

Madrid, 28 de abril de 2023

**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 2022.
- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- 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](http://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 2022**

## 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 su sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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 éstas, 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 2022, activos por importe de 66.230 miles de euros, que representan el 91% del total Activo, y corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y a un terreno en el 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 determinar el importe recuperable de los activos registrados como "Inversiones inmobiliarias", y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Selección de una muestra de los costes incorporados al valor de los activos inmobiliarios, para los cuales se ha verificado, mediante evidencia soporte de terceros, su correcto tratamiento contable.
- ▶ 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 2022, 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 2022 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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.

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 01/23/05660 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 Nº 50530)

Fernando González Cuervo  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

25 de abril de 2023

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05660

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

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

Correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022



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

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**  
(Expresado en Euros)

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>67.419.346,27</b>	<b>84.976.211,51</b>
<b>I. Inversiones inmobiliarias.</b>	<b>5</b>	<b>66.229.851,41</b>	<b>83.533.047,13</b>
1. Terrenos y construcciones.		60.428.463,90	72.176.401,92
2. Instalaciones técnicas.		5.107.404,18	5.040.572,02
3. Construcciones en curso y anticipos.		693.983,33	6.316.073,19
<b>II. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	<b>7,8,9</b>	<b>1.189.494,86</b>	<b>1.443.164,38</b>
1. Periodificaciones a largo plazo.	8	736.512,56	-
2. Otras inversiones financieras a largo plazo.	7,9	452.982,30	1.443.164,38
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.306.387,26</b>	<b>5.321.740,38</b>
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>		<b>1.642.935,63</b>	<b>1.057.145,68</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	7,9	331.157,84	16.900,48
2. Deudores varios.	7,9	122.688,90	89.504,23
3. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	13	1.189.088,89	970.740,97
<b>III. Inversiones financieras a corto plazo.</b>		<b>277.000,57</b>	<b>421.848,16</b>
1. Otras inversiones financieras a corto plazo.	7,9	277.000,57	421.848,16
<b>IV. Periodificaciones.</b>	<b>8</b>	<b>141.702,35</b>	<b>8.910,38</b>
<b>V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	<b>10</b>	<b>3.244.748,71</b>	<b>3.833.836,16</b>
1. Tesorería.		3.244.748,71	3.833.836,16
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>72.725.733,53</b>	<b>90.297.951,89</b>

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 2022 y 2021**  
(Expresado en Euros)

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

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>20.473.258,20</b>	<b>31.709.430,30</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>20.473.258,20</b>	<b>31.709.430,30</b>
<b>I. Capital.</b>	<b>11</b>	<b>6.595.006,00</b>	<b>6.595.006,00</b>
1. Capital escriturado.		6.595.006,00	6.595.006,00
<b>II. Prima de emisión.</b>	<b>11</b>	<b>14.498.285,05</b>	<b>23.800.693,75</b>
<b>III. Reservas.</b>	<b>11</b>	<b>1.214.308,78</b>	<b>1.286.897,57</b>
1. Reserva legal.		1.319.001,20	1.319.001,20
2. Otras reservas.	11	(104.682,44)	(32.103,63)
<b>IV Acciones propias</b>	<b>11</b>	<b>(1.494,22)</b>	<b>(128.290,96)</b>
<b>V. Otras reservas de la Sociedad Dominante</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Reservas en sociedades consolidadas por Integración global.</b>	<b>11</b>	<b>(1.066.804,38)</b>	<b>426.034,91</b>
<b>VII. Resultados negativos de ejercicios anteriores.</b>		<b>-</b>	<b>(270.325,07)</b>
<b>VIII. Otras aportaciones de socios.</b>	<b>11</b>	<b>792.000,00</b>	<b>792.000,00</b>
<b>IX. Resultado del ejercicio.</b>		<b>5.730.578,04</b>	<b>(792.585,90)</b>
<b>X. Dividendo a cuenta.</b>	<b>11</b>	<b>(7.286.601,05)</b>	<b>-</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>24.715.022,99</b>	<b>40.291.133,94</b>
<b>I. Deudas a largo plazo.</b>	<b>7,12</b>	<b>6.615.236,99</b>	<b>30.107.147,94</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		6.189.659,48	29.036.762,15
2. Otros pasivos financieros a largo plazo		425.577,51	1.070.385,79
<b>II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	<b>7,12,16</b>	<b>18.099.786,00</b>	<b>10.183.986,00</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>27.537.452,34</b>	<b>18.297.387,65</b>
<b>II. Deudas a corto plazo.</b>	<b>7,12</b>	<b>24.605.360,67</b>	<b>13.563.714,09</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		24.291.548,23	13.138.166,68
2. Otros pasivos financieros a corto plazo		313.812,44	425.547,41
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>	<b>7,12,16</b>	<b>2.080.711,56</b>	<b>1.459.382,79</b>
<b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>861.380,11</b>	<b>3.274.290,77</b>
1. Acreedores varios.	7,12	801.960,31	3.179.033,69
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	13	49.419,80	95.257,08
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>72.725.733,53</b>	<b>90.297.951,89</b>

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

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

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

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

(Expresada en Euros)

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

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios.	15.1	2.239.077,92	3.178.487,45
2. Otros ingresos de explotación.	15.1	1.214.179,21	1.120.984,12
3. Otros gastos de explotación.	15.2	(2.945.403,90)	(2.532.258,96)
4. Amortización del inmovilizado.	5	(1.045.242,07)	(1.128.463,42)
5. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	5	7.875.689,34	-
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>7.338.300,50</b>	<b>638.749,19</b>
1. Gastos financieros.	15.3	(1.607.537,13)	(1.471.234,95)
2. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	15.3	(185,33)	(448,98)
3. Diferencias de cambio		-	(216,59)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.607.722,46)</b>	<b>(1.471.898,52)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>5.730.578,04</b>	<b>(833.149,33)</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>5.730.578,04</b>	<b>(833.149,33)</b>
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	40.563,43
<b>E) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		-	<b>40.563,43</b>
<b>E) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (D+E)</b>		<b>5.730.578,04</b>	<b>(792.585,90)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		5.730.578,04	(792.585,90)

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

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

---

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

(Expresado en Euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

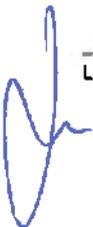
**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. y Sociedades  
Dependientes**

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>11</b>	<b>5.730.578,04</b>	<b>(792.585,90)</b>
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI)</b>		-	-
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VI+VII+VIII+IX)</b>		-	-
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>5.730.578,04</b>	<b>(792.585,90)</b>

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

---

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



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

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
(Expresado en Euros)

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

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reserva Legal (Nota 11)	Reservas voluntarias (Nota 11)	Acciones Propias (Nota 11)	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios (Nota 11)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	TOTAL
<b>SALDO AL 1 DE ENERO 2021</b>	6.595.006,00	23.800.693,75	43.881,49	(32.103,53)	(128.725,12)	588.195,14	1.189.243,41	(270.325,07)	64.319.153,37	792.000,00	(63.596.473,18)	33.281.626,16
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	(792.585,90)	-	-	(792.585,90)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	435,16	-	-	-	-	-	-	435,16
Distribución del resultado consolidado	-	-	1.275.139,71	-	-	(588.195,14)	(749.208,50)	-	(64.319.153,37)	-	63.596.473,18	(759.944,12)
Otras variaciones del patrimonio neto consolidado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	6.595.006,00	23.800.693,75	1.319.001,20	(32.103,53)	(128.290,96)	-	428.034,91	(270.325,07)	(792.585,90)	792.000,00	-	31.709.430,30
Ajustes por cambio de criterio 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2018 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 1 DE ENERO 2022</b>	6.595.006,00	23.800.693,75	1.319.001,20	(32.103,53)	(128.280,96)	-	428.034,91	(270.325,07)	(792.585,90)	792.000,00	-	31.709.430,30
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	5.730.578,04	-	-	5.730.578,04
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.288.601,05)	(7.288.601,05)
- Otras operaciones con socios y propietarios	-	(9.032.103,65)	-	(72.586,81)	120.796,74	-	-	-	-	-	-	(8.977.893,70)
Distribución del resultado consolidado	-	(270.325,07)	-	-	-	(1.482.839,28)	-	270.325,07	792.585,90	-	-	(700.253,39)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	6.595.006,00	14.488.268,05	1.319.001,20	(104.692,44)	(1.494,22)	-	(1.066.804,38)	-	5.730.578,04	792.000,00	(7.288.601,05)	20.473.268,20

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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021**

(Expresado en Euros)

	Euros	Euros
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Resultado del ejercicio antes de Impuestos</b>	<b>5.730.578,04</b>	<b>(792.585,90)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Amortización del inmovilizado (Nota 5)	1.045.242,07	1.128.463,42
- Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas (Nota 9)	-	(40.563,43)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(7.875.689,34)	-
- Gastos financieros (Nota 15.3)	1.607.537,13	1.471.234,95
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 15.3)	185,33	446,98
- Diferencias de cambio	-	216,59
	<b>(5.222.910,14)</b>	<b>2.559.798,51</b>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(585.789,95)	(357.581,79)
- Otros activos Corrientes	(132.791,97)	(84,61)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(2.422.910,66)	474.837,89
- Otros activos y pasivos no corrientes	(737.553,18)	-
	<b>(3.879.045,75)</b>	<b>117.171,49</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Pagos de intereses	(531.160,48)	(761.402,47)
- Otros pagos	(99.027,48)	-
	<b>(630.187,96)</b>	<b>(761.402,47)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.001.565,82</b>	<b>1.122.981,63</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Inversiones inmobiliarias	(4.107.825,08)	(5.878.179,20)
- Otros activos financieros	(43.955,44)	(817.649,17)
	<b>(4.151.780,52)</b>	<b>(6.695.828,37)</b>
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Inversiones inmobiliarias	28.241.468,30	-
- Otros activos financieros	1.180.025,87	276.876,86
- Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	40.563,43
	<b>29.421.494,17</b>	<b>317.440,29</b>

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>25.269.713,65</b>	<b>(6.378.388,08)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		
- Adquisición de instrumentos de patrimonio	(1.494,22)	435,16
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	23.598,96	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio	(9.000.001)	-
	<b>(8.977.896,09)</b>	<b>435,16</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		
- Emisión:		
- Deudas con entidades de crédito	5.663.435,21	3.876.214,79
- Deudas con empresas del Grupo	7.915.800,00	-
- Devolución y amortización de:	-	-
- Deudas con entidades de crédito	(17.713.177,10)	(1.896.175,40)
- Deudas con empresas del Grupo	-	-
- Otras deudas	756.543,25	-
	<b>(4.890.485,14)</b>	<b>1.980.039,39</b>
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:</b>		
- Dividendos	(7.988.854,44)	(759.944,12)
	<b>(7.988.854,44)</b>	<b>(759.944,12)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(21.857.235,28)</b>	<b>1.220.530,43</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(589.087,45)</b>	<b>(4.034.876,02)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	3.833.836,16	7.868.712,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (Nota 10)	3.244.748,71	3.833.836,16

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1. Sociedad dominante

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

La Sociedad dominante 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. 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. Al 31 de diciembre de 2021 los nuevos accionistas participan en aproximadamente un 2,34% del capital de la Sociedad

El valor de cotización de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2022 es de 1,82 euros por acción (2,22 euros por acción a 31 de diciembre de 2021). 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 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022 es de 2,65 euros por acción (4,30 euros por acción fue el valor medio de cotización durante el ejercicio 2021).

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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

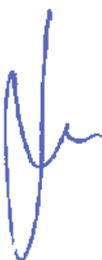
La Sociedad es dominante del Grupo Greenoak Spain Holdings Socimi II, S.A., y como tal los requisitos de inversión establecidos se calcularán sobre las cifras que figuran en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de 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:



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

- 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.

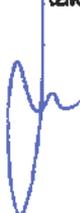
Adicionalmente la Sociedad dominante deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio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

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que el Grupo 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, el Grupo estará obligado 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



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

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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.

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.

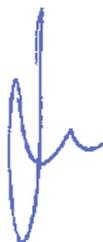
La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo ésta, por lo tanto, su moneda funcional.

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, entendiendo este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

- 1 **GreenOak Propco Garden, S.L.** (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad), es una sociedad española con N.I.F. B87606034, constituida con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid con fecha 6 de julio de 2016, número 1.621 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34.993, folio 216, sección 8, hoja M-629336, inscripción 1. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Pinar 7, 5º izquierda, 28006 de Madrid.

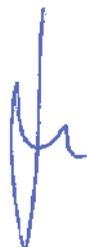
El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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 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, 5º izquierda, 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 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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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.

- 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, 5º izquierda, 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, 5º izquierda, 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.

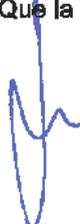
Con fecha 24 de septiembre de 2018 la Sociedad dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Inversiones GO Love, S.L.U. siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación del Grupo.

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.



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

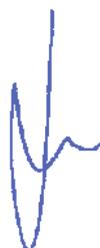
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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

Al cierre del año 2022 y 2021, las Sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación son las siguientes:

Denominación / Domicilio / Actividad	Fecha de constitución	% Participación directa	Método de Consolidación
<b>Greenoak Propco Garden S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	6 de julio de 2016	100%	Integración global
<b>Inversiones GO Spain Alba S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
<b>GO Powder S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	10 de noviembre de 2017	100%	Integración global
<b>Inversiones GO Love S.L.</b> (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5º izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de Inmuebles	24 de mayo de 2018	100%	Integración global



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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

**2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

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

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

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



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

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

---

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

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

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

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

- b) Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

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

#### 2.4. Comparación de la Información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

## **2.5. Agrupación de partidas**

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

## **2.6. Empresa en funcionamiento**

El Grupo presenta un fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2022 por importe de 22.231.065,08 euros, motivado principalmente por el importe de las deudas a corto plazo con entidades de crédito. El Grupo ha reclasificado las deudas con entidades de crédito correspondientes a GreenOak Propco Garden por importe de 8.488.639,11 euros como pasivo corriente, debido al cálculo del ratio de cobertura de servicio de la deuda alcanzado, y que ha exigido una inyección adicional de capital ya realizada en el ejercicio por parte del Grupo por importe de 3.784 miles de euros (Nota 12 y 16). De acuerdo a las previsiones de flujos de caja previstas para el ejercicio 2023 así como la tesorería disponible a 31 de diciembre de 2022, el Grupo prevé cumplir con los pagos de principal, intereses, comisiones y gastos derivados del contrato de crédito, así como la dotación de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda durante el ejercicio 2023. Asimismo, el accionista último europeo, GreenOak Europe II Investments S.à.r.l. ha manifestado su apoyo financiero para los próximos 12 meses desde la firma de la misma el 31 de marzo de 2023.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

## **2.7. Reparto Obligatorio de Dividendos**

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

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



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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

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

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

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

### **3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, han sido las siguientes:

#### **3.1. Dependientes**

##### **Adquisición de control**

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

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

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.5). 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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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 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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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

*e) Participación de socios externos.*

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

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

*f) Eliminaciones de partidas intragrupo.*

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

**Modificación de la participación sin pérdida de control**

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida 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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;

- El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

**Pérdida de control**

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

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

**3.2. Inversiones Inmobiliarias**

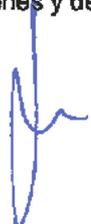
El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía o ambas.

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



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El detalle es el siguiente:

Componente	Años vida útil
Construcciones	30 - 50
Instalaciones Técnicas	20

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

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

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

### **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.



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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

---

### 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.

#### 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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**3.5.1. Activos financieros**

Clasificación y valoración

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.

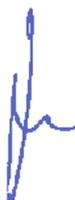
Con carácter general, se incluyen también en esta categoría los activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo con cobro aplazado, y los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos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

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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**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.

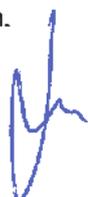
Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento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

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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**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**

**Clasificación y valoración**

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.

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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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.

**Actividades interrumpidas**

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

**3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

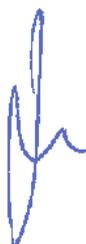
En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias (entre las cuales hay algunas que están restringidas de acuerdo a lo dispuesto en los contratos de financiación de cada una de las sociedades) y los depósitos y adquisiciones temporales de activos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



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

### **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.

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:



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Denominación	Comunicación Régimen SOCIMI	Fecha efectiva
GREENOAK SPAIN HOLDING 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
Inversiones GO Spain Alba S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
GO Powder S.L.U.	28 de septiembre de 2018	1 de enero de 2018
Inversiones GO Love S.L.U.	28 de septiembre de 2018	24 de mayo 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, 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, 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 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, 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 disponían de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

### **3.9. Reconocimiento de ingresos y gastos**

A partir del 1 de enero de 2021 el Grupo 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, el Grupo 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. Criterio general de reconocimiento de ingresos**



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

Para cada contrato con un cliente hay que identificar las distintas obligaciones de ejecución o desempeño separadas que contiene el contrato y determinar y asignar el precio de la transacción del contrato entre cada una de dichas obligaciones de desempeño identificadas.

El Grupo reconocerá los ingresos ordinarios de un contrato en la medida que satisfaga sus obligaciones contractuales de ejecución mediante la transferencia del control de un bien o la prestación de un servicio comprometido al cliente y según el precio asignado a la obligación indicado anteriormente. A la hora de establecer el momento exacto en el que se produce la transferencia del bien o la prestación de un servicio a su cliente el Grupo deberá determinar si las obligaciones del contrato se satisfacen a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones de entrega de bienes o prestación de servicios y que son repercutibles a terceros, así como las cantidades recibidas por cuentas de terceros, no forman parte de los ingresos.

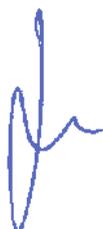
Para el reconocimiento de ingresos derivados de las obligaciones que se cumplen a lo largo del tiempo el Grupo debe determinar un método adecuado para medir la progresión en el cumplimiento de las mismas. En el Grupo, tal y como indica en la nota 1, las obligaciones de desempeño son las derivadas de la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

En este sentido, los ingresos se reconocen a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente.

Los ingresos del Grupo provenientes de ingresos de prestación de se contabilizan en el momento en que el servicio se realiza.

- **Método del tiempo transcurrido**

Para los contratos de prestación de servicios recurrentes (mantenimiento, limpieza, recogida de residuos...) con un patrón de transferencia homogéneo a lo largo del tiempo y con unos pagos periódicos fijos a lo largo de la vida del contrato (mensualidades, anualidades...), el Grupo ha considerado que el método de medición de la progresión en el cumplimiento de las obligaciones más adecuado es el método del tiempo transcurrido mediante el cual los ingresos se reconocen linealmente durante el tiempo que dura el contrato, y sus costes según el criterio del devengo.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

ii. Reconocimiento de ingresos procedentes de modificaciones

Una modificación de un contrato es un cambio en el alcance o precio del mismo (o ambos). El criterio general del Grupo es reconocer los ingresos derivados de una modificación del contrato cuando exista una conformidad por parte del cliente. El criterio seguido por el Grupo es no reconocer los ingresos por estos trabajos adicionales hasta que exista la aprobación de los mismos por parte del cliente, que en general se considera cuando hay, una aprobación técnica y económica por parte del cliente.

En el caso de que los trabajos estén aprobados pero la valoración esté pendiente, el reconocimiento de ingresos se realizará en las condiciones indicadas para supuestos de contraprestación variable.

El reconocimiento de ingresos en supuestos de contraprestación variable implica que únicamente se reconocerán ingresos derivados de contraprestaciones variables cuando sea altamente probable que no ocurra en el futuro una reversión significativa del importe de los ingresos ordinarios reconocidos cuando, posteriormente, se resuelva la incertidumbre asociada a dichas reclamaciones o precios variables, tomando en consideración tanto la probabilidad como la magnitud de dicha reversión.

El efecto que la modificación del contrato tiene sobre el precio de la transacción, y sobre la medición que la empresa hace del grado de avance del contrato se reconoce como un ajuste de los ingresos (como un incremento o una reducción de éstos) en la fecha de la modificación 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.

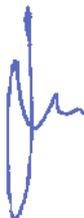
Con carácter general, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

El Grupo, siguiendo el principio de prudencia, únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

### 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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

- 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**

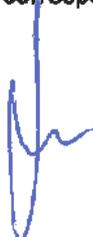
Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de 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.

### **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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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 se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye 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 2022**

---

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. Instrumentos financieros derivados**

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

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

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

**3.16. 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).

**3.17. 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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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.

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 2022 y 2021.

### **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.

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

- ✓ Pérdidas no aseguradas
- ✓ Riesgo de terrorismo.
- ✓ Riesgo coronavirus.

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

#### **4.6. Riesgo de crédito**

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

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

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

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

#### **4.7 Otros riesgos**

##### *Riesgo de operaciones*

En los diferentes escenarios de afectación planteados a futuro, se ha concluido que el Grupocuenta 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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

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.

**5. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Construcciones en curso	
<b>Valor neto contable 01-01-2021</b>	<b>32.136.376,70</b>	<b>31.501.671,90</b>	<b>6.141.984,39</b>	<b>2.523.993,71</b>	<b>71.303.926,70</b>
Altas	30.307,00	72.145,05	232.103,08	5.543.624,07	5.878.179,20
Trasposos	7.479.405,65	1.751.544,59	-	(1.751.544,59)	7.479.405,65
Dotación para amortización	-	(794.947,97)	(333.515,46)	-	(1.128.463,42)
<b>Saldo a 31-12-2021</b>	<b>39.646.088,35</b>	<b>32.530.313,57</b>	<b>5.040.572,02</b>	<b>6.316.073,19</b>	<b>83.533.047,13</b>
Coste	39.646.088,35	35.626.839,72	6.259.434,81	6.316.073,19	87.848.436,07
Amortización acumulada	-	(3.096.526,15)	(1.218.862,79)	-	(4.315.388,94)
<b>Valor neto contable 31-12-21</b>	<b>39.646.088,35</b>	<b>32.530.313,57</b>	<b>5.040.572,02</b>	<b>6.316.073,19</b>	<b>83.533.047,13</b>
<b>Valor neto contable 01-01-2022</b>	<b>39.646.088,35</b>	<b>32.530.313,57</b>	<b>5.040.572,02</b>	<b>6.316.073,19</b>	<b>83.533.047,13</b>
Añas	3.059,00	-	105.626,98	3.999.139,10	4.107.825,08
Bajas	(8.286.900,02)	(10.986.677,43)	(1.092.201,29)	-	(20.365.778,73)
Trasposos	-	8.195.734,14	1.425.494,82	(8.621.228,96)	-
Dotación para amortización	-	(673.153,72)	(372.088,35)	-	(1.045.242,07)
<b>Saldo a 31-12-2022</b>	<b>31.362.247,33</b>	<b>29.066.216,57</b>	<b>5.107.404,18</b>	<b>693.983,33</b>	<b>66.229.851,41</b>
Coste	31.362.247,33	32.011.040,53	6.458.406,11	693.983,33	70.525.677,30
Amortización acumulada	-	(2.944.823,96)	(1.351.001,93)	-	(4.295.825,89)
<b>Valor neto contable 31-12-22</b>	<b>31.362.247,33</b>	<b>29.066.216,57</b>	<b>5.107.404,18</b>	<b>693.983,33</b>	<b>66.229.851,41</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y a un terreno en el que está proyectada la promoción de una nave industrial para su posterior arrendamiento.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2022 han sido los siguientes:

- Activación de trabajos de mejora en curso del Edificio de Oficinas Albarracín 34 (Madrid), en el Parque Empresarial "Vallsolana Business Garden" y en el Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123 (Madrid).
- Activación de gastos de estudio en los terrenos situados en el Barrio de Boroa, en el término municipal de Amorebieta, Vizcaya

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

- Finalización de los trabajos de mejora en curso en el Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123 (Madrid)
- Venta del Edificio de Oficinas Albarracín 34 (Madrid)

La venta del mismo por importe de 29.838.373,00 euros ha reportado un resultado de 7.875.689,34 euros.

Los principales movimientos durante el ejercicio 2021 fueron los siguientes:

- El traspaso de terrenos por importe de 7.479.405,65 euros corresponde a la reclasificación de 1 terreno industrial registrado a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe "Activo no corriente mantenido para la venta" (Nota 9) dado que durante el ejercicio 2020 el comprador había notificado su intención de no adquisición de la participada y por tanto se había procedido a su reclasificación (Nota 9).
- Activación de trabajos de mejora en curso del Edificio de Oficinas Albarracín 34 (Madrid), y en el Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123 (Madrid)

El Grupo ha procedido a registrar durante los ejercicios 2022 y 2021 como mayor valor de las inversiones inmobiliarias los gastos de compra necesarios para llevar a cabo la compra de los mencionados activos.

El Grupo ha procedido a valorar los inmuebles al 31 de diciembre de 2022 a través del experto independiente CBRE. Las hipótesis principales utilizadas han sido:

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutas estimados por importe de 2.656.469 euros anuales.
- Una yield que oscila entre el 3,65% y el 6,90%.

Considerando estas variables, no procede registrar ningún deterioro.

A 31 de diciembre de 2021 las hipótesis fueron:

- Se han estimado unos ingresos de rentas brutas estimados por importe de 2.741.434 euros anuales.
- Una yield que oscila entre el 3,5% y el 6,6%.

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 2022 y 2021, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

a) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**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 2022 ni 2021.

**d) Garantías**

Parte de las inversiones inmobiliarias registradas en este epígrafe garantizan mediante varias hipotecas constituidas en el ejercicio 2022 y 2021 según se detalla en la Nota 11.

**6. ARRENDAMIENTOS**

**Arrendamiento operativo**

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente que asciende a la suma de 4.330.654,47 euros (8.113.748,02 euros en 2021) detallados de la siguiente manera:

	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hasta un año	1.361.318,84	3.035.256,83
Entre uno y cinco años	2.969.335,63	5.078.491,89
<b>Total</b>	<b>4.330.654,47</b>	<b>8.113.748,72</b>

**7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**7.1. Análisis por categorías**

**Activos financieros**

	<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
	<b>Créditos/Otros</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Activos financieros a coste amortizado a largo plazo (Nota 9)	452.982,30	1.443.164,38
<b>Total</b>	<b>452.982,30</b>	<b>1.443.164,38</b>



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

	<b>Activos financieros a corto plazo</b>	
	<b>Créditos/Otros</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Activos financieros a coste amortizado a corto plazo (Nota 9)	730.847,31	508.252,87
<b>Total</b>	<b>730.847,31</b>	<b>508.252,87</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>1.183.829,61</b>	<b>1.951.417,25</b>

**Pasivos financieros**

	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>					
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Créditos/Otros</b>		<b>Total</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 14)	6.189.659,48	29.036.762,15	18.525.363,51	11.254.371,79	24.716.022,99	40.291.133,94
<b>Total</b>	<b>6.189.659,48</b>	<b>29.036.762,15</b>	<b>18.525.363,51</b>	<b>11.254.371,79</b>	<b>24.716.022,99</b>	<b>40.291.133,94</b>
	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>					
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Créditos/Otros</b>		<b>Total</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 13)	24.291.548,23	13.138.166,68	3.196.484,31	5.063.963,89	27.488.032,54	18.202.130,57
<b>Total</b>	<b>24.291.548,23</b>	<b>13.138.166,68</b>	<b>3.196.484,31</b>	<b>5.063.963,89</b>	<b>27.488.032,54</b>	<b>18.202.130,57</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>30.481.207,71</b>	<b>42.174.928,83</b>	<b>21.721.847,82</b>	<b>16.318.335,68</b>	<b>62.203.055,53</b>	<b>58.493.264,51</b>

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

**7.2. Análisis por vencimientos**

Activos financieros

	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9 )	101.667,66	29.346,48	-	74.085,42	112.478,11	23.486,88	341.065,55
Otras inversiones financieras (Nota 9)	175.332,91	101.100,41	66.980,42	36.696,97	8.808,61	-	388.917,32
Carteras (Nota 9)	331.157,84	-	-	-	-	-	331.157,84
Deudores varios (Nota 9)	122.688,90	-	-	-	-	-	122.688,90
<b>Total</b>	<b>730.847,31</b>	<b>130.446,89</b>	<b>66.980,42</b>	<b>110.782,39</b>	<b>121.286,72</b>	<b>23.486,88</b>	<b>1.183.829,81</b>

Pasivos financieros

	Pasivos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	24.281.548,23	6.189.659,48	-	-	-	-	30.481.207,71
Fianzas (Nota 12)	313.612,44	101.977,34	19.787,88	88.051,08	192.274,33	23.486,88	739.389,95
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12 y 16)	2.080.711,56	-	-	-	5.947.336,00	12.152.450,00	20.180.497,56
Otros pasivos financieros (Nota 12)	801.980,31	-	-	-	-	-	801.980,31
<b>Total</b>	<b>27.468.032,54</b>	<b>6.291.636,82</b>	<b>19.787,88</b>	<b>88.051,08</b>	<b>6.139.610,33</b>	<b>12.175.936,88</b>	<b>52.203.065,53</b>

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

**8. PERIODIFICACIONES**

Los importes de 736.512,56 euros y 134.078,35 euros registrados en el activo del balance, corresponden al pago anticipado de la prima de las pólizas de seguro pagadas durante el 2022 que comprenden del 27 de junio de 2022 al 27 de junio de 2029.

**9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

El detalle de los activos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos financieros a coste amortizado a largo plazo:</b>		
Fianzas	239.397,89	416.333,86
Otros activos financieros	213.584,41	1.026.830,52
<b>Total</b>	<b>452.982,30</b>	<b>1.443.164,38</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos financieros a coste amortizado a corto plazo:</b>		
Fianzas	101.667,66	177.254,50
Otros activos financieros	175.332,91	244.593,66
Instrumentos financieros derivados (nota 13)	-	-
Clientes	424.579,56	110.322,20
Deterioro de valor de créditos comerciales	(93.421,72)	(93.421,72)
Deudores varios	122.688,90	69.504,23
<b>Total</b>	<b>730.847,31</b>	<b>508.252,87</b>
<b>Total activos financieros a coste amortizado</b>	<b>1.183.829,61</b>	<b>1.951.417,25</b>

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

El importe de *Otros activos financieros* 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 2022 por importe de 424.579,56 euros (110.322,20 euros al 31 de diciembre de 2021) 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

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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 2021).

**10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

El detalle de los saldos bancarios a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Cuentas corrientes	3.244.748,71	3.833.836,16
<b>Total</b>	<b>3.244.748,71</b>	<b>3.833.836,16</b>

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 2022 asciende a 1.119.579,59 euros (1.610.865,70 euros al 31 de diciembre de 2021).

**11. FONDOS PROPIOS**

Capital y prima de emisión

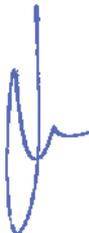
El capital social al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 6.595.006,00 euros, compuesto por 6.595.006,00 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 5 de julio de 2022 La Junta General acuerda compensar con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de la Sociedad, la totalidad de la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del balance de la Sociedad, equivalente a la cantidad negativa de 270.325,07 €; y la totalidad de la cuenta de "Otras reservas" del balance de la Sociedad, equivalente a la cantidad negativa de 32.103,63 €.

Con fecha 5 de julio de 2022 La Junta General acuerda repartir la cantidad de 9.000.000 € con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de la Sociedad, lo que equivale a distribuir la cantidad bruta de, aproximadamente, 1,36486896 € por acción.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Capital escriturado	6.595.006,00	6.595.006,00
Prima de emisión	14.498.265,05	23.800.693,75
	<b>21.093.271,05</b>	<b>30.395.699,75</b>



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

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 Dominante al 31 de diciembre de 2022 es de 1,82 euros por acción (2,22 euros por acción a 31 de diciembre de 2020). 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 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022 es de 2,65 euros por acción (4,30 euros por acción fue el valor medio de cotización durante el ejercicio 2021).

**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 2,34% de la Sociedad Dominante, perdiendo así su carácter de Sociedad Unipersonal.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el principal accionista de la Sociedad Dominante es GreenOak Europe II Investments, S.à r.l. con un porcentaje de participación del 97,53%.

Así mismo la Sociedad, posee al 31 de diciembre de 2022 y en 2021 el 0,01% de sus propias acciones (821 acciones) (8.893 acciones al 31 de diciembre de 2021). Acciones que fueron adquiridas a su accionista mayoritario en septiembre de 2022.

En el mes de abril del ejercicio 2022 se ha realizado la venta de 8.893 acciones propias por importe de 23.602,10 euros, generando un resultado negativo por importe de 104.692,44 euros.

En el mes de septiembre del ejercicio 2022 se ha realizado la adquisición de 821 acciones propias por importe de 1.494,22 euros.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores**

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Reservas en la Sociedad dominante:</b>		
Reservas voluntarias	(104.692,44)	(32.103,63)
Reserva legal	1.319.001,20	1.319.001,20
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(270.325,07)
<b>Total reservas de la Sociedad dominante</b>	<b><u>1.214.308,76</u></b>	<b><u>1.016.572,50</u></b>
Reservas en Sociedades Consolidadas	(1.066.804,38)	426.034,91
<b>TOTAL</b>	<b><u>147.504,38</u></b>	<b><u>1.442.607,41</u></b>

Reserva legal: De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social 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 2022 y 2021 la reserva legal tiene un saldo de 1.319.001,20 euros.

A cierre del ejercicio la reserva legal se encuentra íntegramente constituida.

**Reserva voluntaria**

Con fecha 5 de julio de 2022 La Junta General acuerda compensar con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de la Sociedad, la totalidad de la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del balance de la Sociedad, equivalente a la cantidad negativa de 270.325,07 €; y la totalidad de la cuenta de "Otras reservas" del balance de la Sociedad, equivalente a la cantidad negativa de 32.103,63 €.

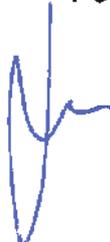
Se registra en la cuenta de reservas voluntarias el resultado obtenido en el ejercicio 2022 por la venta de las acciones propias por importe de 104.692,44 euros.

**Reservas en sociedades consolidadas por integración global**

El importe total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.066.804,38 euros. (426.034,91 euros al 31 de diciembre de 2021).

**Otras aportaciones de socios**

El importe total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 792.000,00 euros.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

**Propuesta de distribución del resultado**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>7.326.532,68</b>	<b>700.253,39</b>
<b><u>Aplicación</u></b>		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
Dividendo a cuenta	7.288.601,05	-
Distribución de dividendo	37.931,63	700.253,39
	<b>7.326.532,68</b>	<b>700.253,39</b>

La distribución del dividendo por importe de 700.253,39 euros correspondiente al resultado del ejercicio 2021 ha sido pagada con fecha 15 de julio de 2022.

**Aportación al resultado consolidado**

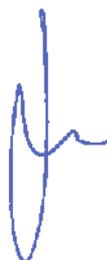
La aportación al resultado consolidado por sociedad es la siguiente:

**Ejercicio 2022**

	<b>Resultados individuales</b>	<b>Eliminaciones y ajustes de consolidación</b>	<b>Resultados aportados</b>
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A	7.326.532,68	(7.866.776,23)	(540.243,55)
Greenoak Propco Garden S.L.	167.725,23	-	167.725,23
Inversiones GO Spain Alba S.L.	7.839.101,14	-	7.839.101,14
GO Powder S.L.	(1.430.070,26)	-	(1.430.070,26)
Inversiones GO Love S.L.	(305.934,52)	-	(305.934,52)
	<b>13.597.354,27</b>	<b>(7.866.776,23)</b>	<b>5.730.578,04</b>

**Ejercicio 2021**

	<b>Resultados individuales</b>	<b>Eliminaciones y ajustes de consolidación</b>	<b>Resultados aportados</b>
Greenoak Spain Holding Socimi I II, S.A	700.253,39	(961.558,42)	(261.305,03)
Greenoak Propco Garden S.L.	567.292,90	-	567.292,90
Inversiones GO Spain Alba S.L.	145.057,90	-	145.057,90
GO Powder S.L.	(922.022,88)	-	(922.022,88)
Inversiones GO Love S.L.	(321.608,79)	-	(321.608,79)
	<b>168.972,52</b>	<b>(961.558,42)</b>	<b>(792.585,90)</b>



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Dividendo a cuenta

Con fecha 1 de junio de 2022 la Sociedad aprobó la distribución de dividendos a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 7.288.601,05 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 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:

<b>Datos de la Sociedad</b>	<b>Euros</b>
Beneficios distribuibles al 01 de junio de 2022:	7.693.808,41
Menos Estimación Impuesto sobre Sociedades	-
Menos, dotación requerida a reserva legal	-
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-
<b>Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022</b>	<b>7.693.808,41</b>
<b>Saldos de tesorería al 01 de junio de 2022</b>	<b>17.921.632,39</b>
Dividendos a cuenta distribuidos	7.288.601,05
<b>Tesorería al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10.232.931,34</b>

**12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO**

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo:</b>		
Deudas con empresas del Grupo (nota 16)	18.099.786,00	10.183.986,00
Deudas con entidades de crédito	6.189.659,48	29.036.762,15
Fianzas	425.577,51	1.070.385,79
<b>Total</b>	<b>24.715.022,99</b>	<b>40.291.133,94</b>

**Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:**

<b>2022</b>	<b>2021</b>
-------------	-------------

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Deudas con empresas del Grupo (nota 16)	2.080.711,56	1.459.382,79
Deudas con entidades de crédito	24.291.548,23	13.138.166,68
Fianzas	313.812,44	425.547,41
Acreedores varios	801.960,31	3.179.033,69

<b>Total</b>	<b>27.488.032,54</b>	<b>18.202.130,57</b>
--------------	----------------------	----------------------

<b>Total pasivos financieros a coste amortizado</b>	<b>52.203.055,53</b>	<b>58.493.264,61</b>
---	----------------------	----------------------

### 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 16.000.000,00 euros concedido el 22 de marzo de 2017 por el Banco Sabadell. El valor neto contable de los activos hipotecados asociados a este préstamo al 31 de diciembre de 2022 asciende a 25.515.893,90 euros (25.388.535,46 euros al 31 de diciembre de 2021).

El Grupo deberá amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas semestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 22 de septiembre de 2017. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha amortizado cuotas por importe de 6.014.650,00 euros (3.525.000,00 euros al 31 de diciembre de 2021). 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 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe 9.436.832,76 euros (12.530.746,71 euros al 31 de diciembre de 2021).

El vencimiento inicial del préstamo era el 22 de marzo de 2022, en esa misma fecha, el Grupo procedió a al repago de parte del principal del préstamo hipotecario con el Banco Sabadell por importe de 2.475.000,00 euros y procedió a firmar la novación del principal pendiente, esto es, 10.000.000,00 millones de euros, extendiendo su vencimiento en 2 años más, esto es, hasta el 24 de marzo de 2024.

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

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 6 meses más el 2,25%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 22 de marzo de 2024.



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

### Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

---

Los intereses se pagan semestralmente. Al 31 de diciembre se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 236.507,14 euros (290.707,82 euros en el ejercicio 2021) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene contabilizados 58.187,50 euros (76.409,38 euros al 31 de diciembre de 2021) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

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

El incumplimiento de cualquiera de los Ratios Financieros se entenderá como incumplimiento del contrato de préstamo y supondrá puesta en marcha de determinados mecanismos de corrección, o la obligación de amortizar totalmente el préstamo hipotecario.

A 31 de diciembre, debido al cálculo del ratio de cobertura del servicio de la deuda (RCSD) ha sido necesaria una inyección adicional de capital por importe de 3.784 miles de euros (Nota 2.6 y 16).

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 2022 asciende a 317.544,55 euros (184.170,80 euros al 31 de diciembre de 2021).
- 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas a INCASOL. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 asciende a 272.736,07 euros (278.296,85 euros al 31 de diciembre de 2021).
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 6 meses (en cada año desde el 22 de marzo de 2017 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 asciende a 530.480,82 (530.874,45 euros al 31 de diciembre de 2021).



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el edificio de Oficinas Albarracín 34 (Madrid), en el 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 el 22 de marzo de 2022, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hayan quedado extinguidas. El Grupo podrá solicitar una cancelación anticipada en el caso en que las obligaciones derivadas del préstamo bancario, así como de los contratos de cobertura de riesgos de tipo de interés estén completamente saldadas.

El Grupo ha acordado con el Banco la extensión del vencimiento a dos años más, esto es hasta el 22 de marzo de 2024.

2. Póliza de préstamo mercantil por importe de 560.000 euros concedido el 30 de junio de 2020 por el Banco Sabadell S.A. y fecha de vencimiento 30 de junio de 2022, en la cual el Grupo ha amortizado todas las cuotas por importe total de 560.000,00 euros.

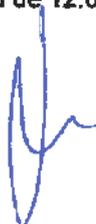
El Grupo amortizó el préstamo mediante el pago de cuotas semestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 30 de junio de 2021. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha amortizado el total de las cuotas por importe de 560.000,00 euros. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, fue equivalente al principal pendiente del mismo.

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2021 fue registrado a coste amortizado por importe de 188.265,14 euros. Las condiciones más relevantes eran las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable era del 2%.

Los intereses se pagaron semestralmente. Al 30 de junio de 2022, momento de su vencimiento, se devengaron intereses derivados de esta financiación por importe de 1.885,27 euros. (9.351,88 euros a 31 de diciembre de 2021) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

3. Préstamo hipotecario por importe de 12.500.000,00 euros concedido el 18 de julio de 2018 por el Banco Sabadell S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
  - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 18 de julio de 2018 se ponía a disposición del Grupo la cantidad de 12.000.000,00 euros.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

- Disposición del segundo tramo: El Grupo está obligado a destinar el importe restante de 500.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 18 de julio de 2021; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo deberá realizarse por un importe no superior al 100% del Plan de CAPEX para ejecutar el proyecto para el que se solicita dicha disposición.

Con fecha 3 de julio de 2020 el Grupo acordó incluir una condición suspensiva adicional en relación a las disposiciones del tramo B. Dicha condición consiste en que ATC Arquitectos Técnicos de Control S.L.P. actuando como Project monitor certifique que el Grupo ha abonado conforme al plan de Capex un importe de 1.120.677,40 euros con carácter previo a cualquier solicitud de disposición del tramo B.

Con fecha 29 de enero de 2021 el Grupo ha dispuesto del tramo B por importe de 500.000 euros,

Con fecha 6 de abril de 2022, tras la venta del edificio de Oficinas Albarracín 34 (Madrid) (nota 5) el Grupo procedió a la amortización total del préstamo, quedando dicho préstamo extinguido en esa fecha.

El valor de los activos hipotecados a 31 de diciembre de 2022 es de 0,00 euros tras la venta del activo (nota 5) (20.427.209,18 euros a 31 de diciembre de 2021).

El Grupo debía amortizar el préstamo mediante el pago de cuotas trimestrales, produciéndose la primera de ellas con fecha 18 de octubre de 2018. La última cuota de amortización, pagadera en la fecha de vencimiento final del préstamo, ha sido equivalente al principal pendiente del mismo. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha amortizado la totalidad de las cuotas por el importe total del préstamo (990.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2021 fue registrado a coste amortizado por importe de 11.441.705,15 euros. Las condiciones más relevantes hasta la fecha de su cancelación eran las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 2%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 18 de octubre de 2018, que será un interés fijo de 2%.
- El vencimiento del préstamo tendría lugar el 18 de enero de 2024.

Los intereses se pagaban trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2022 se han devengado intereses derivados de esta financiación hasta la fecha de su cancelación por importe de 183.880,00 euros (de 296.430,27 euros al 31 de diciembre de 2021) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene contabilizados intereses devengados y pendientes de pago (54.624,45 euros al 31 de diciembre de 2021).

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



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

- 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 2022 asciende a 721.783,23 euros (82.705,07 euros a 31 de diciembre de 2021)
- 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 2022 dicha cuenta tiene 5.749,99 euros y (6.067,04 a 31 de diciembre de 2021).
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre de 2022 dicha cuenta tiene un saldo de 0,00 euros (395.276,81 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se depositen el saldo inicial equivalente al importe del servicio de la deuda de los siguientes 3 meses (en cada año desde el 18 de julio de 2018 se debe actualizar el saldo). El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 asciende a 149.130,38 euros (149.695,24 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

El Grupo constituyó una hipoteca sobre el edificio de Oficinas Albarracín 34 (Madrid), 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 el 18 de enero 2024, existiendo para el Grupo un derecho de cancelación con anterioridad a dicha fecha en caso de que las obligaciones garantizadas hubieran quedado extinguidas. El Grupo podría 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 estuvieran completamente saldados.

4. Préstamo hipotecario por importe de 20.880.000,00 euros concedido el 20 de diciembre de 2018 por la entidad financiera Banco Santander, S.A. La disposición del capital del préstamo se realiza en dos tramos:
  - Disposición del primer tramo: en la misma fecha 20 de noviembre de 2018 se pone a disposición del Grupo la cantidad de 14.880.000,00 euros.
  - Disposición del segundo tramo: el Grupo está obligado a destinar el importe restante de 6.000.000,00 euros exclusivamente a financiar el 100% del Plan de CAPEX. El Grupo podrá solicitar disposiciones de este segundo tramo hasta el 20 de marzo de 2022; el importe no dispuesto en dicha fecha quedará cancelado e indisponible. Cada disposición de este tramo



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo ha dispuesto de un total de 3.376.214,79 euros del segundo tramo. El valor de los activos hipotecados a 31 de diciembre de 2022 asciende a 33.201.185,86 euros (30.226.299,41 euros a 31 de diciembre de 2021).

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

El valor en libros del préstamo al 31 de diciembre de 2022 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 20.986.187,45 euros (18.014.211,63 euros al 31 de diciembre de 2021). Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- El tipo de interés aplicable es el EURIBOR 3 meses más el 1,73%, excepto para el primer periodo de interés, que abarca desde la fecha de firma del contrato de préstamo y el 20 de marzo de 2019, que era un interés fijo del 1,73%.
- El vencimiento del préstamo tendrá lugar el 20 de diciembre de 2023 para el primer tramo y 28 de abril de 2024 para el segundo tramo.

Los intereses se pagan trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2022 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 509.036,92 euros (367.458,12 euros al 31 de diciembre de 2021) calculados siguiendo el método del tipo de interés efectivo. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene contabilizados 246.301,24 euros (16.421,91 euros al 31 de diciembre de 2021) de intereses devengados y pendientes de pago.

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

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

Con fecha 11 de noviembre 2020, la compañía obtuvo un waiver firmado con el Banco Santander, debido al incumplimiento del RCSD. Este incumplimiento se debió a que la sociedad había iniciado una reforma integral del edificio, en noviembre de 2020 y que finalizó en junio de 2022. El Banco Santander ha concedido una dispensa de la obligación de cumplimiento del RCSD desde el 1 de enero de 2020 hasta 31 de diciembre de 2022.

Así mismo se acuerda excepcionar del endeudamiento adicional del Grupo el confirming con el Banco Santander previsto en dicho contrato de novación.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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.

Con fecha posterior al cierre de las presentes cuentas anuales, el Grupo ha firmado una novación al contrato de financiación tal como se menciona en la nota 19 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

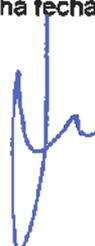
- Cuenta corriente principal: donde se ingresen los cobros de los arrendatarios y se paguen todos los conceptos relacionados con la explotación de la inversión inmobiliaria. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 asciende a 528.447,91 euros (12.890,20 euros al 31 de diciembre de 2021)
- Cuenta 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 2022 asciende a 94,53 euros y (333,46 euros a 31 de diciembre de 2021).
- Cuenta de fianzas: donde se depositen las fianzas de los arrendatarios que no sean transferidas al IVIMA. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 dicha cuenta tiene saldo cero.
- Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda: donde se deposite el excedente de las rentas generadas por el contrato de arrendamiento durante el plazo de vigencia del mismo una vez descontados los pagos realizados en relación a los gastos del Grupo.

Así mismo, se depositará en esta cuenta el importe equivalente a los intereses pagaderos en los próximos 12 meses. El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2022 asciende a 316.362,70 euros (256.722,35 euros a 31 de diciembre de 2021).

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 Go Powder, S.L.U. otorgada por el Socio Único, un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados del préstamo intragrupo (Nota 15), un derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas, un derecho real de prenda de todos los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento actuales y futuros y una escritura de hipoteca inmobiliaria sobre el Activo inmobiliario (Nota 5).

El 20 de diciembre de 2018, el Grupo procedió a contratar con Banco Santander, S.A. un contrato de cobertura de riesgos de tipo de interés el vencimiento fue el pasado 31 de diciembre de 2020 y el Grupo no procedió a su renovación.

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



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

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.

**Acreedores**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2022 y 2021 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:

	2022	2021
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	32,28	42,96
Ratio de operaciones pagadas	32,99	48,01
Ratio de operaciones pendientes de pago	15,07	20,76
	<b>Importe (euros)</b>	
Total pagos realizados	3.075.133,38	7.089.117,65
Total pagos pendientes	125.666,27	1.611.580,97
Volumen monetario	2.844.920,58	253.757,57
Porcentaje pagos inferiores al máximo	92,51%	97,03%
	<b>Numero Facturas</b>	
Facturas pagadas en periodo inferior	516,00	1.290,00

**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:

	2022	2021
<b>Activos</b>		
H.P. deudora por IVA	1.189.088,89	970.740,97
<b>Total activos</b>	<b>1.189.088,89</b>	<b>970.740,97</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>

**Pasivos**



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

H.P. acreedora por IVA	48.539,80	74.011,31
H.P. acreedora por retenciones	880,00	21.245,77
<b>Total pasivos</b>	<b>49.419,80</b>	<b>95.257,08</b>

**13.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades**

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

	<b>Euros</b>		
	<b>2022</b>		
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Neto</b>
Saldo de ingresos y gastos agregado del ejercicio			13.597.354,27
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>13.597.354,27</b>
Ajustes de consolidación			<u>(7.866.776,23)</u>
Diferencias permanentes	(71,90)		(71,90)
Diferencias temporales			-
Compensación de bases imponibles negativas			-
<b>Base imponible consolidada</b>			<b>5.730.506,14</b>

La base imponible expuesta en el cuadro anterior se ha obtenido como agregación de los cálculos de las bases imponibles de las sociedades que se encuadran dentro del perímetro de consolidación, corregidos por los ajustes de consolidación los cuales ascienden a 7.866.776,23 euros.

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.

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

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

### **Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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.

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2022 las Sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2022. Los administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

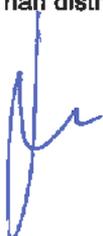
#### **13.4 Otra información**

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

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

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

- Al 31 de diciembre de 2022 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de las sociedades individuales acogidas al régimen SOCIMI que tuvieran que ser distribuidas a efectos consolidados. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

- La Sociedad Dominante ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos. Con fecha 1 de junio de 2022 la Sociedad Dominante aprobó repartir un dividendo por importe de 7.288.601,05 euros con cargo al resultado del ejercicio 2022. 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 2022**

Descripción	Ejercicio 2022								
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A								
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A								
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Dividendos procedentes de beneficios con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 7.288.601,05 euros.								
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A								
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	1 de junio de 2022								
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<table border="1"> <tr> <td>Edificio de Oficinas Albarracín 34, Madrid</td> <td align="center">18/07/18</td> </tr> <tr> <td>Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123, Madrid</td> <td align="center">29/11/18</td> </tr> <tr> <td>Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)</td> <td align="center">29/11/18</td> </tr> <tr> <td>Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)</td> <td align="center">22/03/17</td> </tr> </table>	Edificio de Oficinas Albarracín 34, Madrid	18/07/18	Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123, Madrid	29/11/18	Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	29/11/18	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	22/03/17
Edificio de Oficinas Albarracín 34, Madrid	18/07/18								
Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123, Madrid	29/11/18								
Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	29/11/18								
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	<table border="1"> <tr> <td>Edificio de Oficinas Albarracín 34, Madrid</td> <td align="center">-</td> </tr> <tr> <td>Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123, Madrid</td> <td align="center">33.201.185,86</td> </tr> <tr> <td>Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)</td> <td align="center">7.512.771,65</td> </tr> <tr> <td>Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)</td> <td align="center">25.515.893,90</td> </tr> </table>	Edificio de Oficinas Albarracín 34, Madrid	-	Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123, Madrid	33.201.185,86	Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	7.512.771,65	Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	25.515.893,90
Edificio de Oficinas Albarracín 34, Madrid	-								
Edificio de Oficinas Claudio Coello, 123, Madrid	33.201.185,86								
Terrenos en Amorebieta (Vizcaya)	7.512.771,65								
Parque Empresarial Vallsolana Business Garden, en Sant Cugat del Vallés (Barcelona)	25.515.893,90								
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. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**15. INGRESOS Y GASTOS**

**15.1 Importe neto de la cifra de negocios.**

El detalle del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022 y 2021 es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Cifra de negocios:</b>		
Ingresos por arrendamientos	2.239.077,92	3.178.487,45
Ingresos por refacturación de gastos	1.214.179,21	1.120.984,12
<b>Total</b>	<b><u>3.453.257,13</u></b>	<b><u>4.299.471,57</u></b>

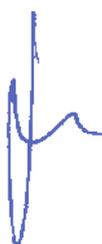
Estos ingresos corresponden a los ingresos por arrendamiento y refacturación de oficinas y plazas de garaje descritos en la nota 5 de esta memoria consolidada.

**15.2 Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Servicios exteriores:</b>		
Reparaciones y conservación	635.633,33	640.896,26
Servicios de profesionales independientes	1.166.995,54	845.928,06
Primas de seguros	47.794,12	43.334,23
Servicios bancarios y similares	31.436,72	29.776,72
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	49.802,12	9.131,00
Suministros	204.181,91	127.804,67
Otros servicios	256.114,06	308.526,87
Otros tributos	553.446,10	532.076,78
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(5.215,63)
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b><u>2.945.403,90</u></b>	<b><u>2.532.258,96</u></b>

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 el ejercicio 2022, sin considerar el IVA, se detallan a continuación:



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:</b>		
Servicios de Auditoría	78.488	61.860,17
Otros servicios de Verificación	32.100	66.500,00
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>110.5884</b>	<b>128.360,00</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	76.756,56	48.304,48
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>76.756,56</b>	<b>48.304,48</b>

**15.3 Gasto financiero**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminada el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses de Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	986.115,30	1.057.529,31
Intereses de Préstamos con empresas del Grupo (Nota 15)	621.328,77	413.017,21
Otros gastos financieros	93,06	-
<b>Total gastos financieros</b>	<b>1.607.537,13</b>	<b>1.470.546,52</b>

**16. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2022 y 2021 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indican a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas corto plazo</b>		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l (Nota 12).	2.080.711,56	1.459.382,79
<b>TOTAL</b>	<b>2.080.711,56</b>	<b>1.459.382,79</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Cuentas a pagar partes vinculadas largo plazo</b>		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l. (Nota 12)	18.099.786,00	10.183.986,00
<b>TOTAL</b>	<b>18.099.786,00</b>	<b>10.183.986,00</b>
<b>TOTAL CUENTAS A PAGAR PARTES VINCULADAS</b>	<b>20.180.497,56</b>	<b>11.643.368,79</b>

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
GreenOak Europe II Investments S.a r.l.	621.328,77	413.017,21
	<b>621.328,77</b>	<b>413.017,21</b>

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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.á r.l.) por importe total de 20.180.497,56 euros (de 11.643.368,79 euros a 31 de diciembre 2021). Los detalles son los siguientes:

1. Préstamo concedido a Greenoak Propco Garden S.L.U. por importe de 2.093.536,00 euros, de fecha 7 de marzo de 2017, y cuya fecha de vencimiento es el 7 de marzo de 2027. Con fecha 19 de septiembre de 2019 la Sociedad realizo una disposición adicional de 70.000 euros. En el ejercicio 2022 la Sociedad realizo disposiciones adicionales por importe de 3.783.800,00 euros. El importe del principal a 31 de diciembre de 2022 es de 5.947.336,00 euros. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 ascéndían a 600.635,08 euros (416.121,90 euros al 31 de diciembre de 2021).
2. Préstamo concedido a Go Powder, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 por importe de 16.050.450,00 euros y cuya fecha de vencimiento es el 29 de noviembre de 2028. Con fecha 21 de diciembre de 2018 y 24 de enero de 2019 la Sociedad amortizó parcialmente el préstamo por importe de 4.740.000,00 euros y 10.000.000,00 euros respectivamente. Adicionalmente, con fecha 27 de febrero de 2020 la Sociedad realizo una disposición adicional por importe de 860.000,00 euros. En el ejercicio 2022 la Sociedad realizo disposiciones adicionales por importe de 4.092.000,00 euros siendo el saldo a 31 de diciembre de 2022 de 6.262.450,00 euros. Dicho préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4% y los intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 508.407,59 euros (309.410,89 euros al 31 de diciembre de 2021).
3. Préstamo concedido a Inversiones Go Love, S.L.U. en fecha 29 de noviembre de 2018 Grupo por importe de 5.850.000,00 euros, cuya fecha de vencimiento es el 28 de noviembre de 2028. El préstamo es retribuíble a un tipo de interés fijo del 4%. Los intereses devengados y pendientes de pago a cierre del presente ejercicio ascienden a 971.668,89 euros. (733.850,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

**16.1 Retribuciones al Órgano de Administración y alta dirección.**

Durante el ejercicio 2022 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. Al 31 de diciembre de 2022 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

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.

Con fecha 24 de agosto de 2021 se aceptó la dimisión de la consejera Lori A Biancamano, acordando la Junta General de Accionistas el nombramiento de Javier Zarrabeitia, por lo que el Consejo de Administración continúa estando formado por tres miembros

Por otro lado, el Grupo tiene suscrito un contrato de prestación de servicios con Citco Corporate Management (Madrid) S.L. entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales durante el ejercicio 2022 de 371.558,89 euros (246.321,09 al 31 de diciembre de 2021).

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 2022.

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

**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.



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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**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.



Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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 2022 y 2021 se muestra a continuación:

EJERCICIO 2022

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	2.239.077,92	-	2.239.077,92
Otros ingresos de explotación.	1.214.179,21	-	1.214.179,21
Otros gastos de explotación.	(2.337.044,72)	(608.359,18)	(2.945.403,90)
Amortización del inmovilizado.	(1.045.242,07)	-	(1.045.242,07)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	7.875.689,34	-	7.875.689,34
Otros resultados.	-	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>7.946.669,68</b>	<b>(608.359,18)</b>	<b>7.338.300,50</b>
Ingresos financieros.	-	-	-
Gastos financieros.	(1.369.718,24)	(237.818,89)	(1.607.537,13)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(185,33)	-	(185,33)
Diferencias de cambio.	-	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.369.903,57)</b>	<b>(237.818,89)</b>	<b>(1.607.722,46)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>6.576.756,11</b>	<b>(846.178,07)</b>	<b>6.730.578,04</b>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas netos de impuestos	-	-	-
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>6.576.756,11</b>	<b>(846.178,07)</b>	<b>6.730.578,04</b>

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Activos no corrientes del segmento mantenidos para la venta	0,00	0,00	-
Resto de activos del segmento	63.875.424,32	8.850.309,21	72.725.733,53
<b>TOTAL ACTIVOS DEL SEGMENTO</b>	<b>63.875.424,32</b>	<b>8.850.309,21</b>	<b>72.725.733,53</b>
Pasivos no corrientes del segmento mantenidos para la venta	0,00	0,00	-
Resto de pasivos del segmento	45.292.206,66	6.960.268,67	52.252.475,33
<b>TOTAL PASIVOS DEL SEGMENTO</b>	<b>45.292.206,66</b>	<b>6.960.268,67</b>	<b>52.252.475,33</b>

EJERCICIO 2021

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Importe neto de la cifra de negocios.	3.178.487,45	-	3.178.487,45
Otros ingresos de explotación.	1.120.984,12	-	1.120.984,12
Otros gastos de explotación.	(2.146.681,74)	(385.577,22)	(2.532.258,96)
Amortización del inmovilizado.	(1.128.463,42)	-	(1.128.463,42)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.024.326,41</b>	<b>(385.577,22)</b>	<b>638.749,19</b>
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros.	(1.233.984,95)	(237.250,00)	(1.471.234,95)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(13,54)	(433,44)	(446,98)
Diferencias de cambio.	-	(216,59)	(216,59)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.233.998,49)</b>	<b>(237.900,03)</b>	<b>(1.471.898,52)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE LAS OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>(209.672,08)</b>	<b>(623.477,25)</b>	<b>(833.149,33)</b>

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

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas netos de impuestos	-	40.563,43	40.563,43
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	-	40.563,43	40.563,43
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(209.672,08)</b>	<b>(582.913,82)</b>	<b>(792.585,90)</b>

Conceptos	Oficinas	Otros	Total
Activos no corrientes del segmento mantenidos para la venta	-	-	-
Resto de activos del segmento	80.779.835,01	9.518.116,88	90.297.951,89
<b>TOTAL ACTIVOS DEL SEGMENTO</b>	<b>80.779.835,01</b>	<b>9.518.116,88</b>	<b>90.297.951,89</b>
Pasivos no corrientes del segmento mantenidos para la venta	-	-	-
Resto de pasivos del segmento	51.932.343,71	6.656.177,88	58.588.521,59
<b>TOTAL PASIVOS DEL SEGMENTO</b>	<b>51.932.343,71</b>	<b>6.656.177,88</b>	<b>58.588.521,59</b>

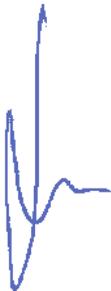
**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**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 2022 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.



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

**Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

---

**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 2022 y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2022 en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	32,28	42,96
Ratio de operaciones pagadas	32,99	48,01
Ratio de operaciones pendientes de pago	15,07	20,76
	<b>Importe (euros)</b>	
Total pagos realizados	3.075.133,38	7.089.117,65
Total pagos pendientes	125.666,27	1.611.580,97
Volumen monetario	2.844.920,58	6.446.511,54
Porcentaje pagos inferiores al máximo	92,51%	90,94%
	<b>Numero Facturas</b>	
Facturas pagadas en periodo inferior	516,00	1.290,00

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**

## **Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

### **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 un beneficio de explotación por importe de 7.338 miles de euros e incurrido en unos gastos financieros de 1,607 millones de euros. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 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 2022 ha ascendido a un beneficio de 5.730 miles de euros.

#### **- Balance consolidado**

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo poseía inversiones inmobiliarias con un valor agregado de 66.229 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 20,473 millones de euros y préstamos con el entonces Accionista Único de 20,180 millones de euros) y deuda externa de 30,48 millones de euros.

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

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad Dominante tiene el 0,01% de acciones propias, esto es, 821 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 2022 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. Al 31 de diciembre de 2022 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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

**Informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

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. entre los que se incluye la administración del mismo por los que han facturado unos honorarios totales durante el ejercicio 2022 de 371.558,89 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 2021.

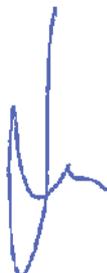
	<b>Nº Hombres</b>	<b>Nº Mujeres</b>
<b>Consejeros</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

**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 2022 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.



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

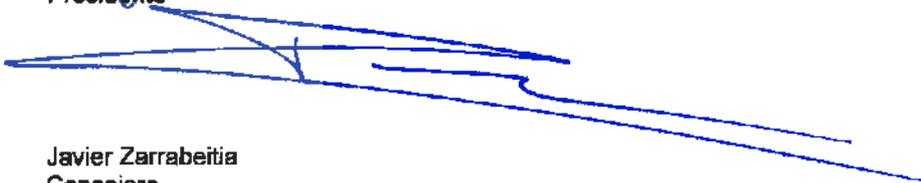
---

**Formulación de Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

El Consejo de Administración de GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II S.A., con fecha 31 de marzo de 2023 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 2022. 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 Zarrabeitia  
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 2022**

## 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 2022, 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 2022, 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas 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 2022, participaciones en empresas del grupo por importe de 21.949 miles de euros, que representan el 95% del total Activo.

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 asociadas, 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 asociadas, 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 y asociadas 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 2022, 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 2022 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, 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.

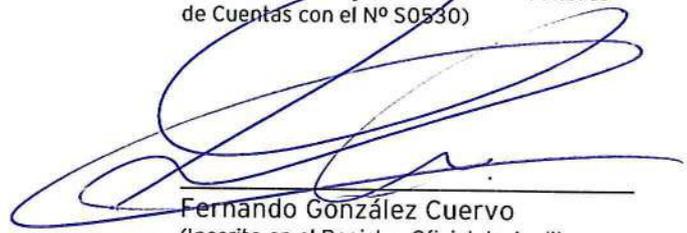
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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 01/23/05659 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 Nº S0530)



Fernando González Cuervo  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

25 de abril de 2023



ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/05659

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

---

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

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021 (Expresado en euros)**

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**NIF: A87595799**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>22.885.404,54</b>	<b>30.923.145,50</b>
<b>I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>		<b>21.948.891,98</b>	<b>30.923.145,50</b>
1. Acciones y participaciones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	6	21.948.891,98	30.923.145,50
<b>II. Inversiones financieras a largo plazo.</b>		<b>736.512,56</b>	<b>-</b>
1. Periodificaciones a largo plazo.	8	736.512,56	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>525.546,15</b>	<b>1.902.907,76</b>
<b>I. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	<b>7</b>	<b>3.664,38</b>	<b>800,00</b>
1. Deudores varios.	7	3.664,38	800,00
<b>II. Periodificación</b>	<b>8</b>	<b>134.078,35</b>	<b>-</b>
<b>III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>		<b>387.803,42</b>	<b>1.902.107,76</b>
1. Tesorería.	9	387.803,42	1.902.107,76
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>23.210.950,69</b>	<b>32.826.053,26</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>23.136.017,22</b>	<b>32.776.234,68</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>		<b>23.136.017,22</b>	<b>32.776.234,68</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>6.595.006,00</b>	<b>6.595.006,00</b>
1. Capital escriturado.	10	6.595.006,00	6.595.006,00
<b>II. Prima de emisión.</b>	<b>10</b>	<b>14.498.265,05</b>	<b>23.800.693,75</b>
<b>III. Reservas.</b>		<b>1.319.001,20</b>	<b>1.286.897,57</b>
1. Legal y estatutarias.	11	1.319.001,20	1.319.001,20
2. Otras reservas.	11	(104.692,44)	(32.103,63)
<b>IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>10</b>	<b>(1.494,22)</b>	<b>(128.290,96)</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>		<b>-</b>	<b>(270.325,07)</b>
1. (Resultados negativos de ejercicios anteriores).		-	(270.325,07)
<b>VI. Otras aportaciones de socios.</b>	<b>10</b>	<b>792.000,00</b>	<b>792.000,00</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>	<b>3</b>	<b>7.326.532,68</b>	<b>700.253,39</b>
<b>VIII. Dividendo a cuenta</b>	<b>11</b>	<b>(7.288.801,05)</b>	<b>-</b>
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>74.933,47</b>	<b>49.818,58</b>
<b>II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>74.933,47</b>	<b>49.818,58</b>
1. Acreedores varios.	7,12	74.173,47	49.438,58
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12,13	760,00	380,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B)</b>		<b>23.210.950,69</b>	<b>32.826.053,26</b>

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021 (Expresada en euros)

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

NIF: A87595799

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	7.991.029,75	1.106.861,21
2. Otros gastos de explotación.	14	(540.243,55)	(301.218,43)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>7.450.786,20</b>	<b>805.642,78</b>
1. Diferencias de cambio.		-	(216,59)
2. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	6	(124.253,52)	(145.736,23)
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(124.253,52)</b>	<b>(145.952,82)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>7.326.532,68</b>	<b>659.689,96</b>
1. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	9	-	40.563,43
<b>D) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>-</b>	<b>40.563,43</b>
<b>E) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+D)</b>	<b>3</b>	<b>7.326.532,68</b>	<b>700.253,39</b>

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.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en Euros)**

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

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>7.326.532,68</b>	<b>700.253,39</b>
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI)</b>		-	-
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>		-	-
<b>TOTAL GASTOS E INGRESOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>7.326.532,68</b>	<b>700.253,39</b>

Las notas 1 a 19 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 2022 Y 2021**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en Euros)**

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

NIF: A87898799

Capital (Nota 9)	Prima de emisión (Nota 10)	Reserva legal (Nota 11)	Reservas voluntarias (Nota 11)	Acciones propias	Otras operaciones con socios (Nota 10)	Resultado ejercicios anteriores (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	TOTAL
6.595.006,00	23.800.693,75	43.861,48	(32.103,63)	(128.725,12)	792.000,00	(270.325,07)	68.631.557,01	(83.596.473,18)	32.636.490,25
							700.253,39		700.253,39
				435,16					435,16
		1.275.139,71							
6.595.006,00	23.800.693,75	1.319.001,20	(32.103,63)	(128.290,96)	792.000,00	(270.325,07)	700.253,39	68.631.557,01	(759.944,12)
							700.253,39		32.776.234,68
6.595.006,00	23.800.693,75	1.319.001,20	(32.103,63)	(128.290,96)	792.000,00	(270.325,07)	700.253,39		32.776.234,68
							7.325.532,68		7.325.532,68
	(9.302.428,70)			126.796,74					
								(7.288.601,05)	(7.888.854,44)
									(9.877.696,70)
6.595.006,00	14.498.265,08	1.319.001,20	(104.882,44)	(1.484,22)	792.000,00		7.325.532,68	(7.288.601,05)	23.136.017,22

Las notas 1 a 19 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 2022 Y 2021 (Expresado en Euros)**

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

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>7.326.532,68</b>	<b>700.253,39</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		
- Ingresos por dividendos (Nota 14)	(7.991.029,75)	(1.106.861,21)
- Deterioro (Nota 6)	124.253,52	145.302,79
- Gastos financieros	-	216,59
- Resultado por enajenación de instrumentos financieros	-	(40.563,43)
	<b>(7.866.776,23)</b>	<b>(1.001.905,26)</b>
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(2.864,38)	(600,00)
- Otros activos corrientes	(134.078,35)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	25.114,89	(1.445.926,35)
- Otros activos no corrientes	(736.512,56)	-
- Otros pasivos no corrientes	(128.290,96)	-
	<b>(978.631,36)</b>	<b>(1.446.626,36)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		
- Cobros de dividendos (Nota 14)	7.991.029,75	1.106.861,21
- Cobros (pagos) por intereses	-	(216,59)
- Cobros por enajenación de instrumentos financieros	23.598,52	(433,44)
	<b>8.014.628,27</b>	<b>1.106.211,18</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>6.497.753,38</b>	<b>(641.967,04)</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		
- Empresas del grupo y asociadas (Nota 6)	(550.000,00)	(1.375.000,00)
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
	<b>(550.000,00)</b>	<b>(1.375.000,00)</b>
<b>Cobros por desinversiones:</b>		
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
- Empresas del Grupo y asociadas (Nota 6)	9.400.000,00	40.996,87
	<b>9.400.000,00</b>	<b>40.996,87</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>8.850.000,00</b>	<b>(1.334.003,13)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		
- Adquisición de instrumentos de patrimonio	(1.494,22)	435,16
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (Nota 10,11)	128.290,96	-
- Amortización de instrumentos de patrimonio (Nota 10,11)	(9.000.000,00)	-
	<b>(8.873.203,26)</b>	<b>435,16</b>
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:</b>		
- Dividendos (Nota 3,11)	(7.988.854,44)	(759.944,12)
	<b>(7.988.854,44)</b>	<b>(759.944,12)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(16.862.057,70)</b>	<b>(759.508,96)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(1.514.304,34)</b>	<b>(2.735.478,13)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio (Nota 9)	1.902.107,76	4.637.586,89
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (Nota 9)	387.803,42	1.902.107,76

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(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, 5º izquierda, 28006 de Madrid. La Sociedad no tiene inscrita en el Registro Mercantil su unipersonalidad de forma independiente al haberse obtenido dicha situación desde su constitución.

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

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

La Sociedad 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 2022 es de 1,82 euros por acción (2,22 euros por acción a 31 de diciembre de 2021). 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 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022 es de 2,65 euros por acción (4,30 euros por acción fue el valor medio de cotización durante el ejercicio 2021)

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 2022 y 2021.



## GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

---

Con fecha 31 de marzo de 2023 los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2022 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 20.473.258,20 euros al cierre del ejercicio (31.709.430,30 euros al 31 de diciembre de 2021), cifra ésta que incluye un resultado consolidado del ejercicio 2022 de 5.730.578,04 euros de beneficio (792.585,90 euros de pérdida al 31 de diciembre de 2021). 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(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.

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).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)**

---

**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 y de los resultados de la Sociedad. Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a incluir en la memoria.

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

b) Principios contables

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

c) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

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.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la

## GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

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 en relación con 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 beneficio neto del ejercicio 2022 que los Administradores propondrán a la junta general para su aprobación, así como la aprobada en el ejercicio 2021, son las siguientes:

	2022	2021
Resultado del ejercicio	7.326.532,68	700.253,39
<b>Distribución</b>		
Dividendo a cuenta	7.288.601,05	-
Distribución de dividendo	37.931,63	700.253,39
	<u>7.326.532,68</u>	<u>700.253,39</u>

La distribución del dividendo por importe de 700.253,39 euros correspondiente al resultado del ejercicio 2021 ha sido pagada con fecha 15 de Julio de 2022.

#### 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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

---

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

- 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.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)**

---

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 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 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.

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(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, 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.

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

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de Pérdidas y Ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

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

## GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

---

consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

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

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

#### Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

#### b) Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

#### c) Pasivos financieros

##### c.1) Clasificación y valoración

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

##### • 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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

---

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, 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.

d) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

---

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2017, y con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto 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 efectuará a partir del 1 de enero de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

e) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos

## GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

---

pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

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

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

#### f) Ingresos y gastos

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. Criterio general de reconocimiento de ingresos

Para cada contrato con un cliente hay que identificar las distintas obligaciones de ejecución o desempeño separadas que contiene el contrato y determinar y asignar el precio de la transacción del contrato entre cada una de dichas obligaciones de desempeño identificadas.

La Sociedad reconocerá los ingresos ordinarios de un contrato en la medida que satisfaga sus obligaciones contractuales de ejecución mediante la transferencia del control de un bien o la prestación de un servicio comprometido al cliente y según el precio asignado a la obligación indicado anteriormente. A la hora de establecer el momento exacto en el que se produce la transferencia del bien o la prestación de un servicio a su cliente la Sociedad deberá determinar si las obligaciones del contrato se satisfacen a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

---

Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones de entrega de bienes o prestación de servicios y que son repercutibles a terceros, así como las cantidades recibidas por cuentas de terceros, no forman parte de los Ingresos.

Para el reconocimiento de ingresos derivados de las obligaciones que se cumplen a lo largo del tiempo la Sociedad debe determinar un método adecuado para medir la progresión en el cumplimiento de las mismas.

En la Sociedad, tal y como indica en la nota 1, las obligaciones de desempeño son las derivadas de la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

En este sentido, los ingresos se reconocen a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente.

Los ingresos de la Sociedad provenientes de prestación de servicios se contabilizan en el momento en que el servicio se realiza.

• Método del tiempo transcurrido

Para los contratos de prestación de servicios recurrentes (mantenimiento, limpieza, recogida de residuos...) con un patrón de transferencia homogéneo a lo largo del tiempo y con unos pagos periódicos fijos a lo largo de la vida del contrato (mensualidades, anualidades...), la Sociedad ha considerado que el método de medición de la progresión en el cumplimiento de las obligaciones más adecuado es el método del tiempo transcurrido mediante el cual los ingresos se reconocen linealmente durante el tiempo que dura el contrato, y sus costes según el criterio del devengo.

ii. Reconocimiento de ingresos procedentes de modificaciones

Una modificación de un contrato es un cambio en el alcance o precio del mismo (o ambos). El criterio general de la Sociedad es reconocer los ingresos derivados de una modificación del contrato cuando exista una conformidad por parte del cliente. El criterio seguido por la Sociedad es no reconocer los Ingresos por estos trabajos adicionales hasta que exista la aprobación de los mismos por parte del cliente, que en general se considera cuando hay, una aprobación técnica y económica por parte del cliente.

En el caso de que los trabajos estén aprobados pero la valoración esté pendiente, el reconocimiento de ingresos se realizará en las condiciones indicadas para supuestos de contraprestación variable.

El reconocimiento de ingresos en supuestos de contraprestación variable implica que únicamente se reconocerán ingresos derivados de contraprestaciones variables cuando sea altamente probable que no ocurra en el futuro una reversión significativa del importe de los ingresos ordinarios reconocidos cuando, posteriormente, se resuelva la incertidumbre asociada a dichas reclamaciones o precios variables, tomando en consideración tanto la probabilidad como la magnitud de dicha reversión.

## GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

---

El efecto que la modificación del contrato tiene sobre el precio de la transacción, y sobre la medición que la empresa hace del grado de avance del contrato se reconoce como un ajuste de los ingresos (como un incremento o una reducción de éstos) en la fecha de la modificación 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.

Con carácter general, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del 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.

La Sociedad, siguiendo el principio de prudencia, únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas

#### g) Transacciones entre partes vinculadas

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

#### h) Medioambiente

No se realizan actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente.

### 5. Gestión del riesgo financiero

#### Factores de riesgo financiero

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

#### Riesgo de precio

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

---

**Riesgo de tipo de interés**

La Sociedad no tiene deuda financiera con entidades de crédito ni deuda con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por lo que el riesgo de tipo de interés es nulo.

**Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que cambie el valor de los activos de la Sociedad provocados por el movimiento de los tipos de cambio. La Sociedad opera en España y no tiene operaciones en otras monedas diferentes del Euro. Este riesgo es nulo a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**Riesgo de liquidez**

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

**Riesgo del mercado inmobiliario**

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

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

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

**Riesgo de crédito**

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

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

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.

*Riesgo de liquidez*

La crisis del coronavirus afecta los flujos de cobros y pagos. En este sentido, 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 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>				
Coste	31.752.162,79	550.000,00	(9.400.000,00)	22.902.162,79
Deterioro	(829.017,29)	(124.253,52)	-	(953.270,81)
<b>Total</b>	<b>30.923.145,50</b>	<b>425.746,48</b>	<b>(9.400.000,00)</b>	<b>21.948.891,98</b>

	31.12.2020	Altas	Trasposos de mantenido para la venta	31.12.2021
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>				
Coste	28.404.008,33	1.375.000,00	1.873.154,46	31.752.162,79
Deterioro	-	(145.302,79)	(663.714,50)	(829.017,29)
<b>Total</b>	<b>28.404.008,33</b>	<b>1.229.897,21</b>	<b>1.289.439,96</b>	<b>30.923.145,50</b>

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)**

---

Los movimientos habidos en el ejercicio 2022 han sido los siguientes

- La Sociedad ha realizado con fecha 3 de febrero de 2022 una aportación a fondos propios de su participada Go Powder S.L. (Sociedad Unipersonal), por importes de 250.000,00.
- Con fecha 3 de febrero de 2022 la Sociedad procedió a realizar una aportación de fondos propios a su participada Inversiones Go Spain Alba, S.L (Sociedad Unipersonal), por importe de 300.000,00 euros.
- Con fecha 31 de mayo de 2022 la Sociedad recibió una devolución de fondos propios de su participada Inversiones Go Spain Alba, S.L (Sociedad Unipersonal), por importe de 9.400.000,00 euros.
- La sociedad ha dotado el correspondiente deterioro por importe de 124.253,52 en base a los fondos propios a cierre del ejercicio 2022 de su participada Inversiones Go Love, S.L

Los movimientos habidos en el ejercicio 2021 fueron los siguientes

- La Sociedad realizó con fecha 24 de febrero de 2021 y 16 de septiembre de 2021 dos aportaciones a fondos propios de su participada Go Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal), por importes de 410.000,00 euros y 400.000,00 euros respectivamente
- Con fecha 1 de junio de 2021 y 12 de noviembre de 2020 la Sociedad realizó dos aportaciones de fondos propios a su participada Inversiones Go Spain Alba, S.L (Sociedad Unipersonal), por importes de 340.000,00 euros y 100.000,00 euros respectivamente.
- Durante el 2021 el comprador de la participada Inversiones Go Love, S.L (Sociedad Unipersonal) ha notificado su intención de no adquisición de la participada y por tanto se ha procedido a su reclasificación al epígrafe de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas" del balance de situación adjunto.
- Así mismo con fecha 24 de febrero de 2021 y 12 de agosto de 2021 la Sociedad ha realizado dos aportaciones a fondos propios de su participada, por importe de 55.000 euros y 70.000 euros respectivamente.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en Euros)**

**Ejercicio 2022:**

**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) Calle Pinar 7, 5ª Izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	977.267,00	8.268.406,00	1.124.586,86	645.529,85	167.725,23	10.537.985,09	10.040.828,78	567.282,90		
Inversiones GO Spain Alba, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5ª Izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.000,00	-	(7.067.134,42)	8.022.981,14	7.839.101,14	774.986,72	3.150,82	7.428.736,85		
GO Powder, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5ª Izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	867.255,00	7.778.285,00	54.766,11	(721.851,31)	(1.430.070,26)	7.270.265,85	10.760.028,73	-		
Inversiones GO Love, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Pinar 7, 5ª Izquierda - 28006 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	318.000,00	1.335.000,00	(544.150,18)	(68.115,63)	(305.934,52)	702.915,30	1.144.883,65	-		
											21.948.691,98
											7.981.029,75

(\*) 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 2022  
(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:

Activos financieros:

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos	Otros
	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado	3.664,38	800,00
<b>Total</b>	<b>3.664,38</b>	<b>800,00</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>3.664,38</b>	<b>800,00</b>

Pasivos financieros:

	Créditos	
	Otros	
	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado (Nota 11)	74.173,47	49.438,58
<b>Total</b>	<b>74.173,47</b>	<b>49.438,58</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>74.173,47</b>	<b>49.438,58</b>

8. Periodificaciones

Los importes de 736.512,56 euros y 134.078,35 euros registrados en el activo del balance, corresponden al pago anticipado de la prima de las pólizas de seguro pagadas durante el 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 2022 corresponde a tres cuentas corrientes cuyo importe asciende a 387.803,42 euros (tres cuentas corrientes por un total de 1.902.107,76 euros a 31 de diciembre de 2021).

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)**

---

**10. 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 prima de emisión a 31 de diciembre de 2019 ascendía a 55.132,055 euros.

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 2022 es de 1,82 euros por acción (2,22 euros por acción a 31 de diciembre de 2021). 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 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022 es de 2,65 euros por acción (4,30 euros por acción fue el valor medio de cotización durante el ejercicio 2021).

Con fecha 5 de marzo de 2020 la Sociedad procedió a realizar una devolución parcial de prima de emisión a sus accionistas por importe de 31.331.361,25 euros.

Con fecha 5 de julio de 2022 La Junta General acuerda compensar con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de la Sociedad, la totalidad de la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del balance de la Sociedad, equivalente a la cantidad negativa de 270.325,07 €; y la totalidad de la cuenta de "Otras reservas" del balance de la Sociedad, equivalente a la cantidad negativa de 32.103,63 €.

Con fecha 5 de julio de 2022 La Junta General acuerda repartir la cantidad de 9.000.000 € con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de la Sociedad, lo que equivale a distribuir la cantidad bruta de, aproximadamente, 1,36466896 € por acción.

El detalle del capital y prima de emisión a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Capital escriturado	6.595.006,00	6.595.006,00
Prima de emisión	14.498.265,05	23.800.693,75
	<b>21.093.271,05</b>	<b>30.395.699,75</b>

El capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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:

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Expresada en Euros)

---

- 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 2,34% de la Sociedad, perdiendo así su carácter de Sociedad Unipersonal

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el principal accionista de la Sociedad es GreenOak Europe II Investments, S.à r.l. con un porcentaje de participación del 97,53%.

Así mismo la Sociedad, posee al 31 de diciembre de 2022 y en 2021 el 0,01% de sus propias acciones (821 acciones) (8.893 acciones al 31 de diciembre de 2021). Acciones que fueron adquiridas a su accionista mayoritario en septiembre de 2022.

En el mes de abril del ejercicio 2022 se ha realizado la venta de 8.893 acciones propias por importe de 104.692,44 euros.

En el mes de septiembre del ejercicio 2022 se ha realizado la adquisición de 821 acciones propias por importe de 1.494,22 euros.

#### **11. Reservas y aportaciones de socios**

##### **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. No podrá exceder el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social 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 2022 reserva legal tiene un saldo de 1.319.001,20 euros (1.319.001,20 euros a 31 de diciembre de 2021)

A cierre del ejercicio la reserva se encuentra íntegramente constituida.

##### **Reserva voluntaria**

Con fecha 5 de julio de 2022 La Junta General acuerda compensar con cargo a la cuenta "Prima de emisión" del balance de la Sociedad, la totalidad de la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del balance de la Sociedad, equivalente a la cantidad negativa de 270.325,07 €; y la totalidad de la cuenta de "Otras reservas" del balance de la Sociedad, equivalente a la cantidad negativa de 32.103,63 €.

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**(Expresada en Euros)**

---

En el mes de abril del ejercicio 2022 se ha realizado la venta de 8.893 acciones propias por importe de 23.602,10 euros, generando un resultado negativo por importe de 104.692,44 euros.

**Otras aportaciones de socios**

El importe total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 792.000,00 euros.

**Dividendo a cuenta**

Con fecha 1 de junio de 2022 la Sociedad aprobó la distribución de dividendos a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 7.288.601,05 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 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:

<b>Datos de la Sociedad</b>	<b>Euros</b>
Beneficios distribuibles al 01 de junio de 2022:	7.693.808,41
Menos Estimación Impuesto sobre Sociedades	-
Menos dotación requerida a reserva legal	-
Menos pérdidas de ejercicios anteriores	-
<b>Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022</b>	<b>7.693.808,41</b>
<b>Saldos de tesorería al 01 de junio de 2022</b>	<b>17.921.532,39</b>
Dividendos a cuenta distribuidos	7.288.601,05
<b>Tesorería al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10.232.931,34</b>

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)**

**12. Pasivos financieros a coste amortizado**

El detalle de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

<b>Pasivos financieros a coste amortizado a corto plazo:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Acreedores varios (Nota 7)	74.173,47	49.438,58
<b>Total</b>	<b>74.173,47</b>	<b>49.438,58</b>
<b>Total pasivos financieros a coste amortizado</b>	<b>74.173,47</b>	<b>49.438,58</b>

**Acreedores**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante los ejercicios 2022 y 2021 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	16,48	26,28
Ratio de operaciones pagadas	16,30	26,83
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,23	21,34
	<b>Importe (euros)</b>	
Total pagos realizados	280.347,21	261.513,71
Total pagos pendientes	17.423,46	1.210,00
Volumen monetario	270.566,03	253.757,57
Porcentaje pagos inferiores al máximo	96,51%	97,03%
	<b>Numero Facturas</b>	
Facturas pagadas en periodo inferior	43,00	92,00

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

13. Situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2022	2021
<b>Pasivos</b>		
H.P. acreedora por retenciones	760,00	380,00
<b>Total pasivos</b>	<b>760,00</b>	<b>380,00</b>

A continuación, se incluye un detalle de la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales y la finalmente declarada en el ejercicio 2022

Ejercicio 2022

	Euros		
	2022		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			7.326.532,68
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>7.326.532,68</b>
Diferencias permanentes (Nota 6)	124.253,52	(7.591.478,26)	(7.467.224,74)
Diferencias temporales	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(140.692,08)</b>
Tipo impositivo			0%
Cuota íntegra			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Hacienda Pública a pagar			-

Ejercicio 2021

	Euros		
	2021		
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			700.253,39
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>			<b>700.253,39</b>
Diferencias permanentes (nota 6)	145.302,79	-	145.302,79
Diferencias temporales	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas			-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>845.556,18</b>

De acuerdo con el Real Decreto-ley 27/2014, de 27 de noviembre, para los gastos financieros que

## GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Expresada en Euros)

---

excedan el umbral de 1.000.000 de Euros, la deducibilidad de los mismos está limitada al 30% del beneficio operativo. El exceso de gasto no deducido, podrá ser objeto de deducción en ejercicios futuros.

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.

#### Ejercicios pendientes de comprobación:

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

Al cierre del ejercicio 2022 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 2022  
(Expresada en Euros)

Otra información

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

**14. Ingresos y gastos**

a) Importe neto de la cifra de negocio

El importe de la cifra de negocios registrado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 7.991.029,75 euros (1.106.861,21 euros al 31 de diciembre de 2021) se corresponde con el ingreso por dividendos recibidos de las sociedades participadas según el detalle expuesto en la Nota 6 de esta memoria.

b) Gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación registrados durante el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
<b>Servicios exteriores:</b>		
Servicios de profesionales independientes	530.833,95	288.075,27
Servicios bancarios y similares	8.828,51	12.980,31
Otros servicios	581,09	162,85
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>540.243,55</b>	<b>301.218,43</b>

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

Durante el ejercicio 2022 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. Al 31 de diciembre de 2022 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.

Con fecha 24 de agosto de 2021 se aceptó la dimisión de la consejera Lori A Biancamano, acordando la Junta General de Accionistas el nombramiento de Javier Zarrabeitia, por lo que el Consejo de Administración continúa estando formado por tres miembros.

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

GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

ejercicio 2022.

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

**Situaciones de conflicto de interés de los Administradores**

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

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

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

**16. Información sobre el medio ambiente**

Durante el ejercicio 2022 y 2021, no se han realizado inversiones de carácter medioambiental. Tampoco se han incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente, ni se han tenido que dotar provisión para riesgos y gastos relacionados con actuaciones medioambientales.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental.

**17. Honorarios de auditores de cuentas**

Durante los ejercicios 2022 y 2021 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados han sido los siguientes:

	2022	2021
<b>Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas:</b>		
Servicios de Auditoría	33.000,00	30.000,00
Otros servicios de Verificación	32.100,00	30.000,00
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>60.000,00</b>	<b>60.000,00</b>

**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

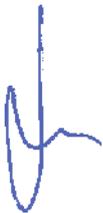
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)**

---

Servicios de Asesoramiento Fiscal	12.000,00	12.000,00
Otros Servicios	22.000,00	22.000,00
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>34.000,00</b>	<b>34.000,00</b>

**18. 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 2022 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.



GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(Expresada en Euros)

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

Descripción	Ejercicio 2022										
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A										
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A										
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Dividendos procedentes de beneficios con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 7.288.601,05 euros.										
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A										
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	1 de junio de 2022										
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>30/11/2016</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Spain Alba, S.L.</td> <td>23/01/2018</td> </tr> <tr> <td>GO Powder, S.L.</td> <td>23/01/2018</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Love, S.L.</td> <td>24/09/2018</td> </tr> </table>	GreenOak Propco Garden, S.L.	30/11/2016	Inversiones GO Spain Alba, S.L.	23/01/2018	GO Powder, S.L.	23/01/2018	Inversiones GO Love, S.L.	24/09/2018		
GreenOak Propco Garden, S.L.	30/11/2016										
Inversiones GO Spain Alba, S.L.	23/01/2018										
GO Powder, S.L.	23/01/2018										
Inversiones GO Love, S.L.	24/09/2018										
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<p>En participaciones en empresas del Grupo:</p> <table border="0"> <tr> <td>GreenOak Propco Garden S.L.</td> <td>10.040.828,78</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Spain Alba S.L.</td> <td>3.150,82</td> </tr> <tr> <td>GO Powder S.L.</td> <td>10.760.028,73</td> </tr> <tr> <td>Inversiones GO Love S.L.</td> <td>1.144.883,65</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>21.948.891,96</b></td> </tr> </table>	GreenOak Propco Garden S.L.	10.040.828,78	Inversiones GO Spain Alba S.L.	3.150,82	GO Powder S.L.	10.760.028,73	Inversiones GO Love S.L.	1.144.883,65	<b>Total</b>	<b>21.948.891,96</b>
GreenOak Propco Garden S.L.	10.040.828,78										
Inversiones GO Spain Alba S.L.	3.150,82										
GO Powder S.L.	10.760.028,73										
Inversiones GO Love S.L.	1.144.883,65										
<b>Total</b>	<b>21.948.891,96</b>										
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A										

## GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

---

#### 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, aquellas cuyas rentas representen, en conjunto, menos del 20 por ciento 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.

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 2022 y 2021 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:

	2022	2021
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	16,48	26,28
Ratio de operaciones pagadas	16,30	26,83
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,23	21,34
	<b>Importe (euros)</b>	
Total pagos realizados	280.347,21	261.513,71
Total pagos pendientes	17.423,46	1.210,00
Volumen monetario	270.566,03	253.757,57
Porcentaje pagos inferiores al máximo	96,51%	97,03%
	<b>Numero Facturas</b>	
Facturas pagadas en periodo inferior	43,00	92,00

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

## GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

---

#### **Estructura de la propiedad de la Sociedad**

El Accionista mayoritario de la Sociedad con un 97,53% 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 7.451 miles de euros de beneficio. El beneficio final obtenido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 ha ascendido a 7.327 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 (23 millones de euros al 31 de diciembre de 2022).

#### **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 0,01% de acciones propias, esto es, 821 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 2022 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 2022 se han devengado 12.000,00 euros en concepto de remuneración del Presidente del Consejo de Administración.

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

La Sociedad no tiene personal.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación, se indica



**GREENOAK SPAIN HOLDINGS SOCIMI II, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

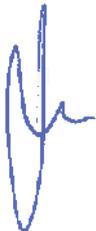
---

la distribución por sexos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al cierre del ejercicio 2022.

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

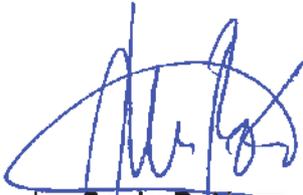
**Acontecimientos posteriores al cierre.**

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho posterior al 31 de diciembre de 2022 que pudiera tener incidencia en las presentes cuentas anuales.

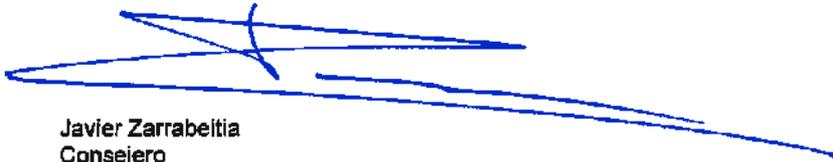


**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

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 31 de marzo de 2023.



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



Javier Zarrabellia  
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 socio mayoritario a la sociedad luxemburguesa GreenOak Europe II Investments S.à.r.l., que es parte del grupo BentallGreenOak Real Estate. La Sociedad tiene, a su vez, las siguientes filiales (las "**Filiales**" y, conjuntamente con la Sociedad, el "**Grupo**"):

- a) GreenOak PropCo Garden S.L. ("**Propco Garden**")
- b) Inversiones Go Spain Alba, S.L. ("**GO Alba**")
- c) Go Powder, S.L. ("**GO Powder**")
- d) Inversiones Go Love, S.L. ("**GO Love**")

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
3	Claudio Coello 123	Go Powder	Oficinas	Madrid	4.013

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

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

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

## **2. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL**

### **2.1 El consejo de administración**

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

2.1.1 Peña Abogados y Asesores Tributarios, S.L.U. (representante persona física D. Juan Rosales Rodríguez) (Presidente);

2.1.2 D. Francesco Ostuni (vocal); y

### 2.1.3 D. Javier Zarrabeitia Fernández-Shaw (vocal).

Desempeñan la función de secretario no-consejero y vicesecretario no-consejero del consejo de administración Dña. Isabel Gómez Díez y Dña. Julia Peláez Vara, 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 Alba) 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 1,8 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 conecedor 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 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, 28 de abril de 2023, y se pone a disposición del asesor registrado de la Sociedad de conformidad con la legislación vigente.