los edificios A,B,C y D tienen orientada su fachada sobre la Avenida de Aragón, los edificios E y F sobre la calle Cigoitia, los edificios H y G sobre la calle Zambrana y el edificio J sobre la calle Campezo. Los Edificios A, B, C y D constan de cinco plantas sobre rasante, una planta baja y cuatro plantas superiores, con dos niveles de sótanos con locales técnicos y cuartos de basura, comunicados con los edificios por montacargas y un nivel de cubierta para instalaciones y locales técnicos. En la planta baja, los edificios cuentan con un hall principal con doble altura, dotado de zona de espera, mostrador de recepción y despachos de control y administración del edificio. Las plantas de oficinas disponen de núcleo principal con escaleras, rellano de ascensores, cuarto de limpieza, aseos para hombres, mujeres y minusválidos. Existen aseos secundarios próximos a las escaleras de emergencia. Los edificios A/B y C/D están unidos en la planta baja mientras que en las plantas uno a cuatro cada edificio es independiente. La cara norte de los edificios da a la vía de servicio de la Autovía N11 (Avenida de Aragón), mientras al sur esta orientado hacia el interior de la parcela, las fachadas oeste y este se enfrentan entre sí, siendo la fachada oeste del edificio A la principal a la calle Campezo. Estos edificios se destinan a uso industrial en la modalidad de Servicios Empresariales. Los edificios E,F,G y H localizados los dos primeros sobre la calle Cigoitia y los dos últimos sobre la calle Zambrana, disponen de cinco plantas sobre rasante una planta baja y cuatro plantas superiores, con dos niveles en sótano, con locales técnicos y cuartos de basura, comunicados con los edificios por montacargas y un nivel de cubierta para instalaciones y locales técnicos. En la planta baja, los edificios cuentan con un hall principal con doble altura, dotado de zona de espera, mostrador de recepción y despachos de control y administración del edificio. Las plantas de oficinas disponen de núcleo principal con escaleras, rellano de ascensores, cuarto de limpieza, aseos para hombres, mujeres y minusválidos. Existen aseos secundarios próximos a las escaleras de emergencia. Entre los edificios A y H en la fachada que da a la calle Campezo se sitúa el Edificio J que consta de cuatro plantas sobre rasante, una planta baja y tres plantas superiores. En este edificio se encuentran una serie de servicios comunes del complejo y que son: Porque de entrada para visitantes, Puesto de control principal del complejo, Recepción del complejo, Zona de oficinas en la planta baja destinada a la futura administración del complejo, Auditorio con cabida aproximadamente para 200 plazas y Accesos y zonas anexas al

auditorio. Adicionalmente en la Zona interior del conjunto se sitúa el parque interior alrededor del cual se articulan los accesos a los edificios. En dicho parque interior se encuentran radicados un restaurante, dos kioscos destinados a cafeterías con terrazas exteriores hacia los jardines, un kiosco para comercio de proximidad así como un auditorio al aire libre. En el restaurante, ubicado a nivel de sótano 1º con fachada a los jardines interiores, se sitúan los comedores, los aseos y cocinas, mientras que en el sótano 2 existe un espacio anejo destinado a almacenes y servicios anexos al restaurante. El restaurante tiene acceso de servicio desde la galería de servicio en sótano 2º y los accesos de comensales se efectúan desde el sur por los jardines y desde la planta baja por los kioscos. Bajo Rasante se sitúan dos plantas, sótanos 1º y 2º destinados a aparcamiento que se divide en seis unidades independientes K, L, M, N, P y Q, cada aparcamiento dispone de sus propios accesos, salvo los aparcamientos M y N que comparten las rampas de acceso de entrada y salidas. En dichas plantas sótano 1 y 2 se encuentra radicada una galería de servicio que articula el funcionamiento del complejo bajo rasante, a través de la cual se realizan los suministros a los edificios y restaurante, los vehículos tienen acceso a los aparcamientos también a través de esta galería de servicio. También se ubican en ellos las dependencias para el servicio de correos, seguridad y vestuarios del personal de mantenimiento del complejo. El Aparcamiento K se divide en dos niveles con acceso desde la Avenida de Aragón por rampa y salida a la calle Campezo. Se encuentra debajo de los edificios A y B y áreas comunes, se conecta con los edificios por medio de ascensor/montacargas por núcleo y la salida peatonal se realiza por dos núcleos. Dispone de una total de 364 plazas de aparcamientos para coches de las que 4 plazas son para minusválidos y 3 plazas de aparcamiento para motos. EL Aparcamiento L se divide en dos niveles con acceso desde la calle Cigoitia por rampa y salida a la Avenida de Aragón. Se encuentra debajo de los Edificios C, D y E y áreas comunes. Se conecta con los edificios por medio de ascensor/montacargas por núcleo y la salida peatonal se realiza por dos núcleos. Dispone de un total de 392 plazas de aparcamiento para coches de las que 4 plazas son para minusválidos. El Aparcamiento M/N se divide en dos niveles con acceso desde la calle Cigoitia por rampa y salida a la calle de Zambrana. Se encuentra debajo de los edificios F y G, se conecta con los edificios por medios de ascensor/montacargas por núcleo y la salida peatonal se realiza por dos núcleos. El aparcamiento M dispone de un total de 153 plazas de aparcamiento para coches de las que ochenta y tres son para minusválidos y 3 plazas de aparcamientos para motos. El Aparcamiento N dispone de un total de 270 plazas de aparcamiento para coches de las que 4 son para minusválidos y de 4 plazas de aparcamiento para motos. El Aparcamiento P se divide en dos niveles con acceso desde la calle Zambrana por rampa y salida a la calle Campezo. Se encuentra debajo de el Edificio H y áreas comunes. Dispone de un total de 231 plazas de aparcamiento para coches de las que 4 plazas son para minusválidos y de 8 plazas de aparcamiento para motos. El Aparcamiento Q se divide en dos niveles con acceso y salida desde la calle. Se encuentra debajo del Edificio J y áreas comunes. Dispone de un total de 226 plazas de aparcamiento para coches de las que 2 plazas son para minusválidos y de 9 plazas de aparcamiento para motos. El complejo dispone asimismo de 16 plazas de aparcamiento en superficie. SUPERFICIES CONSTRUIDAS El conjunto edificatorio "Parque Empresarial las Mercedes" dispone de una superficie construida total de ciento cuarenta y tres mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (143.344m<sup>2</sup>) de los que setenta y seis mil doscientos tres metros cuadrados (76.203 m<sup>2</sup>) están sobre rasante, sesenta y tres mil ciento sesenta y cinco metros cuadrados (63.165 m<sup>2</sup>) están bajo rasante y otros tres mil novecientos setenta y seis metros que corresponden al restaurante y al local denominado Fiat. El bajo rasante se distribuye en Planta sótano 2, con una superficie total construida de treinta y tres mil trescientos doce metros cuadrados (33.312m<sup>2</sup>), (esta superficie se destina entre otros usos a parking, almacenes y zonas técnicas del complejo así como a almacenes y dependencias anejas al restaurante) y Planta sótano 1 con una superficie total construida de veintinueve mil ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados (29.853 m<sup>2</sup>) en su mayor parte se destina a parking, comprendiendo también otros usos como almacén, locales, oficina de correo y seguridad, aseos, áreas de descanso del personal, etc. A nivel de planta sótano aunque con acceso por el exterior se ubican el restaurante y el local denominado Fiat con sus entradas y comunicaciones con una superficie construida de tres mil novecientos setenta y seis metros (3.976m<sup>2</sup>). El sobre rasante comprende los nueve edificios descritos denominados A a J, inclusive con una superficie construida entre todos ellos de setenta y seis mil doscientos tres m<sup>2</sup>. (76.203m<sup>2</sup>): EDIFICIO A: Planta baja con una superficie total de mil trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados. Planta primera con una superficie construida total de mil doscientos catorce metros cuadrados. Plantas segunda, tercera y cuarta con una superficie construida total por planta de mil doscientos quince metros cuadrados.

Total superficie construida edificio A seis mil doscientos cuarenta y tres metros cuadrados. EDIFICIO B: Planta baja con una superficie total de mil seiscientos cincuenta metros cuadrados. Planta primera con una superficie construida total de mil cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados. Plantas segunda, tercera y cuarta con una superficie construida total por planta de mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados. Total superficie construida edificio B siete mil quinientos sesenta y nueve metros cuadrados. EDIFICIO C: Planta baja con una superficie total de mil seiscientos cuarenta y nueve metros cuadrados. Planta primera y segunda con una superficie construida total por planta de mil

cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados. Plantas tercera con una superficie total construida de mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados y planta cuarta con una superficie construida total de mil cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados. Total superficie construida edificio C siete mil quinientos sesenta y cuatro metros cuadrados. EDIFICIO D: Planta baja con una superficie total de mil seiscientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Planta primera, segunda, tercera y cuarta con una superficie construida total por planta de mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados. Total superficie construida edificio D siete mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados. EDIFICIO E: Planta baja con una superficie total de mil novecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. Planta primera con una superficie construida total de mil cuatrocientos ochenta y ocho metros cuadrados. Plantas segunda y tercera con una superficie total construida por planta de mil quinientos noventa y nueve metros y planta cuarta con una superficie construida total de mil quinientos noventa y ocho metros cuadrados. Total superficie construida edificio E ocho mil doscientos veintiocho metros cuadrados. EDIFICIO F: Planta baja con una superficie total de mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados. Planta primera con una superficie construida total de mil cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados. Plantas segunda con una superficie total construida de mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados, planta tercera con una superficie construida total de mil quinientos setenta y seis metros cuadrados, y planta cuarta con una superficie construida de mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados. Total superficie construida edificio F siete mil setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados. EDIFICIO G: Planta baja con una superficie total de dos mil quinientos cincuenta y un metros cuadrados. Planta primera con una superficie construida total de dos mil seiscientos cuarenta y seis metros cuadrados. Plantas segunda con una superficie construida total de dos mil setecientos diez metros cuadrados, Planta tercera con una superficie total construida de dos mil setecientos doce metros cuadrados y Planta cuarta con una superficie construida total de dos mil quinientos setenta y seis metros cuadrados. Total superficie construida edificio G trece mil ciento noventa y cinco metros cuadrados. EDIFICIO H: Planta baja con una superficie total de dos mil setecientos quince metros cuadrados. Planta primera con una superficie construida total de dos mil ochocientos cuarenta y un metros cuadrados. Plantas segunda con una superficie construida total de dos mil novecientos siete metros cuadrados, Planta tercera con una superficie total construida de dos mil novecientos siete metros cuadrados y Planta cuarta con una superficie construida total de dos mil setecientos sesenta y nueve metros cuadrados. Total superficie construida edificio H catorce mil ciento setenta y cinco metros cuadrados. EDIFICIO J: Tiene una superficie total de dos mil novecientos veintidós metros cuadrados de los que en planta baja habría quinientos setenta y seis metros cuadrados destinados a oficina de gestión del Parque Empresarial, oficina de seguridad del Parque Empresarial, oficina de seguridad del Parque Empresarial, acceso al auditorio, la Planta primera constaría de mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados de los cuales trescientos diez metros cuadrados se destinan a oficinas y el resto a un auditorio en doble altura. En la planta segunda que consta de quinientos setenta y cuatro metros cuadrados construidos se ubican trescientos ochenta y seis metros cuadrados de oficinas, quedando el resto de metros y la planta tercera de quinientos treinta y siete metros cuadrados destinados a gimnasio. En la zona interior del Conjunto alrededor del cual se articulan los accesos a los edificios, consta a nivel de planta baja de los siguientes cuerpos Cafetería I con una superficie de doscientos setenta y tres metros cuadrados, Cafetería II con una superficie de doscientos setenta y nueve metros cuadrados, Tienda de conveniencia con una superficie de ciento cincuenta y seis metros cuadrados y escaleras de acceso con una superficie de ciento ochenta y nueve metros cuadrados.

Representación gráfica con CSV del Registro 2280359933DFD32ED27E4126B0926B5646086B56.

Referencia Catastral: 0879901VK5707H0001LG Incorporada de conformidad art. 48 Real Decreto Legislativo 1/2004. Sin los efectos de presunción y legitimación del art. 38 LH de conformidad DF 4ª de la ley 13/2015. Esta finca NO CONSTA coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del art. 10 LH

Identificador Único Finca: 28035000644967

#### SUPERFICIE

Area del Terreno: 38.251 m<sup>2</sup>

#### TITULARES

GO PROPCO BENZ SL, C.I.F.: B87481453 dueño de un 100% 1/1 en Pleno dominio, por título de Compraventa, según la inscripción 2ª al Tomo 1214, Libro 970 Folio 195, de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, causado por Escritura Pública otorgada el dieciséis de junio de dos mil dieciséis, ante el Notario de MADRID Don/Doña Ignacio Paz-Ares Rodríguez, número de protocolo 1993/2016.

---

**CARGAS DE LA FINCA**

Por razón de la matriz 18470 LIMITACIONES Y OBLIGACIONES DE LA CIUDAD SATELITE DE LAS MERCEDES: ESTA FINCA QUEDA SUJETA A LA UNICA OBLIGACION DE PAGAR LAS CUOTAS ANUALES QUE ACUERDE LA JUNTA, TANTO PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS COMO PARA EL COSTO DE LAS REPARACIONES, PAGO DE POSIBLES CONCIERTOS CON EL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y OTROS ACORDADOS POR LA MISMA

Gravada la citada finca con la condición de la inscripción 4 de fecha diecinueve de diciembre de dosmil.

Por razón de la matriz 18471 SE SUPRIMEN LIMITACIONES Y OBLIGACIONES SOBRE LA FC. RTRAL 4130, OBJETO DE VARIAS SEGREGACIONES, UNA DE ELLAS LA DE LA FINCA 7371, MATRIZ DE ESTA, QUEDANDO SUJETA ESTA FINCA A PAGAR LAS CUOTAS ANUALES QUE ACUERDE LA JUNTA, TANTO PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS, COMO PARA EL COSTO DE LAS REPARACIONES, PAGO DE POSIBLES CONCIERTOS CON EL AYTO DE MADRID Y OTROS ACORDADOS POR LA MISMA. ESTA OBLIGACION QUEDA LIMITADA A LA CUANTIA QUE DICHO SERVICIOS REPRESENTARIA EN REGIMEN GENERAL DE MADRID, QUE QUEDARA VIGENTE MIENTRAS NO SE CEDAN AL AYTO LOS VIALES Y ZONAS VERDES DE LAS MERCEDES.

Gravada la citada finca con la condición de la inscripción 9 de fecha once de mayo de dos mil uno.

Por razón de la matriz 18471 SERAN DE PROPIEDAD Y CARGO EXCLUSIVO DE ESTA FINCA LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA LA SUBSISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS SIGUIENTES: 1) LA CENTRAL TERMICA EXISTENTE EN LA ZONA DE TERRENO COMUN. 2) LOS DESAGÜES DE LAS EDIFICACIONES. 3) LOS DOS TRANSFORMADORES ASI COMO LAS CONDUCCIONES Y ACOMETIDAS EN LA RED ELECTRICA Y SU DISTRIBUCION INTERNA EN LOS MISMOS, INCLUIDA LA LINEA DE SUMINISTRO INDIVIDUAL DE LA CENTRAL TERMICA QUE ARRANCA EN EL CONTADOR DE ENTRADA Y TERMINA EN EL PUNTO FINAL DE CONSUMO DE ENERGIA. SERAN DE PROPIEDAD Y CARGO EXCLUSIVO DE LA FINCA REGISTRAL 18470 DEBARAJAS Y DE ESTA FINCA, FINCA REGISTRAL 18471 DEBARAJAS, LAS REPARACIONES NECESARIAS PARA LA SUBSISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS ENUMERADOS, COMO DE LA PROPIEDAD EXCLUSIVA DE CADA FINCA.

Gravada la citada finca con la condición de la inscripción 9 de fecha once de mayo de dos mil uno.

Esta finca queda afectada por plazo de CINCO años al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, se giren o procedan por el impuesto de transmisiones autoliquidadas según nota de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis al margen de la inscripción 1ª

Esta finca queda afectada por plazo de CINCO años al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, se giren o procedan por el impuesto de transmisiones autoliquidadas según nota de fecha treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis al margen de la inscripción 1ª

Esta finca queda afectada por plazo de CINCO años al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, se giren o procedan por el impuesto de transmisiones autoliquidadas según nota de fecha trece de julio de dos mil dieciséis al margen de la inscripción 2ª

HIPOTECA SOBRE ESTA FINCA A FAVOR DE "BANCO DE SANTANDER, S.A.", en cuanto a una participación indivisa del cincuenta por ciento y a favor de "BANCO DE SABADELL, SA", en cuanto a la participación indivisa del cincuenta por ciento restante, en garantía de la devolución de: a) Por el principal del Contrato de Préstamo, la responsabilidad hipotecaria máxima total asignada al Activo Inmobiliario queda establecida en un máximo de SESENTA MILLONES DE EUROS. b) Por los intereses ordinarios del Contrato de Préstamo hasta un máximo de dos anualidades y hasta un tipo máximo de interés del diez por ciento -10%-, la responsabilidad hipotecaria máxima total asignada al Activo Inmobiliario queda establecida en un máximo de SEIS MILLONES DE EUROS. c) Por los intereses moratorios del Contrato de Préstamo hasta un máximo de dos anualidades y hasta un tipo máximo de interés del quince por ciento -15%-, la responsabilidad hipotecaria máxima total asignada al Activo Inmobiliario queda establecida en un máximo de NUEVE MILLONES DE EUROS. d) Por los gastos y costas judiciales, la responsabilidad hipotecaria máxima total asignada al Activo Inmobiliario queda establecida en un máximo de TRES MILLONES DE EUROS-. Fecha de Vencimiento: 16 de junio de 2021. Subasta: 158.667.297,45 euros. Formalizada en escritura de préstamo hipotecario con fecha dieciséis de junio de dos mil dieciséis, ante el Notario de Madrid Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, número 1997/2016 de protocolo. Consta por la inscripción 3ª de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis.

Esta finca queda afectada por plazo de CINCO años al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, se giren o procedan por el impuesto de transmisiones autoliquidadas según nota de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis al margen de la inscripción 3ª

**OBSERVACIONES**

La expresada finca se halla inscrita en el folio 195 del tomo 1214, libro 970.

**MADRID, SIETE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE**

Antes de la apertura del diario.

**NOTA:** Conforme de la dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro de la Propiedad y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulta compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos dirigiendo un escrito a la dirección de este Registro de la Propiedad.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





---

**C**

**LICENCIA  
URBANÍSTICA**

---

# LICENCIA URBANÍSTICA



Ayuntamiento de Madrid

J.M.D. de San Blas

Cl. Torre Arias, 2  
28022 MADRID  
Teléfono: 91 588 80 00

## LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

**TITULAR**.....: EUROBARAJAS, S.L.  
**Documento identificativo**..: B82499757

**TIPO DE LICENCIA**.....: Obras de nueva edificación  
**Tipo de obra**.....: De ampliación  
**Emplazamiento**.....: AV ARAGON NUM 330

**Figura de ordenación**.....: Area de Ordenación Directa  
**Norma Zonal**.....: NZ 9.5º  
**Superficie parcela**.....: 39.244,00 m2  
**Superficie afectada**.....: 6.642,00 m2  
**Duración de la obra**.....: 40 meses  
**Presupuesto** .....: 2.950.191,69 euros.

**Nº Expediente**.....: 117/2002/06803  
**Fecha del decreto**.....: 05/08/2003

### **DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS QUE SE AUTORIZAN: AV ARAGON NUM 330**

La presente licencia modifica a la nº 117/2001/1827 en lo siguiente:

- Aumento de la superficie construida de las plantas: Sótano 2º, baja, primera, segunda, tercera, cuarta y torreonnes.
- Disminución de la superficie construida de la plantas sótano 1º.

### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Construcción de un conjunto edificatorio para uso industrial en su clase de servicios empresariales, integrado por dos (2) plantas de sótano para garaje-aparcamiento y nueve (9) edificios sobre rasante, de cinco plantas cada uno de ellos destinados al uso cualificado, a excepción de uno, con cuatro (4) plantas, destinado a uso de servicios terciarios con carácter de complementario.

Urbanización del espacio libre central.



## Ayuntamiento de Madrid

**RELACION DE LAS INSTALACIONES GENERALES.**

Las incluidas en los apartados y artículos indicados de la memoria del proyecto de Instalaciones generales visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales con nº 217265 y fecha 10/12/2002.

- A.- Transformación y producción de energía.
- B.- Grupos de presión.
- C.- Aparatos elevadores.
- D.- Ventilación forzada.
- E.- Climatización.
- F.- Gondolas limpieza fachadas.

Siendo la potencia total instalada de 5.409,73 Kw., la misma que se incluía en el expediente 117/01/1827.

Asimismo, se dispone de las siguientes instalaciones y equipos de protección de incendios:

**GARAJE APARCAMIENTO**

- Detección y alarma - Art. 96.
- Extintores ----- Art. 97.
- BIES----- Art. 98.
- Hidrantes----- Art. 99.

**EDIFICIO "J" TERCIARIO**

- Detección y alarma-- Art. 157.
- Pulsadores----- Art. 158.
- Extintores----- Art. 159.
- BIES----- Art. 160.
- Hidrantes----- Art. 161.

**EDIFICIOS EMPRESARIALES**

- Detección y alarma-- Art. 197.
- Pulsadores----- Art. 198.
- Extintores----- Art. 199.
- BIES----- Art. 200.
- Hidrantes----- Art. 201.

**Descripción del edificio por plantas**

<u>PLANTA</u>	<u>USO</u>	<u>ALT.PISO</u>	<u>SUP.CONST.</u>
PSUB	G	3,40	33.312,00
PSUB	G	3,90	29.970,00
PB	I	3,95	16.874,00
P	I	3,95	15.750,00
P	I	3,95	15.453,00
P	I	3,95	15.330,00
P	I	3,95	14.463,00
TO	I	2,95	2.211,00



## Ayuntamiento de Madrid

**Resumen de la edificación proyectada**  
 Uso principal del edificio: Industrial

Edificación	Nº Plantas	Sup.Const.m2	Sup.Comp.m2	
Bajo rasante	2	63.282,00		Nº Viviendas.:
Sobre rasante	6	80.081,00		Nº Locales...: 59
Total	8	43.363,00		T.Viv./Loc...: 59

Plazas de aparcamiento	En edificación	En superficie
De dotación mínima	785	
De libre disposición	844	14
Total plazas aparcamiento	1.629	14

**PRESCRIPCIONES PARTICULARES**

1º.- Con antelación de un mes, deberá comunicarse la fecha prevista para la terminación de las obras a los efectos de la inspección a que en su caso se proceda por parte del Ayuntamiento de Madrid (art. 96.3 de la O.E.T.L.C.U.)

2º.- Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera ocupación presentando a la Administración municipal los siguientes documentos:

2º.1. Certificación final de obras suscrita por el técnico director de las mismas, donde además se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada. Si se hubiesen producido modificaciones de las que no precisan aprobación municipal, conforme a lo establecido en el art. 8.6, se adjuntarán los correspondientes planos modificados. (art. 76.b de la O.E.T.L.C.U.).

2º.2. Libro del Edificio, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 349/1999 de 30 de diciembre (art. 14 de la Ley 2/99, de 17 de marzo de medidas para la calidad de la edificación, B.O.C.M. de 29 de marzo).

3º.- El vertido de escombros se realizará en el único vertedero de tierras y escombros autorizado cuya dirección es la siguiente:

Centro de Tratamiento de Residuos Inertes (CTRI) en la Fortuna.  
 Ctra. N-III (Madrid-Valencia)  
 PK 12,800 (dirección Madrid)  
 Entrada por vía de servicio en PK 13,500 (aprox.)  
 Cambio de sentido en PK-14 (entrada a Valdemingómez).

## **ANEXO VIII Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad**

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE GO MADRID  
BENZ SOCIMI, S.A. CONFIRMANDO LA EXISTENCIA DE UNA  
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL  
INTERNO**

---

**1. INTRODUCCIÓN**

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

- a) el punto 2.21 del Anexo de la Circular del MAB 2/2018 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) (la "**Circular 2/2018**"); y
- b) los apartados B.7 y B.8 del párrafo quinto de la Circular del MAB 16/2016 sobre el asesor registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

GO Madrid Benz SOCIMI, S.A., es una Sociedad que se constituyó en fecha 21 de marzo de 2016 y tiene como actual socio mayoritario a la sociedad luxemburguesa GO Benz, S.à.r.l., que es parte del grupo GreenOak Real Estate. La Sociedad tiene, a su vez, una filial, Go Propco Benz, S.L.U. (la "**Filial**" y conjuntamente con la Sociedad, el "**Grupo**"), cuyo único activo es el Parque Empresarial Las Mercedes, un complejo de oficinas, de 79.991 m<sup>2</sup> de superficie, situado junto a la A-2 frente al aeropuerto Adolfo Suárez-Madrid Barajas, que cuenta con un total de 9 edificios. El Grupo no tiene más activos inmobiliarios que el mencionado Parque Empresarial las Mercedes.

1. 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.
2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.
3. 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.

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

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

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

A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión. Asimismo, la Sociedad ha

procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

## **2.2 El contrato de "*property management*"**

Como la Sociedad y la Filial carecen de empleados, éstas han firmado un contrato de servicios de gestión inmobiliaria con CBRE Real Estate, S.A. ("***Property Manager***") para prestar servicios a la Filial Go Propco Benz, S.L.U., que es la propietaria del Parque Empresarial Las Mercedes.

De acuerdo con dicho Contrato, el *Property Manager* se encarga de la gestión diaria de los activos, (incluyendo la recolección de rentas) y, en particular, presta, entre otros, los siguientes servicios en relación con el Parque Empresarial Las Mercedes propiedad del Grupo:

- 2.2.1 Servicios generales de gestión de la propiedad (incluida la subcontratación de dichos servicios), tales como conservación, gestión del mantenimiento, limpieza, seguridad, vigilancia y cumplimiento de los reglamentos internos de las instalaciones comunes.
- 2.2.2 Servicios de gestión comercial como la promoción de las relaciones entre los inquilinos de carácter comercial y el activo, seguimiento y renovación de las nuevas tendencias del mercado y gestión de la página web y de los medios de comunicación.
- 2.2.3 Servicios de gestión de marketing como la preparación del plan de marketing, briefing, análisis de los objetivos, estrategias y tácticas, y actualizar y mantener el sitio web.
- 2.2.4 Preparar la documentación como el informe de gestión y el plan de marketing.
- 2.2.5 Servicios de gestión de alquileres que consisten, entre otros, en la gestión de los contratos de arrendamiento, en la realización de un estudio inicial, en la revisión y valoración de contratos de arrendamiento vigentes, en la facturación de rentas, gestión de cobros, control y análisis de las cifras de ventas, en los acuerdos sobre la facturación de rentas de los contratos de arrendamiento, en el control de las actividades establecidas en los contratos de arrendamiento y en el control de los plazos para notificar el vencimiento del contrato.
- 2.2.6 Asesoramiento legal en los potenciales procedimientos litigiosos, en colaboración con las firmas legales elegidas por el cliente.

2.2.7 Servicio de contabilidad que incluye, entre otros, asientos diarios, informes de contabilidad y preparación y tramitación de impuestos ante la Agencia Tributaria.

2.2.8 ComercIALIZACIÓN y renovación de contratos de servicios.

CBRE Real Estate, S.A. es un independiente y prestigioso gestor inmobiliario 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 anuales de reunión de accionistas, servicios del consejo de administración o servicios de mantenimiento de registros.
- Servicios de cumplimiento tributario tales como: recopilar la información requerida para facilitar la preparación de las declaraciones de impuestos, asistir en la preparación de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en la devolución o en el pago, según corresponda.
- Servicios administrativos como gestión de cuentas bancarias y pagos por cuentas bancarias. Normalmente incluye: organizar facturas de aprobación y comprobar los límites de aprobación, preparar y comprobar los documentos de autorización de pago, organizar la ejecución de los pagos por los bancos y registrar los pagos efectuados en las cuentas.

Citco es responsable de los registros contables del Grupo y de la supervisión financiera del Grupo en todos los niveles, siguiendo las instrucciones de 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 GreenOak Real Estate ("**GreenOak**"). 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 GreenOak. Tras la revisión y comentarios de GreenOak, la información financiera anterior se presenta para la aprobación del consejo de administración de la Sociedad y 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 la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Citco es una entidad de prestación de servicios de primer nivel. Tiene más de 6.200 empleados, distribuidos entre 60 oficinas en todo el mundo y administra activos por un valor de 995.000 millones de euros. Citco cuenta con medios adecuados en España y una estructura bien definida para prestar los servicios corporativos y contables que actualmente se prestan al Grupo.

#### **4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

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

- El *Property Manager*, se encarga de generar la información relacionada con los activos. Dicha información es revisada por Citco y GreenOak y, después, es revisada por el consejo de administración, quienes deciden qué información debe remitirse al Mercado y publicarse en la página web de la Sociedad. A continuación, el consejo de administración da instrucciones a Citco para que publique la información correspondiente en la página web de la Sociedad.
- El *Property Manager* estará 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, el *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.

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

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

El control interno de la información financiera se articula a través del Contrato con Citco que se ha descrito anteriormente, por medio del cual Citco genera la información a publicar en el Mercado, que es revisada por GreenOak y posteriormente por el consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el MAB.

Respecto de la transmisión de información, se debe destacar la función del presidente del consejo de administración, quien dada la estrecha comunicación con el resto de los miembros del consejo de administración, así como con el asesor registrado, permite garantizar la homogeneidad y consistencia de la información publicada por la Sociedad.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P).

Como se indica en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad dispone del asesoramiento jurídico de Clifford Chance, S.L.P. 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 consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

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

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener

cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad tiene su inversión inmobiliaria arrendada a varios inquilinos por periodos entre 1 a 6 años, con una renegociación anual de la renta a mercado. Algunos de los contratos de arrendamiento firmados tienen una bonificación en la renta por un periodo de entre seis meses y dos años. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

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

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

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

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

- Pagos y tratamiento de gastos.

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

- Impagos y gestión de la morosidad.

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

periódico de las facturas impagadas, incluyendo reclamaciones periódicas de las mismas.

- Fraude

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

## **6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

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

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

## **7. CONCLUSIÓN.**

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

- (i) una estructura organizativa que le permite cumplir con los requisitos de información establecidos en la Circular 2/2018, y
- (ii) un adecuado sistema de supervisión interno con respecto a la información financiera.

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

- (i) la información relevante publicada en la página web de la Sociedad es consistente con la información notificada al Mercado,
- (ii) la información divulgada en las presentaciones es consistente con la

información notificada al Mercado,

- (iii) las declaraciones realizadas por los representantes de la Sociedad son consistentes con la información notificada al Mercado.

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