

Madrid, 29 de abril de 2026

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. (la "**Sociedad**" o "**GORE II**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en dicho segmento, por medio de la presente publica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe actualizado sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A.

Doña Isabel Gómez Díez
Secretaria no consejera

Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

GREENOAK SPAIN HOLDINGS
SOCIMI II, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, 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 anual 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 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrados, en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025, activos por importe de 26.013 miles de euros, que corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y a dos terrenos en los que está proyectada la promoción de una nave industrial para su posterior arrendamiento.

La Dirección del Grupo evalúa periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio, si existen indicios de que alguno de sus activos inmobiliarios pudiera estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables, efectuando las correcciones valorativas que procedan.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y a la complejidad del proceso de identificación de la existencia de indicios de deterioro y de valoración de las inversiones inmobiliarias con el fin de determinar su importe recuperable a los efectos de evaluar un posible deterioro, que requiere la realización de estimaciones significativas, tanto por parte del experto independiente como por parte de la Dirección de la Sociedad, que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan las rentas estimadas, las tasas de descuento y las “yields” de salida utilizadas).

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las notas 3.2 y 5 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección del Grupo para la identificación de indicios de deterioro y determinación del importe recuperable de los activos registrados como “Inversiones inmobiliarias”, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Obtención de los informes de valoración realizados por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.

- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, así como de los análisis de sensibilidad realizados, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, 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, así como 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 2025 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

5

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 planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/26/10605 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

27 de abril de 2026

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

Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025



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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(Expresado en euros)

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

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		26.977.401,34	33.918.974,28
I. Inversiones inmobiliarias.	5	26.012.771,65	32.612.771,65
1. Terrenos y construcciones.		23.450.160,37	28.503.695,88
2. Instalaciones técnicas.		2.562.611,28	4.109.075,77
II. Inversiones financieras a largo plazo.		964.629,69	1.306.202,63
1. Periodificaciones a largo plazo.	8	630.654,43	829.396,44
2. Otras inversiones financieras a largo plazo.	7,9	333.975,26	476.806,19
B) ACTIVO CORRIENTE		9.115.680,63	8.477.282,20
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		6.861.158,58	144.914,78
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7,9	132.866,96	60.999,19
2. Deudores varios.	7,9	7.683,98	76.380,61
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	13	6.720.607,64	7.534,98
II. Inversiones financieras a corto plazo.		225.761,83	570.729,84
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.	7,9	225.761,83	570.729,84
III. Periodificaciones.	8	200.262,43	206.566,43
IV. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	10	1.828.497,79	7.555.071,15
1. Tesorería.		1.828.497,79	7.555.071,15
TOTAL ACTIVO (A + B)		36.093.081,97	42.396.256,48

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria Consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación



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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

(Expresado en euros)

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		3.527.237,86	10.997.241,99
A-1) Fondos propios.		3.527.237,86	10.997.241,99
I. Capital.	11	6.595.006,00	6.595.006,00
1. Capital escriturado.		6.595.006,00	6.595.006,00
II. Prima de emisión.	11	4.194.884,54	4.194.884,54
III. Reservas.	11	1.214.189,42	1.214.308,76
1. Reserva legal.		1.319.001,20	1.319.001,20
2. Otras reservas.		(104.811,78)	(104.692,44)
IV Acciones propias.	11	(13.646,57)	(15.104,92)
V. Reservas en sociedades consolidadas por integración global.	11	(759.585,37)	(5.714.784,60)
VI. Resultados de ejercicios anteriores.	11	(367.968,63)	(367.968,63)
VII. Resultado del ejercicio.	11	(7.335.641,53)	20.310.989,74
VIII. Dividendo a cuenta.	11	-	(15.220.088,90)
B) PASIVO NO CORRIENTE		22.035.365,23	22.705.870,33
I. Deudas a largo plazo.	7,12	8.998.029,23	9.668.534,33
1. Deudas con entidades de crédito.		8.370.684,71	8.963.287,72
2. Otros pasivos financieros a largo plazo.		627.344,52	705.246,61
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	7,12,16	13.037.336,00	13.037.336,00
C) PASIVO CORRIENTE		10.530.478,88	8.693.144,16
I. Deudas a corto plazo.	7,12	912.048,55	928.076,56
1. Deudas con entidades de crédito.		706.795,75	496.263,26
2. Otros pasivos financieros a corto plazo.		205.252,80	431.813,30
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,12,16	8.841.839,11	2.078.565,39
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		776.591,22	5.686.502,21
1. Acreedores varios.	7,12	669.444,60	476.228,29
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	13	107.146,62	5.186.183,92
3. Anticipos de clientes.		-	24.090,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		36.093.081,97	42.396.256,48

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria Consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación.

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024**

(Expresada en euros)

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

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2025	31/12/2024
1. Importe neto de la cifra de negocios.	15.1	2.011.295,73	3.755.153,14
2. Otros ingresos de explotación.	15.1	1.138.161,55	1.503.919,33
3. Otros gastos de explotación.	15.2	(2.603.813,95)	(2.848.961,25)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(824.360,34)	(1.231.425,59)
5. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	5	(5.833.670,13)	21.921.018,02
6. Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros.	1	(58.532,37)	-
7. Otros resultados.		-	(26.107,55)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(6.170.919,51)	23.073.596,10
1. Ingresos financieros.		2.810,86	316,71
2. Gastos financieros.	15.3	(1.167.532,88)	(2.762.815,14)
3. Diferencias de cambio.		-	(107,93)
B) RESULTADO FINANCIERO		(1.164.722,02)	(2.762.606,36)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(7.335.641,53)	20.310.989,74
D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(7.335.641,53)	20.310.989,74
E) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
F) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)		(7.335.641,53)	20.310.989,74
Resultado atribuido a la sociedad dominante		(7.335.641,53)	20.310.989,74

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024**

(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024**

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) Resultado consolidado del ejercicio	11	(7.335.641,53)	20.310.989,74
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(7.335.641,53)	20.310.989,74

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria Consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos.

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Expresado en euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reserva Legal (Nota 11)	Reservas voluntarias (Nota 11)	Acciones Propias (Nota 11)	Reservas en sociedades consolidadas por integración global (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	TOTAL
¡ALDO AL 1 DE ENERO 2024	6.595.006,00	14.498.265,05	1.319.001,20	(104.692,44)	(1.494,22)	(2.662.759,02)	-	(3.419.994,21)	792.000,00	-	17.015.332,36
total ingresos y gastos consolidados reconocidos operaciones con socios o propietarios - Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	20.310.989,74	-	-	20.310.989,74
- Otras operaciones con socios y propietarios retribución del resultado consolidado (Nota 11)	-	(10.303.380,51)	-	-	(13.610,70)	-	-	-	(792.000,00)	(15.220.088,90)	(15.220.088,90)
¡ALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	6.595.006,00	4.194.884,54	1.319.001,20	(104.692,44)	(15.104,92)	(5.714.784,60)	(367.968,63)	20.310.989,74	-	(15.220.088,90)	10.997.241,99
ajustes por cambio de criterio 2024 y anteriores ajustes por errores 2024 y anteriores	-	-	-	-	-	(3.052.025,58)	(367.968,63)	3.419.994,21	-	-	0,00
¡ALDO AL 1 DE ENERO 2025	6.595.006,00	4.194.884,54	1.319.001,20	(104.692,44)	(15.104,92)	(5.714.784,60)	(367.968,63)	20.310.989,74	-	(15.220.088,90)	10.997.241,99
total ingresos y gastos consolidados reconocidos operaciones con socios o propietarios - Otras operaciones con socios y propietarios retribución del resultado consolidado (Nota 11)	-	-	-	(119,34)	1.458,35	-	-	(7.335.641,53)	-	-	1.339,01
¡ALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	6.595.006,00	4.194.884,54	1.319.001,20	(104.811,78)	(13.646,57)	(759.585,37)	(367.968,63)	(20.310.989,74)	-	15.220.088,90	(135.701,61)
								(7.335.641,53)	-	-	3.527.237,66

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024**


(Expresado en euros)

		Euros	
		31/12/2025	31/12/2024
	Notas	(7.335.641,53)	20.310.989,74
Resultado del ejercicio antes de impuestos			
Ajustes del resultado:			
- Amortización del inmovilizado	5	824.360,34	1.231.425,59
- Correcciones valorativas por deterioro	5	5.833.946,07	-
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	5	(275,94)	(21.921.018,02)
- Ingresos financieros		(2.810,86)	(316,71)
- Gastos financieros	15.3	1.167.532,88	2.762.815,14
- Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros.		58.532,37	-
- Diferencias de cambio		-	107,93
		7.881.284,86	(17.926.986,07)
Cambios en el capital corriente:			
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(6.716.243,80)	153.954,78
- Otros activos corrientes		11.180,27	(514.958,65)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.890.073,79)	3.950.274,87
Otros activos financieros		-	-
		(11.595.137,32)	3.589.271,00
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
- Pagos de intereses		(468.852,81)	(1.885.337,16)
- Cobros de intereses		2.810,86	-
		(466.041,95)	(1.885.337,16)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(11.515.535,94)	4.087.937,51
Pagos por inversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	5	(58.306,41)	(4.164.876,65)
- Otros activos financieros		(304.462,59)	467.648,12
		(362.769,00)	(3.697.228,53)
Cobros por desinversiones:			
- Inversiones inmobiliarias	5	275,94	59.000.000,00
- Otros activos financieros		487.798,94	(90.238,49)
- Activos y pasivos no corrientes		98.481,99	-
		586.556,87	58.909.761,51
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		223.787,87	55.212.532,98
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
- Emisión de instrumentos de patrimonio	11	1.458,35	(13.610,70)
- Amortización de instrumentos de patrimonio	11	(119,34)	(11.095.380,51)
		1.339,01	(11.108.991,21)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
- Emisión:			
- Deudas con entidades de crédito	12	-	10.484.628,21
- Deudas con empresas del Grupo	16	6.686.855,11	2.317,80
- Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito	12	(535.000,00)	(30.580.000,00)
- Deudas con empresas del Grupo	16	(452.317,80)	(9.291.816,69)

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

		5.699.537,31	(29.384.870,68)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
- Dividendos	11	(135.701,61)	(15.220.088,90)
		(135.701,61)	(15.220.088,90)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.565.174,71	(55.713.950,79)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(5.726.573,36)	3.586.519,70
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	10	7.555.071,15	3.968.551,45
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	1.828.497,79	7.555.071,15

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria Consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

7 

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Sociedad dominante

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

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el BME Growth Market de BME MTF Equity desde el 24 de septiembre de 2019. Durante el ejercicio 2019 el entonces Accionista Único de la Sociedad procedió a vender 154.824 acciones de la misma, perdiendo, de esta forma, la Sociedad su carácter de unipersonalidad, y cumpliendo con el requisito de difusión de sus acciones establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth (anteriormente regulado por la Circular 2/2018 del MAB). Al 31 de diciembre de 2025 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 2,35% del capital de la Sociedad.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2025 es de 1,65 euros por acción (1,65 euros por acción a 31 de diciembre de 2024). El valor medio de cotización (calculado como el importe total negociado en el periodo entre el número de acciones totales negociadas en el periodo) desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2025 es de 1,67 euros por acción (1,69 euros por acción fue el valor medio de cotización durante el ejercicio 2024).

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

Régimen de Socimi

Con fecha 25 de septiembre de 2017, se comunicó a la Agencia Estatal de Administración 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A. como Sociedad dominante tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

1.2. Sociedades dependientes y variación en el perímetro de consolidación

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

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

- 1 GreenOak Propco Garden, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87606034, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 6 de julio de 2016, número 1.621 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.993, folio 216, sección 8, hoja M-629336, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 1ª Planta, 28006 de Madrid.

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

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

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

- 2 Inversiones Go Spain Alba, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87956199, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 10 de noviembre de 2017, número 2.354 de protocolo; inscrita en el

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36655, folio 47, sección 8, hoja M-657435, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 1ª Planta, 28006 de Madrid.

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

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

Con fecha 10 de septiembre de 2025 la Sociedad Inversiones Go Spain Alba S.L.U fue liquidada siendo en dicha fecha su saluda en el perímetro de consolidación del Grupo. La liquidación ha supuesto una pérdida de 58.532,37 registrada en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

- 3 Go Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87956181, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 10 de noviembre de 2017, número 2.358 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36792, folio 200, sección 8, hoja M-658948, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 1ª Planta, 28006 de Madrid.

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

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

- 4 Inversiones Go Love, S.L. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B88113303, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid, con fecha 24 de mayo de 2018, número 1311 de protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37834, folio 51, sección 8, hoja M-673899, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 1ª Planta, 28006 de Madrid.

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, las Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

2025

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
Greenoak Propco Garden, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2016	100%	Integración global
GO Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Love, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	24 de mayo de 2018	100%	Integración global

2024

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
Greenoak Propco Garden, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2016	100%	Integración global
Inversiones GO Spain Alba, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
GO Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
Inversiones GO Love, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	24 de mayo de 2018	100%	Integración global

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y sus modificaciones posteriores incluido el RD 602/2016, Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.
- 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

- b) Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

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

2.4. Comparación de la Información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2024.

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. Reparto Obligatorio de Dividendos

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (ver nota 2.1), 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 3.5). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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".

- 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



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida.

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

f) Eliminaciones de partidas intragrupo.

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

Modificación de la participación sin pérdida de control

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

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

Pérdida de control

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

- Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

3.2. Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

Componente	Años vida útil
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	20

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

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

3.3. Deterioro de valor de activos materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

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

3.4. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

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

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

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

3.5. Instrumentos Financieros

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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Clasificación y separación de instrumentos financieros

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

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

Principios de compensación

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

3.5.1. Activos financieros

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

- Activos financieros a coste amortizado:

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen también en esta categoría los activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo con cobro aplazado, y los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar inicialmente por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. Posteriormente continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Reclasificación de activos financieros

Cuando el Grupo cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo a los criterios establecidos para los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, activos financieros a coste amortizado, activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y activos financieros a coste. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance consolidado sino un cambio en el criterio de valoración.

Baja de activos financieros

El Grupo 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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el Grupo 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, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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 consolidada. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por el Grupo con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, el Grupo evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

3.5.2. Pasivos financieros

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

- Pasivos financieros a coste amortizado:

Se trata de aquellos débitos a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo con pago aplazado, o aquellos que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo. También se incluyen en esta categoría los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo del mercado.

Se valoran inicialmente al valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Posteriormente se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Posteriormente, continuarán valorándose por dicho importe.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

3.7. Transacciones en moneda extranjera

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

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

3.8. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

Denominación	Comunicación Régimen SOCIMI	Fecha efectiva
Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
Greenoak Propco Garden, S.L.U.	25 de septiembre de 2017	1 de enero de 2017
GO Powder, S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inició durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, las Sociedades del Grupo no cumplieran 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.

Las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización en el BME Growth Market de BME MTF Equity desde el 24 de septiembre de 2019.

Con fecha 19 de diciembre de 2025 el Grupo ha comunicado la renuncia al régimen Socimi para la sociedad Inversiones Go Love, S.L.U.

Con fecha 10 de septiembre de 2025 la Sociedad Inversiones Go Spain Alba S.L.U fue liquidada siendo en dicha fecha su salida en el perímetro de consolidación del Grupo.

3.9. Reconocimiento de 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 el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato. En el caso de modificaciones en las condiciones contractuales los ingresos se devengan de forma lineal, incluyendo el efecto de estas modificaciones, en el período comprendido entre la fecha de la modificación y la fecha de finalización 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 consolidada.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

3.10. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

3.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

3.13. Transacciones con partes vinculadas

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

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

Aportación no dineraria

En las aportaciones no dinerarias a una empresa del Grupo, tanto la sociedad aportante como la adquirente valoran la inversión por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en 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 expresa para reflejar los efectos de la fusión o escisión, aun cuando las sociedades intervinientes en la operación hubieran formado parte del Grupo en dicho ejercicio.

3.14. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

Cuando cualquier sociedad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

Las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde el 24 de septiembre de 2019.

3.15. Información segmentada

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

3.16. Costes por intereses

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

4. Gestión del Riesgo Financiero

4.1. Factores de riesgo financiero

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

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

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

4.2. Riesgo de tipo de interés

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

4.3. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos del Grupo provocados por el movimiento de los tipos de cambio. El Grupo opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es nulo a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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
- ✓ 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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

4.7 Otros riesgos

Riesgo de operaciones

En los diferentes escenarios de afectación planteados a futuro, se ha concluido que el Grupo cuenta con los suficientes recursos y mecanismos para hacer frente a sus obligaciones en el corto y medio plazo, por lo que se mantiene la capacidad del proyecto bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Riesgo de liquidez

Los Administradores realizan un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades operativas.

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago por deterioro en la posición financiera de los clientes ni tampoco en la evaluación de la pérdida esperada debido a calidad y solvencia de la cartera de clientes.

No obstante, en el caso del Grupo, al ser la mayoría de sus activos oficinas en alquiler, la actividad del Grupo permanece estable.

A la luz de todos estos acontecimientos, el Grupo ha centrado todos sus esfuerzos en asegurar la viabilidad financiera del Grupo tanto a corto como a largo plazo. Es por ello, que ha analizado la situación individual de cada uno de sus activos, intentando buscar la mejor solución tanto para el Grupo como para sus inquilinos.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido los siguientes (en euros):

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	
Valor neto contable 01-01-2024	31.322.952,05	28.728.289,36	5.904.956,77	2.231,40	65.958.429,58
Altas	-	3.481.883,94	679.376,73	3.615,98	4.164.876,65
Bajas	(17.819.625,00)	(16.588.331,45)	(1.934.229,32)	-	(36.342.185,77)
Traspasos	-	4.970,27	877,11	(5.847,38)	-
Dotación para amortización	-	(680.412,66)	(551.012,93)	-	(1.231.425,59)
Dotación para deterioro	13.447,11	40.522,26	9.107,41	-	63.076,78
Saldo a 31-12-2024	13.516.774,16	14.986.921,72	4.109.075,77	-	32.612.771,65
Coste	13.542.622,33	18.170.675,99	6.069.155,14	-	37.782.453,46
Amortización acumulada	-	(3.105.862,00)	(1.934.062,71)	-	(5.039.924,71)
Deterioro acumulado	(25.848,17)	(77.892,27)	(26.016,66)	-	(129.757,10)
Valor neto contable 31-12-2024	13.516.774,16	14.986.921,72	4.109.075,77	-	32.612.771,65
Valor neto contable 01-01-2025	13.516.774,16	14.986.921,72	4.109.075,77	-	32.612.771,65
Altas	-	-	58.306,41	-	58.306,41
Dotación para amortización	-	(398.478,35)	(425.881,99)	-	(824.360,34)
Dotación para deterioro	(1.159.863,17)	(3.495.193,99)	(1.178.888,91)	-	(5.833.946,07)
Saldo a 31-12-2025	12.356.910,99	11.093.249,38	2.562.611,28	-	26.012.771,65
Coste	13.542.622,33	18.170.675,99	6.127.461,55	-	37.840.759,87
Amortización acumulada	-	(3.504.340,35)	(2.359.944,70)	-	(5.864.285,05)
Deterioro acumulado	(1.185.711,34)	(3.573.086,26)	(1.204.905,57)	-	(5.963.703,17)
Valor neto contable 31-12-2025	12.356.910,99	11.093.249,38	2.562.611,28	-	26.012.771,65

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y dos terrenos en el que está proyectada la promoción de una nave industrial para su posterior arrendamiento.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

- Pequeños trabajos de mejora en el Parque Empresarial "Vallsolana Business Garden".

Los principales movimientos durante el ejercicio 2024 fueron los siguientes:

- Activación de trabajos de mejora en curso en el Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123 (Madrid) para su posterior venta el pasado 21 de noviembre de 2024. La venta del mismo por importe de 59.000.000,00 euros registrando un resultado de 21.857.941,24 euros
- Finalización de parte de los trabajos de mejora en el Parque Empresarial "Vallsolana Business Garden"



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El Grupo ha procedido a valorar los inmuebles al 31 de diciembre de 2025 a través del experto independiente CBRE. Las hipótesis principales utilizadas han sido:

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutas estimados por importe de 2.155.602,00 euros anuales.
- Una yield 9,88%.
- Un porcentaje de espacio vacante del 19,60%

Considerando estas variables, la Sociedad ha procedido a dotar a cierre del ejercicio 2025 un deterioro por importe total de 5.833.946,07 euros, ascendiendo el deterioro total de su activo Parque Empresarial "Vallsolana Business Garden" a 31 de diciembre de 2025 a 5.963.703,17 euros.

A 31 de diciembre de 2024 las hipótesis fueron:

- Se estimaron unos ingresos de rentas brutas estimados por importe de 2.114.654,00 euros anuales.
- Una yield 8,42%.
- Un porcentaje de espacio vacante del 20,22%

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 2025 y 2024, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

a) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

b) Seguros

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

c) Capitalización de gastos financieros

No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio 2025 ni 2024.

d) Garantías

Parte de las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe se utilizan como garantía mediante varias hipotecas según se detalla en la Nota 12.

6. ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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 4.239.039,63 euros (4.823.822,55 euros en 2024) detallados de la siguiente manera:

	2025	2024
Hasta un año	1.584.705,49	1.801.719,30
Entre uno y cinco años	2.598.584,14	2.966.353,25
Más de 5 años	55.750,00	55.750,00
Total	4.239.039,63	4.823.822,55

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por categorías

Activos financieros

	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos/Otros	
	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo (Nota 9)	333.975,26	476.806,19
Total	333.975,26	476.806,19
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos/Otros	
	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo (Nota 9)	366.312,77	708.109,64
Total	366.312,77	708.109,64
Total activos financieros	700.288,03	1.184.915,83



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Pasivos financieros

Pasivos financieros a largo plazo						
Deudas con entidades de crédito	Créditos/Otros			Total		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
8.370.684,71	8.963.287,72	13.664.680,52	13.742.582,61	22.035.365,23	22.705.870,33	
8.370.684,71	8.963.287,72	13.664.680,52	13.742.582,61	22.035.365,23	22.705.870,33	
Pasivos financieros a corto plazo						
Deudas con entidades de crédito	Créditos/Otros			Total		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
706.795,75	496.263,26	9.716.536,51	3.010.696,98	10.423.332,26	3.506.960,24	
706.795,75	496.263,26	9.716.536,51	3.010.696,98	10.423.332,26	3.506.960,24	
9.077.480,46	9.459.550,98	23.381.217,03	16.753.279,59	32.458.697,49	26.212.830,57	

Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo
(Nota 12)
Total

Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo
(Nota 12)
Total

Total pasivos financieros

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

7.2. Análisis por vencimientos

Activos financieros

Activos financieros							
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9)	141.075,55	154.935,40	61.488,06	46.119,28	-	-	403.618,29
Otras inversiones financieras (Nota 9)	84.686,28	47.057,94	18.865,72	5.508,86	-	-	156.118,80
Clientes (Nota 9)	132.866,96	-	-	-	-	-	132.866,96
Deudores varios (Nota 9)	7.683,98	-	-	-	-	-	7.683,98
Total	366.312,77	201.993,34	80.353,78	51.628,14	-	-	700.288,03

Pasivos financieros

Pasivos financieros							
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	706.795,75	636.966,04	638.789,96	640.880,80	643.000,73	5.811.047,18	9.077.480,46
Fianzas (Nota 12)	205.252,80	279.578,64	173.369,02	174.396,86	-	-	832.597,32
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 16)	8.841.839,11	7.047.336,00	-	5.990.000,00	-	-	21.879.175,11
Otros pasivos financieros (Nota 12)	669.444,60	-	-	-	-	-	669.444,60
Total	10.423.332,26	7.963.880,68	812.158,98	6.805.277,66	643.000,73	5.811.047,18	32.458.697,49



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

8. PERIODIFICACIONES

Los importes de 630.654,43 euros y 200.262,43 euros registrados en el activo del balance a 31 de diciembre de 2025 a largo y corto plazo respectivamente (829.396,44 euros y 206.566,43 euros a 31 de diciembre de 2024), corresponden principalmente al pago anticipado de las primas de las pólizas de seguro pagadas durante el 2022 y 2025 que comprenden los ejercicios desde 2022 hasta 2031.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de los activos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue (en euros):

	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo:		
Fianzas	262.542,74	344.524,45
Otros activos financieros	71.432,52	132.281,74
Total	333.975,26	476.806,19
	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo:		
Fianzas	141.075,55	418.132,08
Otros activos financieros	84.686,28	152.597,76
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	226.288,68	154.420,91
Deterioro de valor de créditos comerciales	(93.421,72)	(93.421,72)
Deudores varios	7.683,98	76.380,61
Total	366.312,77	708.109,64
Total activos financieros a coste amortizado	700.288,03	1.184.915,83

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

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

El saldo de *clientes por ventas y prestaciones de servicios* al 31 de diciembre de 2025 por importe de 226.288,68 euros (154.420,91 euros al 31 de diciembre de 2024) se corresponde principalmente con el importe pendiente de cobro de algunas rentas facturadas a los inquilinos. El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. La corrección valorativa por créditos de dudoso cobro al cierre del ejercicio asciende a 93.421,72 euros (a 93.421,72 euros a 31 de diciembre de 2024).



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de los saldos bancarios a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas corrientes	1.828.497,79	7.555.071,15
Total	<u>1.828.497,79</u>	<u>7.555.071,15</u>

Existen restricciones a la disponibilidad de los fondos depositados en determinadas cuentas bancarias de acuerdo con lo estipulado en los contratos de financiación existentes con diversas entidades bancarias (Nota 12). El importe pignorado al cierre del ejercicio 2025 asciende a 1.171.678,40 euros (1.148.808,07 euros al 31 de diciembre de 2024).

11. FONDOS PROPIOS

Capital y prima de emisión

El capital social al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 6.595.006,00 euros, compuesto por 6.595.006,00 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde el 24 de septiembre de 2019.

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es de 1,66 euros por acción (1,65 euros por acción a 31 de diciembre de 2024). El valor medio de cotización (calculado como el importe total negociado en el periodo entre el número de acciones totales negociadas en el periodo) desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025 es de 1,67 euros por acción (1,69 euros por acción fue el valor medio de cotización durante el ejercicio 2024).

Con fecha 2 de diciembre de 2024 la Junta General acordó repartir la cantidad de 10.303.380,51 euros con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de la Sociedad, lo que equivale a distribuir la cantidad bruta de, aproximadamente, 1,56249491 euros por acción.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Capital escriturado	6.595.006,00	6.595.006,00
Prima de emisión	4.194.884,54	4.194.884,54
	<u>10.789.890,54</u>	<u>10.789.890,54</u>

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se compone de 6.595.006 acciones de 1 euro de valor nominal cada una totalmente desembolsadas.

La prima de emisión es de libre disposición.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa de BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB), la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros, considerando el valor de referencia fijado por el consejo de administración de la Sociedad el 10 de septiembre de 2019 en 14,40 euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019 y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la Circular 1/2020 de BME Growth, GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l procedió a vender 154.824 acciones a nuevos accionistas, que actualmente participan en conjunto de un 2,35% de la Sociedad, perdiendo así su carácter de Sociedad Unipersonal.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el principal accionista de la Sociedad es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l. con un porcentaje de participación del 97,52%.

Asimismo, la Sociedad posee al 31 de diciembre de 2025 el 0,12% de sus propias acciones (8.095 acciones) (el 0,13% de sus propias acciones (8.893 acciones) a 31 de diciembre de 2024).

Durante el año de 2025 la Sociedad ha vendido 847 acciones propias por importe total de 1.539,20 euros las cuales han generado un beneficio de 119,34 euros y ha adquirido 49 acciones propias por importe de 80,85 euros.

En el mes de diciembre del 2024 la Sociedad adquirió 8.072 acciones propias por importe de 13.610,70 euros.

Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reservas en la Sociedad dominante:		
Reservas voluntarias	(104.811,78)	(104.692,44)
Reserva legal	1.319.001,20	1.319.001,20
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(367.968,63)	(367.968,63)
Total reservas de la Sociedad dominante	846.220,79	846.340,13
Reservas en Sociedades Consolidadas	(759.585,37)	(5.714.784,60)
TOTAL	86.635,42	(4.868.444,47)

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.3 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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. 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 2025 y 2024 la reserva legal tiene un saldo de 1.319.001,20 euros.

A cierre del ejercicio la reserva se encuentra íntegramente constituida.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El importe total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 asciende a 759.585,37 euros. (5.714.784,60 euros al 31 de diciembre de 2024).

Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2025, así como la distribuida en el ejercicio 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Resultado del ejercicio	(5.708.437,62)	15.355.790,51
<u>Aplicación</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.708.437,62)	-
Dividendo a cuenta	-	15.220.088,90
Distribución de dividendo	-	135.701,61
	(5.708.437,62)	15.355.790,51

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedad es la siguiente:

Ejercicio 2025

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A.	(5.708.437,62)	5.005.327,30	(703.110,32)
Greenoak Propco Garden S.L.	(6.137.476,21)	-	(6.137.476,21)
GO Powder S.L.	(147.636,26)	-	(147.636,26)
Inversiones GO Love S.L.	(347.418,74)	-	(347.418,74)
	(12.340.968,83)	5.005.327,30	(7.335.641,53)



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Ejercicio 2024

	Resultados individuales	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A.	15.355.790,51	(15.836.919,38)	(481.128,87)
Greenoak Propco Garden S.L.	(406.446,07)	-	(406.446,07)
Inversiones GO Spain Alba S.L.	(30.504,56)	-	(30.504,56)
GO Powder S.L.	21.542.941,11	-	21.542.941,11
Inversiones GO Love S.L.	(313.871,87)	-	(313.871,87)
	36.147.909,12	(15.836.919,38)	20.310.989,74

Dividendo a cuenta

Con fecha 2 de diciembre de 2024 la Sociedad aprobó la distribución de dividendos a cuenta del ejercicio 2024 por importe de 15.220.088,90 euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, la reserva legal a dotar y las pérdidas de ejercicios anteriores, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital. Los estados contables provisionales formulados a fecha 2 de diciembre de 2024 de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se exponen a continuación:

	Euros
Beneficios distribuibles al 02 de diciembre de 2024	15.969.872,70
Menos Estimación Impuesto sobre Sociedades	-
Menos, dotación requerida a reserva legal	-
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	(367.968,63)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2024	15.601.904,07
Saldos de tesorería al 02 de diciembre de 2024	26.662.087,50
Dividendos a cuenta distribuidos	15.220.088,90
Tesorería al 31 de diciembre de 2024	2.082.352,12

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16)	13.037.336,00	13.037.336,00
Deudas con entidades de crédito	8.370.684,71	8.963.287,72
Fianzas	627.344,52	705.246,61
Total	<u>22.035.365,23</u>	<u>22.705.870,33</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:		
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16)	8.841.839,11	2.078.565,39
Deudas con entidades de crédito	706.795,75	496.263,26
Fianzas	205.252,80	431.813,30
Acreeedores varios	669.444,60	476.228,29
Anticipos de clientes	-	24.090,00
Total	<u>10.423.332,26</u>	<u>3.506.960,24</u>
Total pasivos financieros a coste amortizado	<u>32.458.697,49</u>	<u>26.212.830,57</u>

12.1 Fianzas

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

12.2 Deudas con entidades de crédito

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

1. Préstamo hipotecario por importe de 10.000.000,00 euros concedido el 30 de abril de 2024 por Banca March y Laboral Kutxa para la sociedad dependiente Greenoak Propco Garden, S.L.U y vencimiento el 30 de abril de 2036.

La participación de las entidades financiadoras en el importe financiado es 60% Banca March y 40% Laboral Kutxa.

El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2025 asciende a 18.500.000,00 euros (25.100.000,00 euros a 31 de diciembre de 2024).

El Grupo amortiza el préstamo mediante el pago de cuotas semestrales, produciéndose la primera de ellas en fecha 30 de octubre de 2024. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, será equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2025 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 9.077.480,46 euros (9.459.550,98 euros a 31 de diciembre de 2024) incluidos los intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio. Los gastos financieros activados derivados de esta financiación

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

ascienden a 31 de diciembre de 2025 a 567.107,78 euros (565.438,60 euros a 31 de diciembre de 2024). A 31 de diciembre de 2025 se ha amortizado un importe total de 309.763,08 euros (150.506,62 euros a 31 de diciembre de 2024).

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

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 12 meses más el 6,085%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 30 de abril de 2036.

Según el préstamo hipotecario los intereses han de ser pagados de forma semestral. A 31 de diciembre de 2025 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 451.673,03 euros (395.133,93 euros a 31 de diciembre de 2024) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene contabilizados 69.825,16 euros de intereses devengados y pendientes de pago (85.813,10 a 31 de diciembre de 2025).

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

- Un Ratio LTV que deberá ser, en cualquier momento, inferior 30%. 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 1,15. 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.
- Limitación al CAPEX, la financiada podrá incurrir en el importe máximo de CAPEX de expansión que se identifica en el contrato de financiación para cada ejercicio social.

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.

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

- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2025 asciende a 457.763,22 euros (400.637,33 euros a 31 de diciembre de 2024).
- 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 2025 y 2024 la cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas a INCASOL. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2025 asciende a 501.678,40 euros (478.808,07 euros a 31 de diciembre de 2024).

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- 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. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 670.000 euros.

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

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el inmueble "Parque Empresarial Vallsolana Business Garden", en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago del contrato de préstamo, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés como condición esencial para la concesión de estos contratos. La hipoteca se constituye por un plazo de duración de hasta 30 de abril de 2036, 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 los ejercicios 2025 y 2024 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, es el siguiente:

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	31,55	29,34
Ratio de operaciones pagadas	33,85	30,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,19	10,47
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	2.086.004,03	3.181.163,24
Total pagos pendientes	422.266,07	179.391,76
Volumen monetario	2.026.339,99	2.935.965,87
Porcentaje pagos inferiores al maximo	97,14%	92,29%
	Número Facturas	
Facturas pagadas en periodo inferior	909	991
Porcentaje sobre el total de facturas	92,19%	89,60%

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

13. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	2025	2024
Activos		
H.P. deudora por IVA	33.752,53	7.534,98
H.P. deudora por otros conceptos (Nota 13.3)	6.686.855,11	-
Total activos	6.720.607,64	7.534,98
	2025	2024
Pasivos		
H.P. acreedora por IVA	106.327,11	3.631.278,20
H.P. acreedora por retenciones	819,51	1.554.905,72
Total pasivos	107.146,62	5.186.183,92

13.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	2025		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			(12.340.968,83)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(12.340.968,83)
Ajustes de consolidación			5.005.327,30
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporales			-
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible consolidada			(7.335.641,53)

Euros



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	2024		Neto
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			36.147.909,12
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			36.147.909,12
Ajustes de consolidación			(15.836.919,38)
Diferencias permanentes			-
Diferencias temporales			-
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible consolidada			20.310.989,74

La base imponible expuesta en el cuadro anterior se ha obtenido como agregación de los cálculos de las bases imponibles de las sociedades que se encuadran dentro del perímetro de consolidación, corregidos por los ajustes de consolidación los cuales ascienden a 5.005.327,30 euros, derivados de los ingresos por dividendos y deterioro de instrumentos financieros.

Sin perjuicio de lo anterior debe tenerse en cuenta que el Grupo no consolida fiscalmente, tributando todas las compañías que lo componen bajo el régimen SOCIMI en régimen individual.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, para los gastos financieros que excedan el umbral de 1.000.000 de euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en los años siguientes al momento de su generación bajo el régimen general.

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios.

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.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Con fecha 19 de marzo de 2024, la Agencia Estatal de Administración Tributaria inició un procedimiento inspector contra la Sociedad Dominante en relación con:

<u>CONCEPTO</u>	<u>PERÍODOS</u>
Impuesto sobre Sociedades	2020
IS gravamen especial dividendos SOCIMI	2020 a 2021
Retenciones a cuenta imposición no residentes	Primer trimestre ejercicio 2020 a cuarto trimestre ejercicio 2020.

La Sociedad Dominante ha cumplido debidamente con toda la información solicitada por la Inspección, presentándola puntualmente y de acuerdo con los requisitos de cada notificación recibida.

Con fecha 28 de mayo de 2025, finalizó el procedimiento inspector contra la Sociedad:

- En relación con el Impuesto sobre Sociedades período 2020: el órgano inspector ha mostrado su conformidad con la actuación seguida por la Sociedad, por lo que no se propone ninguna regularización, por tanto, el procedimiento finalizó con la firma del Acta de Conformidad.
- En relación con el Impuesto sobre Sociedades - gravamen especial SOCIMI para los ejercicios 2020 y 2021: el órgano inspector ha mostrado su conformidad con la actuación seguida por la Sociedad, por lo que no se propone ninguna regularización, por tanto, el procedimiento finalizó con la firma del Acta de Conformidad.
- En relación con las Retenciones a cuenta imposición no residentes período 2020 ("IRNR 2020"): el órgano inspector ha mostrado su disconformidad con la actuación seguida por la Sociedad y propuso una regularización de las retenciones a cuenta del IRNR 2020 por importe de 5.589.587,69 Euros más unos interés de demora de 1.097.267,42 euros, como consecuencia de la diferencia entre el importe considerado por la Inspección (19%) y el importe considerado por la Sociedad (10%) respecto de la retención a practicar sobre los dividendos pagados por la Sociedad a su socio mayoritario GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l. en el ejercicio 2020. Por tanto, la Sociedad ha firmado Acta de Disconformidad.

Con fecha 25 de junio de 2025, la Sociedad ha interpuesto alegaciones frente al Acta de Disconformidad ante la Oficina Técnica.

Posteriormente, con fecha 23 de julio de 2025, se notificó a la Sociedad la desestimación de las alegaciones frente al Acta de Disconformidad anteriormente mencionadas y, a través de un acuerdo de liquidación (el "Acuerdo de Liquidación"), el órgano inspector propone la regularización de las retenciones a cuenta del IRNR por importe de 5.589.587,69 euros más unos intereses de demora de 1.097.267,42 euros.

Con fecha 21 de agosto de 2025, la Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central en relación con el Acuerdo de Liquidación.

Con fecha 24 de septiembre de 2025, la Sociedad recibió notificación del Tribunal Económico Administrativo Central concediendo a la Sociedad un plazo de un mes para la puesta de manifiesto del expediente y para

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

la formulación de alegaciones. En fecha 24 de octubre de 2025, la Sociedad ha interpuesto alegaciones frente ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

Con independencia de las alegaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Central en relación con el Acuerdo de Liquidación la Sociedad procedió al pago del Acuerdo de Liquidación con fecha 4 de septiembre de 2025.

Con fecha 30 de julio 2025, el órgano instructor de la Inspección comunicó a la Sociedad el inicio de un procedimiento sancionador abreviado y propuesta de resolución de este (la "**Propuesta de Sanción**") en relación con las posibles infracciones que hubieran podido derivarse de la regularización practicada en el Acuerdo de Liquidación, por un importe de 5.443.641,34 euros.

Con fecha 19 de agosto de 2025, la Sociedad interpuso alegaciones frente a la Propuesta de Sanción. Con fecha 21 de octubre de 2025, la Sociedad recibió la resolución de las alegaciones. La Oficina Técnica de la Agencia Tributaria española aceptó los argumentos en relación con la inexistencia de conducta fraudulenta. En consecuencia, la sanción tributaria a imponer se redujo de 5.443.641,34 euros a 3.633.232 euros.

Con fecha 30 de octubre 2025, la Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central en relación con la Propuesta de Sanción.

Con fecha 10 de diciembre de 2025, el Tribunal Económico Administrativo Central notificó a la Sociedad la acumulación del expediente relativo al Acuerdo de Liquidación y del expediente sancionador.

Como consecuencia ello, el plazo de prescripción de los impuestos y períodos detallados se ha visto interrumpido.

La Sociedad ha registrado también un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 6.686.855,11 euros correspondiente a los fondos recibidos del Grupo para el pago del acuerdo de liquidación de Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes del ejercicio 2020 recibido y abonado a la Administración Tributaria durante el ejercicio 2025 (Nota 15).

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los administradores estiman que la resolución de dicho procedimiento tributario no debería suponer un impacto en la cuenta de resultados adjunta.

13.4 Otra información

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

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

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

- Al 31 de diciembre de 2025 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de las sociedades acogidas al régimen SOCIMI que tuvieran que ser distribuidas a efectos consolidados.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- La Sociedad dominante no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos durante el ejercicio 2025. No obstante, la Sociedad dominante generó beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendo durante el ejercicio 2024. Con fecha 2 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante aprobó repartir un dividendo a cuenta por importe de 15.220.088,90 euros con cargo al resultado del ejercicio 2024. Asimismo, el 26 de junio de 2025, la junta general de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo adicional de 135.701,61 euros con cargo al resultado positivo del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024. Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI. Asimismo, el Órgano de Administración manifiesta que a efectos consolidados con su matriz Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A., se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

En este sentido cabe mencionar lo siguiente:

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Descripción	Ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2018 por importe de 394.753,43 euros.</p> <p>Dividendos a cuenta procedentes de beneficios con cargo al resultado de 2020 por importe de 63.596.473,18 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2020 por importe de 759.944,12 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2021 por importe de 700.253,39 euros</p> <p>Dividendos a cuenta procedentes de beneficios con cargo al resultado de 2022 por importe de 7.288.601,05 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2022 por importe de 37.931,63 euros.</p> <p>Dividendos a cuenta procedentes de beneficios ejercicio 2024 por importe de 15.220.088,90 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2024 por importe de 135.701,61 euros.</p> <p><i>(Ninguno de estos dividendos corresponde con rentas sujetas al tipo general de gravamen si ese fuera el caso)</i></p>
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	<p>Ejercicio 2018: 27 de junio de 2019</p> <p>Ejercicio 2020: 27 de febrero de 2020, 5 de agosto de 2020, 3 de diciembre 2020 y 3 de junio de 2021</p> <p>Ejercicio 2021: 2 de junio de 2022</p> <p>Ejercicio 2022: 1 de junio de 2022 y 12 de junio 2023</p> <p>Ejercicio 2024: 2 de diciembre de 2024 y 26 de junio de 2025.</p>

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	22/03/17
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 1.2.	
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	18.500.000,00
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	

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Importe neto de la cifra de negocios.

El detalle del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2025 y 2024 es como sigue:

	2025	2024
Cifra de negocios:		
Ingresos por arrendamientos	2.011.295,73	3.755.153,14
Ingresos por refacturación de gastos	1.138.161,55	1.503.919,33
Total	3.149.457,28	5.259.072,47

Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento y refacturación de oficinas y plazas de garaje descritos en la Nota 5 de esta memoria consolidada.

15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Servicios exteriores:		
Reparaciones y conservación	659.828,48	716.170,99
Servicios de profesionales independientes	1.044.168,33	1.188.706,19
Primas de seguros	90.888,36	77.140,13
Servicios bancarios y similares	3.811,04	13.967,54
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.800,00	4.800,00
Suministros	270.945,29	210.315,93
Otros servicios	254.812,26	246.914,47
Otros tributos	274.560,19	390.873,40
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	-	72,60
Total otros gastos de explotación	2.603.813,95	2.848.961,25

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría. Los honorarios devengados por los auditores y asesores fiscales de las sociedades que componen el Grupo durante los ejercicios 2025 y 2024, sin considerar el IVA, se detallan a continuación (en euros):

	2025	2024
Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:		
Servicios de Auditoría	63.630,00	65.954,18
Otros servicios de Verificación	36.639,00	33.312,00
Total servicios de Auditoría y Relacionados	100.269,00	99.266,18
Servicios de Asesoramiento Fiscal	25.909,68	29.375,00
Otros Servicios	24.684,00	12.342,00
Total Servicios Profesionales	50.593,68	41.717,00

15.3 Gasto financiero

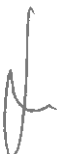
El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

	2025	2024
Gastos financieros		
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	623.451,47	1.954.168,65
Otros gastos financieros	15.345,00	24,82
Intereses de Préstamos con empresas del grupo (Nota 16)	528.736,41	808.621,67
Total gastos financieros	1.167.532,88	2.762.815,14

16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2025 y 2024 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

	2025	2024
Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo		
GreenOak Europe II Investments S.à r.l.	13.037.336,00	13.037.336,00
TOTAL	13.037.336,00	13.037.336,00
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Europe II Investments S.à r.l.	8.841.839,11	2.078.565,39
TOTAL	8.841.839,11	2.078.565,39
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	21.879.175,11	15.115.901,39



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos financieros:		
GreenOak Europe II Investments S.à r.l.	528.736,41	808.621,67
	<u>528.736,41</u>	<u>808.621,67</u>

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo" el Grupo registra varios préstamos frente a su Accionista mayoritario (GreenOak Europe II Investments, S.à r.l.) por importe total de 21.879.175,11 euros (15.115.901,39 euros a 31 de diciembre 2024). Los detalles son los siguientes:

1. Préstamo concedido a Greenoak Propco Garden S.L.U. por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Con fecha 19 de septiembre de 2019 la Sociedad realizó una disposición adicional de 70.000 euros. En el ejercicio 2022 la Sociedad realizó disposiciones adicionales por importe de 3.783.800,00 euros. Posteriormente con fecha 24 de agosto de 2023 la Sociedad realizó una disposición adicional por importe de 1.100.000,00 euros. El importe del principal a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 7.047.336,00 euros. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% Con fecha 30 de marzo de 2025, 13 de octubre de 2025 y 2 de febrero de 2024 la Sociedad realizó tres repagos de intereses por importe de 300.000 euros, 150.000 euros y 525.000 euros respectivamente, siendo los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 es de 454.999,55 euros (619.190,92 euros al 31 de diciembre de 2024).
2. Préstamo concedido a Inversiones Go Love, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018. La Sociedad recibió un préstamo por importe de 5.850.000,00 euros para la adquisición del terreno situado en la localidad de Amorebieta, Vizcaya. El vencimiento de dicho préstamo es el 29 de noviembre de 2028. En el ejercicio 2022 la Sociedad realizó una disposición adicional por importe de 40.000,00 euros. Con fecha 12 de abril de 2023 la Sociedad hizo una disposición adicional por importe de 100.000,00 euros, siendo el saldo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de 5.990.000,00 euros. El préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4%. Los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 1.699.984,45 euros. (1.457.056,67 euros a 31 de diciembre de 2024).
3. Al 31 de diciembre de 205, el Grupo tiene un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 6.686.855,11 euros correspondiente a una deuda a corto plazo con GreenOak Europe II Investments, S.à r.l por los fondos recibidos del Grupo para el pago del acuerdo de liquidación de Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes del ejercicio 2020 recibido y abonado a la Administración Tributaria durante el ejercicio 2025 (Nota 13.3).
4. Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tenía un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 2.317,80 euros correspondiente a una deuda a corto plazo con GreenOak Europe II Investments, S.à r.l.

16.1 Retribuciones al Órgano de Administración y alta dirección.

Durante el ejercicio 2025 los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibe una retribución de 12.000,00 euros anuales desde su nombramiento



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

el 27 de junio de 2019 (12.000 euros en el ejercicio 2024).

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

Por otro lado, el Grupo tiene suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. por la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios durante el ejercicio 2025 de 8.000,00 euros (8.000,00 al 31 de diciembre de 2024).

El Grupo no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante al cierre del ejercicio 2025.

	<u>Nº Hombres</u>	<u>Nº Mujeres</u>
Consejeros	3	-
Total	3	-

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

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

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

La sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U, representada por Juan Rosales Rodríguez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicado debidamente al accionista mayoritario de la Sociedad Dominante.

17. 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.



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

18. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos, entendiéndose en este caso la tipología de los inmuebles que poseen las Sociedades (industrial, oficinas, centros comerciales, otros) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

EJERCICIO 2025

Conceptos	Oficinas	Promoción Inmobiliaria	Holding	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	2.011.295,73	-	-	2.011.295,73
Otros ingresos de explotación.	1.138.161,55	-	-	1.138.161,55
Otros gastos de explotación.	(1.851.934,18)	(107.301,82)	(644.577,95)	(2.603.813,95)
Amortización del inmovilizado.	(824.360,34)	-	-	(824.360,34)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	(5.833.670,13)	-	-	(5.833.670,13)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros.	-	-	(58.532,37)	(58.532,37)
Otros resultados.	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(5.360.507,37)	(107.301,82)	(703.110,32)	(6.170.919,51)
Ingresos financieros.	-	2.810,86	-	2.810,86
Gastos financieros.	(924.605,10)	(242.927,78)	-	(1.167.532,88)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	-	-	-	-
Diferencias de cambio.	-	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	(924.605,10)	(240.116,92)	-	(1.164.722,02)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	(6.285.112,47)	(347.418,74)	(703.110,32)	(7.335.641,53)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas netos de impuestos	-	-	-	-
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(6.285.112,47)	(347.418,74)	(703.110,32)	(7.335.641,53)

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Conceptos	Promocion			Total
	Oficinas	Inmobiliaria	Holding	
Resto de activos del segmento	21.251.650,01	7.563.776,59	7.277.655,37	36.093.081,97
TOTAL ACTIVOS DEL SEGMENTO	21.251.650,01	7.563.776,59	7.277.655,37	36.093.081,97
Resto de pasivos del segmento	17.812.051,50	7.735.776,13	7.018.016,48	32.565.844,11
TOTAL PASIVOS DEL SEGMENTO	17.812.051,50	7.735.776,13	7.018.016,48	32.565.844,11

EJERCICIO 2024

Conceptos	Promocion			Total
	Oficinas	Inmobiliaria	Holding	
Importe neto de la cifra de negocios.	3.755.153,14	-	-	3.755.153,14
Otros ingresos de explotación.	1.496.419,33	7.500,00	-	1.503.919,33
Otros gastos de explotación.	(2.290.161,78)	(77.778,53)	(481.020,94)	(2.848.961,25)
Amortización del inmovilizado.	(1.231.425,59)	-	-	(1.231.425,59)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	21.921.018,02	-	-	21.921.018,02
Otros resultados.	(26.107,55)	-	-	(26.107,55)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	23.624.895,57	(70.278,53)	(481.020,94)	23.073.596,10
Ingresos financieros.	316,71	-	-	316,71
Gastos financieros.	(2.519.221,80)	(243.593,34)	-	(2.762.815,14)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	-	-	-	-
Diferencias de cambio.	-	-	(107,93)	(107,93)
RESULTADO FINANCIERO	(2.518.905,09)	(243.593,34)	(107,93)	(2.762.606,36)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES	21.105.990,48	(313.871,87)	(481.128,87)	20.310.989,74
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	21.105.990,48	(313.871,87)	(481.128,87)	20.310.989,74

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Conceptos	Oficinas	Promocion Inmobiliaria	Holding	Total
Resto de activos del segmento	32.054.889,23	7.656.711,19	2.684.656,06	42.396.256,48
TOTAL ACTIVOS DEL SEGMENTO	32.054.889,23	7.656.711,19	2.684.656,06	42.396.256,48
Resto de pasivos del segmento	22.175.440,81	7.481.291,99	1.742.281,69	31.399.014,49
TOTAL PASIVOS DEL SEGMENTO	22.175.440,81	7.481.291,99	1.742.281,69	31.399.014,49



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

19. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2025 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.

En relación con el IRNR 2020, con fecha 13 de enero de 2026, la Sociedad recibió notificación del Tribunal Económico Administrativo Central concediendo a la Sociedad un plazo de un mes para la puesta de manifiesto del expediente y para la formulación de alegaciones. En fecha 10 de febrero de 2026, la Sociedad ha interpuesto alegaciones frente ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Evolución de los negocios.

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

Los objetivos del Grupo son:

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

Gestión de pago de proveedores.

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio 2025 y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, es el siguiente:

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	31,55	29,34
Ratio de operaciones pagadas	33,85	30,40
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,19	10,47
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	2.086.004,03	3.181.163,24
Total pagos pendientes	422.266,07	179.391,76
Volumen monetario	2.026.339,99	2.935.965,87
Porcentaje pagos inferiores al máximo	97,14%	92,29%
	Número Facturas	
Facturas pagadas en periodo inferior	909	991
Porcentaje sobre el total de facturas	92,19%	89,60%

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

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

Estructura de la propiedad de la sociedad dominante:

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

Situación del Grupo

- Cuenta de Resultados

El Grupo ha registrado una pérdida de explotación por importe de 6.171 miles de euros e incurrido en unos gastos financieros de 1.168 miles de euros. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 el Grupo no ha registrado ningún resultado procedente de operaciones interrumpidas después de impuestos. El resultado consolidado final obtenido por el Grupo a 31 de diciembre de 2025 ha ascendido a unas pérdidas de 7.336 miles de euros.

- Balance consolidado

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo poseía inversiones inmobiliarias con un valor contable agregado de 26.013 miles de euros correspondiente principalmente al segmento de edificios de oficinas.

Las actividades del Grupo y la adquisición de las inversiones inmobiliarias estuvieron financiadas por una combinación de financiación del entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante (fondos propios de 3.527 miles de euros y préstamos con el entonces Accionista Único de 21.879 miles de euros) y deuda externa de 9.077 miles de euros.

Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.

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

Adquisición de acciones propias.

Al cierre del ejercicio la Sociedad Dominante la Sociedad, posee al 31 de diciembre de 2025 el 0,12% de sus propias acciones (8.095 acciones).

Uso de instrumentos financieros.

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

Estructura de la administración de la sociedad

Durante el ejercicio 2025 los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibe una retribución de 12.000,00 euros anuales desde su nombramiento el 27 de junio de 2019.



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

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

Por otro lado, el Grupo tiene suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. por la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios durante el ejercicio 2025 de 8.000,00 euros.

El Grupo no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante al cierre del ejercicio 2024.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Consejeros	3	-
Total	3	-

Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

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

Acontecimientos posteriores al cierre.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2025 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.

En relación con el IRNR 2020, con fecha 13 de enero de 2026, la Sociedad recibió notificación del Tribunal Económico Administrativo Central concediendo a la Sociedad un plazo de un mes para la puesta de manifiesto del expediente y para la formulación de alegaciones. En fecha 10 de febrero de 2026, la Sociedad ha interpuesto alegaciones frente ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.




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

**Formulación de Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

El Consejo de Administración de GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II S.A., con fecha 30 de marzo de 2026 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 2025. Las precitadas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

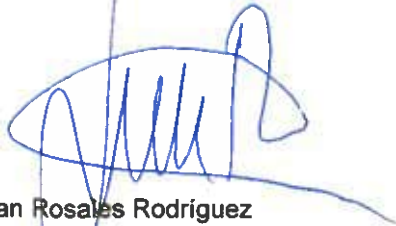
Javier López Galdos
Consejero

Francesco Ostuni
Consejero

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

**Formulación de Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

El Consejo de Administración de GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II S.A., con fecha 30 de marzo de 2026 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 2025. Las precitadas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



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

Javier López Galdos
Consejero

Francesco Ostuni
Consejero

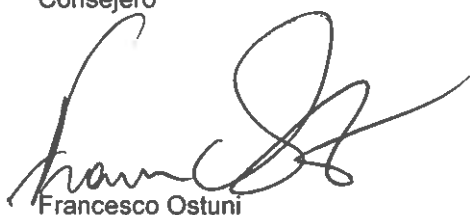
**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Formulación de Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

El Consejo de Administración de GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II S.A., con fecha 30 de marzo de 2026 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 2025. Las precitadas cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

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

Javier López Galdos
Consejero



Francesco Ostuni
Consejero

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

GREENOAK SPAIN HOLDINGS
SOCIMI II, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones en empresas del grupo a largo plazo

Descripción La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance a 31 de diciembre de 2025, participaciones en empresas del grupo por importe de 5.654 miles de euros.

La Dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. La determinación del importe recuperable toma en consideración el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración que correspondan a elementos identificables e el balance de la participada, siendo estimadas dichas plusvalías a partir de las valoraciones realizadas por expertos independientes contratados por la Dirección de la Sociedad.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas participaciones requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios complejos por parte de la Dirección de la Sociedad, así como a la relevancia del importe involucrado.

La información relativa a las normas de valoración aplicables para la valoración de las inversiones en empresas del grupo, y los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las notas 4.a y 6 de la memoria adjunta.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Evaluación del análisis de los indicadores de deterioro de valor de las participaciones en empresas del grupo realizado por la Dirección de la Sociedad.
- ▶ Revisión, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de la metodología, hipótesis e información utilizadas para su valoración.

- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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

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



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

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

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

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



Shape the future
with confidence

5

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

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/26/10604 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

27 de abril de 2026

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

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025



GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024 (Expresado en euros)

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

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		5.988.298,43	11.282.441,52
I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		5.654.388,25	10.814.452,99
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	5.654.388,25	10.814.452,99
II. Inversiones financieras a largo plazo.		333.910,18	467.988,53
1. Periodificaciones a largo plazo.	8	333.910,18	467.988,53
B) ACTIVO CORRIENTE		6.943.745,19	2.216.667,53
I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		6.687.101,26	237,06
1. Deudores varios.	7	246,15	237,06
2. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	13	6.686.855,11	-
II. Periodificación.	8	134.078,33	134.078,35
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		122.565,60	2.082.352,12
1. Tesorería.	9	122.565,60	2.082.352,12
TOTAL ACTIVO (A + B)		12.932.043,62	13.499.109,05
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		5.914.027,14	11.756.827,36
A-1) Fondos propios.		5.914.027,14	11.756.827,36
I. Capital.		6.595.006,00	6.595.006,00
1. Capital escrutado.	10	6.595.006,00	6.595.006,00
II. Prima de emisión.	10	4.194.884,54	4.194.884,54
III. Reservas.	11	1.214.189,42	1.214.308,76
1. Legal y estatutarias.		1.319.001,20	1.319.001,20
2. Otras reservas.		(104.811,78)	(104.692,44)
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias.	10	(13.646,57)	(15.104,92)
V. Resultados de ejercicios anteriores.		(367.968,63)	(367.968,63)
VI. Resultado del ejercicio.	3	(5.708.437,62)	15.355.790,51
VII. Dividendo a cuenta.	11	-	(15.220.088,90)
B) PASIVO CORRIENTE		7.018.016,48	1.742.281,69
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,12,15	6.686.855,11	2.317,80
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		331.161,37	1.739.963,89
1. Acreedores varios.	7,12	330.458,07	185.973,33
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	13	703,30	1.553.990,56
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B)		12.932.043,62	13.499.109,05

Las notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance.



GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024 (Expresada en euros)

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

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2025	31/12/2024
1. Importe neto de la cifra de negocios	14.a	151.642,00	15.969.872,70
2. Otros gastos de explotación.	14.b	(644.577,95)	(481.020,94)
3. Otros resultados		-	-
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(492.935,95)	15.488.851,76
4. Diferencias de cambio.		-	(107,93)
5. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	6	(5.215.501,67)	(132.953,32)
B) RESULTADO FINANCIERO		(5.215.501,67)	(133.061,25)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(5.708.437,62)	15.355.790,51
D) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
E) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+D)	3	(5.708.437,62)	15.355.790,51

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresado en euros)

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

NIF: A87595799

		31/12/2025	31/12/2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(5.708.437,62)	15.355.790,51
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(5.708.437,62)	15.355.790,51

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresado en euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reserva legal (Nota 11)	Reservas voluntarias (Nota 11)	Acciones propias (Nota 10)	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2024	6.595.006,00	14.498.265,05	1.319.001,20	(104.692,44)	(1.494,22)	792.000,00	-	(367.968,63)	-	22.730.116,96
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	15.355.790,51	-	15.355.790,51
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.220.088,90)	(15.220.088,90)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	(10.303.380,51)	-	-	(13.610,70)	(792.000,00)	(367.968,63)	367.968,63	-	(11.108.991,21)
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2024	6.595.006,00	4.194.884,54	1.319.001,20	(104.692,44)	(15.104,92)	-	(367.968,63)	15.355.790,51	(15.220.088,90)	11.756.827,36
Ajustes por cambio de criterio 2024 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2024 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2025	6.595.006,00	4.194.884,54	1.319.001,20	(104.692,44)	(15.104,92)	-	(367.968,63)	15.355.790,51	(15.220.088,90)	11.756.827,36
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(5.708.437,62)	-	(5.708.437,62)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(119,34)	1.458,35	-	-	-	-	1.339,01
- Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-	(15.355.790,51)	15.220.088,90	(135.701,61)
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2025	6.595.006,00	4.194.884,54	1.319.001,20	(104.811,78)	(13.646,57)	-	(367.968,63)	(5.708.437,62)	-	5.914.027,14

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de cambios del Patrimonio Neto.



GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024 (Expresado en euros)**

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

		31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio antes de impuestos	Notas	(5.708.437,62)	15.355.790,51
Ajustes del resultado:			
· Ingresos por dividendos	14 a	(151.642,00)	(15.969.872,70)
· Pérdidas por deterioro	6	5.156.969,30	132.953,32
· Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	6	58.532,37	-
· Diferencias de cambio		-	107,93
		5.063.859,67	(15.836.811,45)
Cambios en el capital corriente:			
· Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(6.686.864,20)	(237,06)
· Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.409.992,90)	1.664.235,97
· Otros activos no corrientes		131.349,83	134.445,66
· Otros pasivos no corrientes		-	-
		(7.965.507,27)	1.798.444,57
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:			
· Cobros de dividendos	14.a	151.642,00	15.969.872,70
		151.642,00	15.969.872,70
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(8.458.443,22)	17.287.296,33
Pagos por inversiones:			
· Empresas del grupo y asociadas	6	(150.000,00)	(290.000,00)
		(150.000,00)	(290.000,00)
Cobros por desinversiones:			
· Empresas del Grupo y asociadas	6	98.481,99	10.449.437,50
		98.481,99	10.449.437,50
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(51.518,01)	10.159.437,50
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
· Emisión de instrumentos de patrimonio	10	1.458,35	(13.610,70)
· Amortización de instrumentos de patrimonio	10,11	(119,34)	(11.095.380,51)
		1.339,01	(11.108.991,21)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
· Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	15	6.686.855,11	2.317,80
· Devolución de deudas con empresas del grupo y asociadas	15	(2.317,80)	-
		6.684.537,31	2.317,80
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
· Dividendos	11	(135.701,61)	(15.220.088,90)
		(135.701,61)	(15.220.088,90)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		6.550.174,71	(26.326.762,31)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.959.786,52)	1.119.971,52
· Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9	2.082.352,12	962.380,59
· Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	122.565,60	2.082.352,12

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

1. Actividad de la Sociedad

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

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

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.
- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde el 24 de septiembre de 2019.

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es de 1,66 euros por acción (1,65 euros por acción a 31 de diciembre de 2024). El valor medio de cotización (calculado como el importe total negociado en el periodo entre el número de acciones totales negociadas en el periodo) desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025 es de 1,67 euros por acción (1,69 euros por acción fue el valor medio de cotización durante el ejercicio 2024).

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

Los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante los ejercicios 2025 y 2024.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

Con fecha 30 de marzo de 2026 los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025 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 establecidas en el RD 602/2016, de 2 de diciembre. De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas el Patrimonio Neto asciende a 3.527.237,86 euros al cierre del ejercicio (a 10.997.24,99 euros al 31 de diciembre de 2024), cifra ésta que incluye un resultado consolidado del ejercicio 2025 de 7.335.641,53 euros de pérdida (20.310.989,74 euros de beneficio al 31 de diciembre de 2024). Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen de SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2017, se comunicó a la Agencia Estatal de Administración 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 las 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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

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

El plazo se computará:

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

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

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

5. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros. Sólo podrá haber una clase de acciones. Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad. Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a incluir en la memoria.

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

b) Principios contables

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

c) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2024.

d) Elementos recogidos en varias partidas

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

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

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

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

- ✓ Impuesto de beneficios

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

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 25 de septiembre de 2017 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2017, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo el 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. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025 que los Administradores propondrán a la Junta General para su aprobación es la siguiente:

Resultado del ejercicio	<u>2025</u> (5.708.437,62)
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.708.437,62)
	(5.708.437,62)

El resultado del ejercicio 2024 se distribuyó de la siguiente manera:

Resultado del ejercicio	<u>2024</u> 15.355.790,51
<u>Distribución</u>	
Dividendo a cuenta	15.220.088,90
Distribución de dividendo	135.701,61
	<u>15.355.790,51</u>

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

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

a.1) Clasificación y valoración

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

- Activos financieros a coste amortizado:

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen también en esta categoría los activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar inicialmente por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. Posteriormente continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

a.2.) Reclasificación de activos financieros

Cuando la Sociedad cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo a los criterios establecidos para los activos

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, activos financieros a coste amortizado, activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y activos financieros a coste. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

a.3) Baja de balance de activos financieros

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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

a.4) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

a.5) Deterioro del valor de los activos financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

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.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias 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.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

d) Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde el 24 de septiembre de 2019.

e) Pasivos financieros

e.1) Clasificación y valoración

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

- Pasivos financieros a coste amortizado:

Se trata de aquellos débitos a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con pago aplazado, o aquellos que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad. También se incluyen en esta categoría los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo del mercado.

Se valoran inicialmente al valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Posteriormente se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Posteriormente, continuarán valorándose por dicho importe.

f) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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



**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2017, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 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 del Título VI 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.

Adicionalmente, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá también la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inició durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera 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.

g) Provisiones y contingencias

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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

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.

h) Ingresos y gastos

A partir del 1 de enero de 2021 la Sociedad aplica el Real Decreto 1/2021 a través del cual se modifican algunos aspectos del Plan General Contable regulado en el Real Decreto 1514/2007. A su vez, la Sociedad a partir de esta misma fecha comienza a aplicar la normativa contemplada en la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se modifica la norma de registro y valoración 14ª "Ingresos por ventas y prestación de servicios".

i) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Conforme a la publicación en el mes de septiembre de 2009 de la consulta incluida en el boletín nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), por su carácter de holding, la Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas y los ingresos procedentes de la enajenación de instrumentos de patrimonio como importe neto de la cifra de negocios.

Ingresos procedentes de participación en instrumentos de patrimonio

Los dividendos discrecionales devengados con posterioridad al momento de la adquisición de las acciones o participaciones se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se declare el derecho del socio a recibirlo mediante la aprobación por los socios de la sociedad filial.

En este sentido, cuando los dividendos distribuidos procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la fecha de adquisición hasta el momento en que se acuerde el reparto, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

Por su parte, cualquier reparto de reservas disponibles, lo cual comprende prima de emisión y otras aportaciones de socios, se calificará como una operación de "distribución de beneficios" y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el momento de su aprobación, siempre y

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

cuando, desde la fecha de adquisición, la participada haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

j) 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.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

k) Medioambiente

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

5. Gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

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

Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como disponibles para la venta.

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene deuda financiera con entidades de crédito ni préstamos con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por lo que el riesgo de tipo de interés es nulo.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos de la Sociedad provocados por el movimiento de los tipos de cambio. La Sociedad opera principalmente en España y no tiene operaciones significativas en otras monedas diferentes del euro.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

Riesgo de liquidez

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

Riesgo del mercado inmobiliario

La Inversión Inmobiliaria de la Sociedad está sujeta a los riesgos particulares de las inversiones inmobiliarias, incluyendo, pero no limitado a:

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

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel de la dirección de la Sociedad. La misma define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los deudores varios y otras deudas con las Administraciones Públicas.

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

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

Riesgo de operaciones

En los diferentes escenarios de afectación planteados a futuro, se ha concluido que la empresa cuenta con los suficientes recursos y mecanismos para hacer frente a sus obligaciones en el corto y medio plazo, por lo que se mantiene la capacidad del proyecto bajo el principio de empresa en funcionamiento.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en euros)

Riesgo de liquidez

Los Administradores realizan un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades operativas.

Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago por deterioro en la posición financiera de los clientes ni tampoco en la evaluación de la pérdida esperada debido a calidad y solvencia de la cartera de clientes.

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	12.742.725,29	150.000,00	(183.150,82)	12.709.574,47
Deterioro	(1.928.272,30)	(6.137.476,21)	1.010.562,29	(7.055.186,22)
Total	10.814.452,99	(5.987.476,21)	827.411,47	5.654.388,25

	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	22.902.162,79	290.000,00	(10.449.437,50)	12.742.725,29
Deterioro	(1.795.318,98)	(436.501,45)	303.548,13	(1.928.272,30)
Total	21.106.843,81	(146.501,45)	(10.145.889,37)	10.814.452,99

Los movimientos habidos en el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

- La Sociedad ha realizado con fecha 27 de junio de 2025 una aportación a fondos propios de su participada Go Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal), por importe de 150.000,00 euros.
- Con fecha 10 de septiembre de 2025 la Sociedad ha procedido a liquidar su participada Inversiones Go Spain Alba, S.L (Sociedad Unipersonal), dando así de baja el coste de su participación, de dicha liquidación se ha generado una pérdida por importe de 58.532,37 euros registrada dentro del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- En base a los fondos propios de las entidades participadas, corregidos por las plusvalías tácitas existentes a cierre del ejercicio 2025, la Sociedad ha dotado el correspondiente deterioro por importe de 6.137.476,21 euros de su participada Greenoak Propco Garden, S.L y ha revertido el correspondiente deterioro por importe de 980.506,91 euros y 30.055,38 de sus participadas Inversiones Go Love, S.L. e Inversiones Go Spain Alba, S.L respectivamente.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

Los movimientos habidos en el ejercicio 2024 fueron los siguientes:

- La Sociedad realizó con fecha 23 de mayo de 2024 una aportación a fondos propios de su participada Inversiones Go Spain Alba, S.L. (Sociedad Unipersonal), por importe de 180.000,00 euros.
- Con fecha 24 de mayo de 2024 la Sociedad procedió a realizar una aportación de fondos propios a su participada Inversiones Go Love, S.L (Sociedad Unipersonal), por importe de 110.000,00 euros.
- Con fecha 26 de noviembre de 2024 la Sociedad recibió una devolución de fondos propios de su participada Go Powder, S.L (Sociedad Unipersonal), por importe de 10.449.437,50 euros.
- La Sociedad dotó el correspondiente deterioro por importe de 436.501,45 euros en base a los fondos propios a cierre del ejercicio 2024 de su participada Greenoak Propco Garden, S.L y ha revertido el correspondiente deterioro por importe de 303.548,13 euros de su participada Inversiones Go Love, S.L.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

Ejercicio 2025:

Clasificadas como Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Patrimonio neto				
					Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
GreenOak Propco Garden S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) (**)	100%	977.267,00	8.268.406,00	(122.554,23)	(5.212.871,11)	(6.137.476,21)	2.985.642,56	2.985.642,56	
Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles									
GO Powder S.L. (Sociedad Unipersonal) (*)	100%	336.612,00	-	264.980,21	(147.636,26)	(147.636,26)	453.955,95	460.591,23	151.642,00
Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles									
Inversiones GO Love S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) (**)	100%	318.000,00	1.335.000,00	(1.477.580,80)	(107.301,82)	(347.418,74)	(171.999,54)	2.208.154,46	-
Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles									
Total									
									5.654.388,25
									151.642,00

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

(**) Sociedades auditadas.

Las empresas del Grupo en la que la Sociedad tiene participación no cotizan en bolsa.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

Ejercicio 2024:

Clasificadas como Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos	Patrimonio neto	
GreenOak Propco Garden, S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) (**)	100%	977.267,00	8.268.406,00	283.891,84	1.446.575,38	(406.446,07)	9.123.118,77	9.123.118,77	-		
Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles											
Inversiones GO Spain Alba, S.L. (Sociedad Unipersonal) (*)	100%	3.000,00	-	180.600,00	(30.821,27)	(30.504,56)	153.095,44	153.095,44	179.633,84		
Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles											
GO Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal) (*)	100%	336.612,00	-	(21.276.318,90)	22.988.518,19	21.542.941,11	603.234,21	310.591,23	15.790.238,86		
Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles											
Inversiones GO Love, S.L. (Sociedad Unipersonal) (*) (**)	100%	318.000,00	1.335.000,00	(1.163.708,93)	(70.278,53)	(313.871,87)	175.419,20	1.227.647,55	-		
Calle Pinar 7, 1ª Planta - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles											
Total											
											10.814.452,99 15.969.872,70

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

(**) Sociedades auditadas.

Las empresas del Grupo en la que la Sociedad tiene participación no cotizan en bolsa.



MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

7. Análisis de instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

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

Activos financieros:

	Activos financieros a corto plazo	
	Otros	
	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	246,15	237,06
Total	246,15	237,06
Total activos financieros	246,15	237,06

Pasivos financieros:

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Otros	
	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 12)	7.017.313,18	185.973,33
Total	7.017.313,18	185.973,33
Total pasivos financieros	7.017.313,18	185.973,33

8. Periodificaciones

Los importes de 333.910,18 euros y 134.078,33 euros registrados en el activo del balance a 31 de diciembre de 2025 a largo y corto plazo respectivamente (467.988,53 euros y 134.078,35 euros a 31 de diciembre de 2024), corresponden al pago anticipado de la prima de las pólizas de seguro pagadas en 2022 que comprenden del 27 de junio de 2022 al 27 de junio de 2029.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 corresponde a tres cuentas corrientes cuyo importe asciende a 122.565,60 euros (tres cuentas corrientes por un total de 2.082.352,12 euros a 31 de diciembre de 2024).

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en euros)

10. Capital y prima de emisión

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde el 24 de septiembre de 2019.

El valor de cotización de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es de 1,66 euros por acción (1,65 euros por acción a 31 de diciembre de 2024). El valor medio de cotización (calculado como el importe total negociado en el periodo entre el número de acciones totales negociadas en el periodo) desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025 es de 1,67 euros por acción (1,69 euros por acción fue el valor medio de cotización durante el ejercicio 2024).

Con fecha 2 de diciembre de 2024 la Junta General acordó repartir la cantidad de 10.303.380,51 euros con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de la Sociedad, lo que equivale a distribuir la cantidad bruta de, aproximadamente, 1,56249491 euros por acción.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Capital escriturado	6.595.006,00	6.595.006,00
Prima de emisión	4.194.884,54	4.194.884,54
	10.789.890,54	10.789.890,54

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se compone de 6.595.006 acciones de 1 euro de valor nominal cada una totalmente desembolsadas.

La prima de emisión es de libre disposición.

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa de BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB), la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros, considerando el valor de referencia fijado por el consejo de administración de la Sociedad el 10 de septiembre de 2019 en 14,40 euros.
- 25% de las acciones emitidas por la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019 y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la Circular 1/2020 de BME Growth, GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l procedió a vender 154.824 acciones a nuevos accionistas, que actualmente participan en conjunto de un 2,35% de la Sociedad, perdiendo así su carácter de Sociedad Unipersonal.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el principal accionista de la Sociedad es GreenOak Europe II Investments, S.à r.l. con un porcentaje de participación del 97,52%.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

Asimismo, la Sociedad, posee al 31 de diciembre de 2025 el 0,12% de sus propias acciones (8.095 acciones) (el 0,12% de sus propias acciones (8.893 acciones) a 31 de diciembre de 2024).

Durante el año de 2025 la Sociedad ha vendido 847 acciones propias por importe total de 1.419,86 euros las cuales han generado una pérdida de 119,34 euros y ha adquirido 49 acciones propias por importe de 80,85 euros.

En el mes de diciembre del 2024 la Sociedad adquirió 8.072 acciones propias por importe de 13.610,70 euros.

11. Reservas y aportaciones de socios

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.3 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 en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. 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 2025 y 2024 la reserva legal tiene un saldo de 1.319.001,20 euros.

A cierre del ejercicio la reserva se encuentra íntegramente constituida.

Dividendo a cuenta

Con fecha 2 de diciembre de 2024 la Sociedad aprobó la distribución de dividendos a cuenta del ejercicio 2024 por importe de 15.220.088,90 euros.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en euros)

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, la reserva legal a dotar y las pérdidas de ejercicios anteriores, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital. Los estados contables provisionales formulados a fecha 2 de diciembre de 2024 de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se exponen a continuación:

	Euros
Beneficios distribuibles al 02 de diciembre de 2024:	15.969.872,70
Menos Estimación Impuesto sobre Sociedades	-
Menos, dotación requerida a reserva legal	-
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	(367.968,63)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2024	15.601.904,07
Saldos de tesorería al 02 de diciembre de 2024	26.662.087,50
Dividendos a cuenta distribuidos	15.220.088,90
Tesorería al 31 de diciembre de 2024	2.082.352,12

12. Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:	2025	2024
Deudas con empresas del Grupo (Nota 15)	6.686.855,11	2.317,80
Acreeedores varios	330.458,07	185.973,33
Total	7.017.313,18	188.291,13

Acreeedores

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2025 y 2024 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, es el siguiente:

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	28,05	39,63
Ratio de operaciones pagadas	31,32	43,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,62	22,03
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	316.886,60	196.793,71
Total pagos pendientes	302.425,87	46.762,93
Volumen monetario	311.812,59	149.707,90
Porcentaje pagos inferiores al máximo	98,40%	76,07%
	Numero Facturas	
Facturas pagadas en periodo inferior	132	56
Porcentaje sobre el total de facturas	86,84%	76,71%

13. Situación fiscal

13.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	2025	2024
Activos		
H.P. deudora por otros conceptos (Nota 13.3)	6.686.855,11	-
Total activos	6.686.855,11	-
	2025	2024
Pasivos		
H.P. acreedora por retenciones	703,30	1.553.990,56
Total pasivos	703,30	1.553.990,56

El saldo a 31 de diciembre de 2024 correspondía principalmente a las retenciones aplicadas a los dividendos distribuidos el 2 de diciembre de 2024 que han sido liquidados en 2025.

13.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

A continuación, se incluye un detalle de la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las presentes cuentas anuales y la finalmente declarada correspondiente al ejercicio 2025.

Ejercicio 2025

	Euros		Neto
	2025		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(5.708.437,62)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			(5.708.437,62)
Diferencias permanentes	6.137.476,21	(1.010.562,29)	5.126.913,92
Diferencias temporales	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible (resultado fiscal)			(581.523,70)
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Hacienda Pública a pagar			-

Ejercicio 2024

	Euros		Neto
	2024		
	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			15.355.790,51
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado antes de impuestos			15.355.790,51
Diferencias permanentes	436.501,45	(303.548,13)	132.953,32
Diferencias temporales	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas			-
Base imponible (resultado fiscal)			15.488.743,83
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Hacienda Pública a pagar			-

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

El resultado proveniente de la pérdida de control de participaciones consolidadas en sociedades mantenidas por un período inferior a tres años, queda exento de tributar en el Impuesto sobre Sociedades, por aplicación del régimen general en virtud del artículo 21 de la Ley 27/2014. Dicho artículo establece una exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español. Estarán exentos los dividendos o las rentas derivadas de la venta de participaciones si se cumplen los siguientes requisitos:

- Que el porcentaje de participación en el capital social o de los dividendos de la entidad sea del 5% como mínimo, o que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros.
- Adicionalmente, en el caso de participaciones en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, que la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga a este impuesto a un tipo nominal de, al menos, el 10% en el ejercicio en que se hayan obtenido los beneficios.

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

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

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios. 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.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

Con fecha 19 de marzo de 2024, la Agencia Estatal de Administración Tributaria inició un procedimiento inspector contra la Sociedad en relación con:

<u>CONCEPTO</u>	<u>PERÍODOS</u>
Impuesto sobre Sociedades	2020
IS gravamen especial dividendos SOCIMI	2020 a 2021
Retenciones a cuenta imposición no residentes	Primer trimestre ejercicio 2020 a cuarto trimestre ejercicio 2020.

La Sociedad ha cumplido debidamente con toda la información solicitada por la Inspección, presentándola puntualmente y de acuerdo con los requisitos de cada notificación recibida.

Con fecha 28 de mayo de 2025, ha finalizado el procedimiento inspector contra la Sociedad:

- En relación con el Impuesto sobre Sociedades período 2020: el órgano inspector ha mostrado su conformidad con la actuación seguida por la Sociedad, por lo que no se propone ninguna regularización, por tanto, el procedimiento finalizó con la firma del Acta de Conformidad.
- En relación con el Impuesto sobre Sociedades - gravamen especial SOCIMI para los ejercicios 2020 y 2021: el órgano inspector ha mostrado su conformidad con la actuación seguida por la Sociedad, por lo que no se propone ninguna regularización, por tanto, el procedimiento finalizó con la firma del Acta de Conformidad.
- En relación con las Retenciones a cuenta imposición no residentes período 2020 ("**IRNR 2020**"): el órgano inspector ha mostrado su disconformidad con la actuación seguida por la Sociedad y propuso una regularización de las retenciones a cuenta del IRNR 2020 por importe de 5.589.587,69 euros más unos interés de demora de 1.097.267,42 Euros, como consecuencia de la diferencia entre el importe considerado por la Inspección (19%) y el importe considerado por la Sociedad (10%) respecto de la retención a practicar sobre los dividendos pagados por la Sociedad a su socio mayoritario GreenOak Europe II Investments, S.à r.l. en el ejercicio 2020. Por tanto, la Sociedad ha firmado Acta de Disconformidad.

Con fecha 25 de junio de 2025, la Sociedad ha interpuesto alegaciones frente al Acta de Disconformidad ante la Oficina Técnica.

Posteriormente con fecha 23 de julio de 2025, se notificó a la Sociedad la desestimación de las alegaciones frente al Acta de Disconformidad anteriormente mencionadas y, a través de un acuerdo de liquidación (el "**Acuerdo de Liquidación**") el órgano inspector propone la regularización de las retenciones a cuenta del IRNR por importe de 5.589.587,69 euros más unos intereses de demora de 1.097.267,42 euros.

Con fecha 21 de agosto de 2025, la Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central en relación con el Acuerdo de Liquidación.

Con fecha 24 de septiembre de 2025, la Sociedad recibió notificación del Tribunal Económico Administrativo Central concediendo a la Sociedad un plazo de un mes para la puesta de manifiesto del expediente y para la formulación de alegaciones. En fecha 24 de octubre de 2025, la Sociedad ha interpuesto alegaciones frente ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

Con independencia de las alegaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Central en relación con el Acuerdo de Liquidación la Sociedad procedió al pago del Acuerdo de Liquidación con fecha 4 de septiembre de 2025.

Con fecha 30 de julio 2025, el órgano instructor de la Inspección comunicó a la Sociedad el inicio de un procedimiento sancionador abreviado y propuesta de resolución de este (la "**Propuesta de Sanción**") en relación con las posibles infracciones que hubieran podido derivarse de la regularización practicada en el Acuerdo de Liquidación, por un importe de 5.443.641,34 euros.

Con fecha 19 de agosto de 2025, la Sociedad interpuso alegaciones frente a la Propuesta de Sanción. Con fecha 21 de octubre de 2025, la Sociedad recibió la resolución de las alegaciones. La Oficina Técnica de la Agencia Tributaria española aceptó los argumentos en relación con la inexistencia de conducta fraudulenta. En consecuencia, la sanción tributaria a imponer se redujo de 5.443.641,34 euros a 3.633.232 euros.

Con fecha 30 de octubre 2025, la Sociedad interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central en relación con la Propuesta de Sanción.

Con fecha 10 de diciembre de 2025, el Tribunal Económico Administrativo Central notificó a la Sociedad la acumulación del expediente relativo al Acuerdo de Liquidación y del expediente sancionador.

Como consecuencia ello, el plazo de prescripción de los impuestos y períodos detallados se ha visto interrumpido.

La Sociedad ha registrado también un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 6.686.855,11 euros correspondiente a los fondos recibidos del Grupo para el pago del acuerdo de liquidación de Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes del ejercicio 2020 recibido y abonado a la Administración Tributaria durante el ejercicio 2025 (Nota 15).

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los administradores estiman que la resolución de dicho procedimiento tributario no debería suponer un impacto en la cuenta de resultados adjunta.

13.4 Otra información

En la lectura de la presenta nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial de SOCIMI.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocio

El importe de la cifra de negocios registrado a 31 de diciembre de 2025 por importe de 151.642,00 euros (15.969.872,70 euros al 31 de diciembre de 2024) se corresponde con el ingreso por dividendos recibidos de las sociedades participadas según el detalle expuesto en la Nota 6 de esta memoria.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

b) Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación registrados durante los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

	2025	2024
Servicios exteriores:		
Servicios de profesionales independientes	509.014,66	340.045,08
Primas de seguros	134.078,37	134.445,66
Servicios bancarios y similares	1.039,65	969,48
Otros tributos	-	5.306,43
Otros servicios	445,27	254,29
Total otros gastos de explotación	644.577,95	481.020,94

15. Saldo y operaciones con empresas del grupo y asociadas

a) Saldos al cierre con partes vinculadas

El desglose de los saldos con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

	2025	2024
Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo		
GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.	6.686.855,11	2.317,80
TOTAL	6.686.855,11	2.317,80
TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS	6.686.855,11	2.317,80

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 6.686.855,11 euros correspondiente a una deuda a corto plazo con GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l por los fondos recibidos del Grupo para el pago del acuerdo de liquidación de Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes del ejercicio 2020 recibido y abonado a la Administración Tributaria durante el ejercicio 2025 (Nota 13.3).

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tenía un saldo acreedor con empresas del grupo por importe de 2.317,80 euros correspondiente a una deuda a corto plazo con GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l.

16. Retribución al Órgano de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2025 los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibe una retribución de 12.000,00 euros anuales desde su nombramiento el 27 de junio de 2019 (12.000 euros en el ejercicio 2024).

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en euros)

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

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2025.

	<u>Nº Hombres</u>	<u>Nº Mujeres</u>
Presidente	1	-
Consejeros	2	-
Total	3	-

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

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

La sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U, representada por Juan Rosales Rodríguez, ha notificado que posee cargos o funciones en otras sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad, que han sido comunicado debidamente al accionista mayoritario de la Sociedad.

17. Información sobre el medio ambiente

Durante el ejercicio 2025 y 2024, 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.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no consideran necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

18. Honorarios de auditores de cuentas

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados han sido los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:		
Servicios de Auditoría	35.180,00	34.320,00
Otros servicios de Verificación	33.512,00	33.512,00
Total servicios de Auditoría y Relacionados	<u>68.692,00</u>	<u>67.832,00</u>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	12.000,00	12.000,00
Otros Servicios	12.342,00	12.342,00
Total Servicios Profesionales	<u>24.342,00</u>	<u>24.342,00</u>

19. Hechos Posteriores al cierre

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2025 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.

En relación con el IRNR 2020, con fecha 13 de enero de 2026, la Sociedad recibió notificación del Tribunal Económico Administrativo Central concediendo a la Sociedad un plazo de un mes para la puesta de manifiesto del expediente y para la formulación de alegaciones. En fecha 10 de febrero de 2026, la Sociedad ha interpuesto alegaciones frente ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)

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

Descripción	Ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2018 por importe de 394.753,43 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios con cargo al resultado de 2020 por importe de 63.596.473,18 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2020 por importe de 759.944,12 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2021 por importe de 700.253,39 euros</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios con cargo al resultado de 2022 por importe de 7.288.601,05 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2022 por importe de 37.931,63 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2024 por importe de 15.220.088,90 euros.</p> <p>Dividendos procedentes de beneficios ejercicio 2024 por importe de 135.701,61 euros</p> <p><i>(Ninguno de estos dividendos corresponde con rentas sujetas al tipo general de gravamen si ese fuera el caso)</i></p>

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresada en euros)**

Descripción	Ejercicio 2025								
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A								
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Ejercicio 2018: 27 de junio de 2019 Ejercicio 2020: 27 de febrero de 2020, 5 de agosto de 2020, 3 de diciembre 2020 y 3 de junio de 2021 Ejercicio 2021: 2 de junio de 2022 Ejercicio 2022: 1 de junio de 2022 y 12 de junio 2023 Ejercicio 2024: 2 de diciembre de 2024 y 26 de junio de 2025.								
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.	<table border="0"> <tr> <td>GreenOak Propco Garden, S.L.</td> <td align="right">30/11/2016</td> </tr> <tr> <td>GO Powder, S.L.</td> <td align="right">23/01/2018</td> </tr> </table>	GreenOak Propco Garden, S.L.	30/11/2016	GO Powder, S.L.	23/01/2018				
GreenOak Propco Garden, S.L.	30/11/2016								
GO Powder, S.L.	23/01/2018								
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">En participaciones en empresas del Grupo:</td> </tr> <tr> <td>GreenOak Propco Garden S.L.</td> <td align="right">2 985.642,56</td> </tr> <tr> <td>GO Powder S.L.</td> <td align="right">460.591,23</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td align="right">3.446.233,79</td> </tr> </table>	En participaciones en empresas del Grupo:		GreenOak Propco Garden S.L.	2 985.642,56	GO Powder S.L.	460.591,23	Total	3.446.233,79
En participaciones en empresas del Grupo:									
GreenOak Propco Garden S.L.	2 985.642,56								
GO Powder S.L.	460.591,23								
Total	3.446.233,79								
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A								

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Evolución de los negocios

El Grupo al que pertenece la Sociedad opera en el entorno económico real estate, inmobiliario, y tiene como objetivo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como el desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales, 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.

Los objetivos de la Sociedad y de su Grupo son:

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

Gestión de pago de proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2025 y 2024 y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Disposición final segunda de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, es el siguiente:

	2025	2024
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	28,05	39,63
Ratio de operaciones pagadas	31,32	43,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	24,62	22,03
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	316.886,60	196.793,71
Total pagos pendientes	302.425,87	46.762,93
Volumen monetario	311.812,59	149.707,90
Porcentaje pagos inferiores al máximo	98,40%	76,07%
	Numero Facturas	
Facturas pagadas en periodo inferior	132	56
Porcentaje sobre el total de facturas	86,84%	76,71%

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



Estructura de la propiedad de la Sociedad

El Accionista mayoritario de la Sociedad con un 97,52% es GreenOak Europe II Investments, S.à.r.l. con domicilio en Rue de la Poste número 20, Luxemburgo.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde el 24 de septiembre de 2019.

Situación de la Sociedad

- Cuenta de Resultados

La Sociedad ha registrado un resultado de explotación de 493 miles de euros de pérdida. La pérdida final obtenida por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 ha ascendido a 5.708 miles de euros.

- Balance

Las actividades de la Sociedad y la adquisición de participaciones en empresas cuya actividad principal es la inversión en el mercado inmobiliario están financiadas principalmente por fondos propios (5.914 miles de euros al 31 de diciembre de 2025).

Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo.

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D en el ejercicio.

Adquisición de acciones propias.

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene el 0,12% de acciones propias, esto es, 8.095 acciones.

Uso de instrumentos financieros.

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

Estructura de la administración de la sociedad

Durante el ejercicio 2025 los Administradores de la Sociedad no han recibido remuneración alguna, excepto el Presidente del Consejo de Administración, la Sociedad Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. que recibe una retribución de 12.000,00 euros anuales desde su nombramiento el 27 de junio de 2019. Al 31 de diciembre de 2025 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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

La Sociedad no tiene personal.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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 2025.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Presidente	1	-
Consejeros	2	-
Total	3	-

Hechos posteriores al cierre.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2025 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.

En relación con el IRNR 2020, con fecha 13 de enero de 2026, la Sociedad recibió notificación del Tribunal Económico Administrativo Central concediendo a la Sociedad un plazo de un mes para la puesta de manifiesto del expediente y para la formulación de alegaciones. En fecha 10 de febrero de 2026, la Sociedad ha interpuesto alegaciones frente ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales que constan de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria y el informe de gestión en su reunión del día 30 de marzo de 2026.



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

Javier López Galdós
Consejero

Francesco Ostuni
Consejero

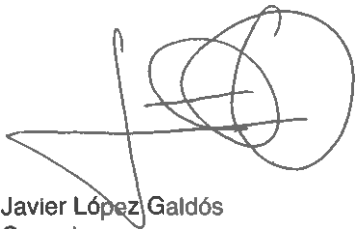
GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales que constan de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria y el informe de gestión en su reunión del día 30 de marzo de 2026.

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



Javier López Galdós
Consejero

Francesco Ostuni
Consejero

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de GreenOak Spain Holdings Socimi II, S.A. han formulado las presentes cuentas anuales que constan de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria y el informe de gestión en su reunión del día 30 de marzo de 2026.

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

Javier López Galdós
Consejero



Francesco Ostuni
Consejero

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. CONFIRMANDO LA EXISTENCIA DE UNA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. (la "**Sociedad**") emite el presente informe a los efectos de lo previsto en:

- a) el punto 2.1.b) del apartado Segundo de la Circular 3/2020 sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity; y
- b) los apartados B.7 y B.8 del párrafo quinto de la Circular 4/2020 sobre el asesor registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Greenoak Spain Holdings SOCIMI II, S.A. es una sociedad que se constituyó en fecha 23 de junio de 2016 y tiene como actual accionista mayoritario a la sociedad luxemburguesa GreenOak Europe II Investments S.à.r.l., que es parte del grupo BentallGreenOak Real Estate. La Sociedad tiene, a su vez, las siguientes filiales (las "**Filiales**" y, conjuntamente con la Sociedad, el "**Grupo**"):

- a) GreenOak PropCo Garden S.L. ("**Propco Garden**")
- b) Go Powder, S.L. ("**GO Powder**")
- c) Inversiones Go Love, S.L. ("**GO Love**")

Las Filiales son titulares de los activos inmobiliarios que se indican en la siguiente tabla:

#	Activo	Sociedad titular	Tipología	Localización	Superficie (m2)
	Vallsolana Business				
1	Park	Propco Garden	Oficinas	Barcelona	19.844
2	Suelo Amorebieta	Go Love	Suelo logístico	Vizcaya	19.442

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 ("**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.
- 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 El consejo de administración

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

2.1.1 Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física D. Juan Rosales Rodríguez) (Presidente);

2.1.2 D. Francesco Ostuni (vocal); y

2.1.3 D. Javier López Galdós (vocal).

Desempeñan la función de secretario no-consejero y vicesecretario no-consejero del consejo de administración Dña. Isabel Gómez Díez y D. Antonio Trigos Romero, 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 tres miembros.

A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión. Asimismo, la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

2.2 Los contratos de "*property management*"

Como la Sociedad y las Filiales carecen de empleados, éstas (a excepción de Go Powder) han firmado un contrato de servicios de gestión inmobiliaria con CBRE Real Estate, S.A., a excepción de Propco Garden, que lo ha suscrito con Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España (los "*Property Manager*").

De acuerdo con dichos contratos, los *Property Manager* se encargan de realizar las actividades diarias relacionadas con los activos inmobiliarios. Sus responsabilidades incluyen, entre otras, la gestión de las relaciones con los inquilinos (incluyendo la contratación de nuevos inquilinos), la recaudación de los pagos de alquiler, el mantenimiento de las propiedades, contratación de seguros y el pago de los gastos asociados a la propiedad (servicios públicos, costes de mantenimiento, impuestos de la propiedad, etc.). Los *Property Managers* elaboran informes mensuales sobre la situación de cada activo (ingresos, gastos, impagados, etc.) e informes trimestrales en referencia a los presupuestos, rotación de inquilinos, seguros, etc.

Tanto CBRE Real Estate, S.A. como Cushman & Wakefield Spain Limited, Sucursal en España son prestigiosos gestores inmobiliarios en España, con medios adecuados y estructuras bien definidas para prestar los servicios de gestión inmobiliaria que proporcionan actualmente al Grupo.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Como el Grupo no cuenta con empleados, éste firmó un contrato de prestación de servicios (el "**Contrato**") con Citco Corporate Management, S.L. ("**Citco**") según el

cual Citco presta servicios administrativos, contables y de gestión financiera y en particular, entre otros, los siguientes servicios:

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

Citco es responsable de los registros contables del Grupo y de la supervisión financiera del Grupo en todos los niveles, siguiendo las instrucciones de la Sociedad en todo momento. En consecuencia, Citco mantiene los registros contables ordinarios del Grupo y es responsable de elaborar sus cuentas anuales, presupuestos y otra información financiera, que presenta para la revisión del equipo europeo de BentallGreenOak Real Estate ("**BGO**"). Dicho equipo es responsable de la supervisión del Grupo, que es propiedad casi en su integridad de entidades y fondos gestionados y/o asesorados por BGO. Tras la revisión y comentarios de BGO, la información financiera anterior se presenta para la aprobación del consejo de administración de la Sociedad y el Grupo.

Adicionalmente, Citco está en contacto con los auditores y asesores financieros del Grupo, para asegurar que la información contable y financiera refleje con exactitud sus activos en todo momento.

Citco informa trimestralmente al consejo de administración de la Sociedad y el Grupo, detallando los movimientos bancarios trimestrales y el proceso de cierre contable, que consiste en el balance de situación al cierre del trimestre y el resultado acumulado de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Citco es una entidad de prestación de servicios de primer nivel. Tiene aproximadamente 8.200 empleados a nivel mundial, distribuidos entre más de 50 oficinas en todo el mundo y administra activos por un valor de 3 billones de dólares. Citco cuenta con medios adecuados en España y una estructura bien definida para prestar los servicios corporativos y contables que actualmente se prestan al Grupo.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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

- Los *Property Manager* se encargan de generar la información relacionada con los activos. Dicha información es revisada por Citco y BGO y, después, por el consejo de administración, que decide qué información debe remitirse al Mercado y publicarse en la página web de la Sociedad. A continuación, el consejo de administración da instrucciones a Citco para que publique la información correspondiente en la página web de la Sociedad.
- Los *Property Manager* estarán en contacto permanente con el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.), que se encarga de supervisar la información que se publica en el Mercado y en la web.

Existe por tanto un control sobre la consistencia de la información, ya que los *Property Manager* y el asesor registrado reciben instrucciones del consejo de administración.

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

Además, el asesor registrado debe ser consultado con respecto a cualquier información que constituya otra información relevante o información privilegiada.

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

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

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

El control interno de la información financiera se articula a través del Contrato con Citco que se ha descrito anteriormente, por medio del cual Citco genera la información

financiera a publicar en el Mercado, que es revisada por BGO y posteriormente por el consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por BME Growth.

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 BME Growth, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.).

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 BME Growth.

5. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como tales aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad, junto con los agentes que asisten a la misma en su gestión, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que considera más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos como los más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, reclamaciones de responsabilidad y cobertura insuficiente de los seguros, concentración significativa de clientes y en un tipo de activo, operación de los activos por parte de terceros, riesgos asociados a la valoración de la Sociedad.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, grado de liquidez de las inversiones inmobiliarias, competencia, incumplimiento de los contratos de arrendamiento y reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: impacto potencial del conflicto bélico iniciado con la invasión de Ucrania y los conflictos en oriente medio en las operaciones y resultados financieros.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, free float limitado y evolución de la cotización.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, aplicación del gravamen especial, pérdida del régimen fiscal especial SOCIMI y potencial revisión por parte de las autoridades fiscales.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los inmuebles propiedad del Grupo y falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. La Sociedad tiene su inversión inmobiliaria arrendada a varios inquilinos por periodos entre uno y cinco años, con una renegociación anual de la renta a mercado. Algunos de los contratos de arrendamiento firmados tienen una bonificación en la renta por un periodo de entre seis meses y un año. La Sociedad procede a registrar los ingresos por arrendamiento atendiendo a un método lineal, generándose una cuenta a cobrar por las cantidades pendientes de facturar. Dicha cuenta es el resultado de linealizar la renta durante toda la vida del contrato.

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

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

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants*

financieros incluidos en los contratos de financiación.

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

- Pagos y tratamiento de gastos.

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

- Impagos y gestión de la morosidad.

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

- Fraude

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

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

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

- Renta 4 Corporate, S.A., como asesor registrado, que lleva a cabo la labor de información, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de nueva normativa que pueda resultar de aplicación, consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.).

- 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 BME Growth.
- Ernst & Young, S.L., como auditor de cuentas del Grupo, que audita las cuentas individuales de las sociedades del Grupo, junto con las cuentas consolidadas.

7. CONCLUSIÓN

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

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

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

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

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

La actualización de este informe se aprueba por unanimidad por el consejo de administración en el día de hoy, 29 de abril de 2026, y se pone a disposición del asesor registrado de la Sociedad de conformidad con la legislación vigente.