

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

BUENAVISTA NEXTGEN

URBANO, S.I.C.C., S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 11 de abril de 2025
(fecha de constitución de la Sociedad) y
el 31 de diciembre de 2025



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



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.

En nuestra opinión las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025, 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 con salvedades.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Existencia e integridad de los saldos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Descripción Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía invertido la totalidad de su activo, que no corresponde a cuentas a cobrar, en Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, por lo que hemos identificado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Como parte de nuestra auditoría, hemos realizado procedimientos de auditoría sustantivos, entre los que destacan la obtención de confirmaciones de todas las entidades bancarias con los que la Sociedad mantiene posiciones al 31 de diciembre de 2025, y la revisión de las correspondientes conciliaciones bancarias de los importes confirmados por las citadas entidades con los saldos contables.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/03364

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Pablo Guinea Zavala

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20570)

24 de junio de 2026

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL
11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD) Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Balance al 31 de diciembre de 2025
2. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y 31 de diciembre de 2025
3. Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) el 31 de diciembre de 2025
4. Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) el 31 de diciembre de 2025
5. Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) el 31 de diciembre de 2025

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Notas	Euros 2025
<u>ACTIVO</u>		70.538,148,98
A) ACTIVO CORRIENTE		
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	70.445.408,09
II. Periodificaciones		-
III. Inversiones financieras a corto plazo		-
1. Instrumentos de patrimonio		-
2. Préstamos y créditos a empresas		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
V. Deudores	8	92.740,89
VI. Otros activos corrientes		-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		-
I. Activos por impuesto diferido		-
II. Inversiones financieras a largo plazo		-
1. Instrumentos de patrimonio		-
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		-
1.2 De otras entidades		-
2. Préstamos y créditos a empresas		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-
1. Instrumentos de patrimonio		-
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		-
1.2 De otras entidades		-
2. Préstamos y créditos a empresas		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
IV. Inmovilizado material		-
V. Inmovilizado intangible		-
VI. Otros activos no corrientes		-
TOTAL ACTIVO (A+B)		70.538,148,98

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	Euros 2025
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
A) PASIVO CORRIENTE		887.310,85
I. Periodificaciones		-
II. Acreedores y cuentas a pagar	6	887.310,85
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
IV. Deudas a corto plazo		-
V. Provisiones a corto plazo		-
VI. Otros pasivos corrientes		-
B) PASIVO NO CORRIENTE		-
I. Periodificaciones		-
II. Pasivos por impuesto diferido		-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-
IV. Deudas a largo plazo		-
V. Provisiones a largo plazo		-
VI. Otros pasivos no corrientes		-
TOTAL PASIVO (A+B)		887.310,85
C) PATRIMONIO NETO		69.650.838,13
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		
I) Capital		60.000,00
Escriturado	7	60.000,00
Menos: capital no exigido		60.000,00
II) Partícipes		-
III) Prima de emisión		-
IV) Reservas		-
V) Instrumentos de capital propios (-)		-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		-
VII) Otras aportaciones de socios		-
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)	3	(18.448,61)
IX) Dividendos a cuenta (-)		-
X) Otros instrumentos de patrimonio neto	7	69.609.286,74
C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO		-
I) Activos financieros disponibles para la venta		-
III) Otros		-
C-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		70.538.148,98

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Notas	Euros 2025
CUENTAS DE ORDEN		
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO		-
1. Avales y garantías concedidos		-
2. Avales y garantías recibidos		-
3. Compromisos de compra de valores		-
3.1 De empresas objeto de capital riesgo		-
3.2 De otras empresas		-
4. Compromisos de venta de valores		-
4.1 De empresas objeto de capital riesgo		-
4.2 De otras empresas		-
5. Resto de derivados		-
6. Compromisos con socios o partícipes		-
7. Otros riesgos y compromisos		-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		338.078.448,61
1. Patrimonio total comprometido	9	204.060.000,00
2. Patrimonio comprometido no exigido	9	134.000.000,00
3. Activos fallidos		-
4. Pérdidas fiscales a compensar	8	18.448,61
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-
6. Deterioro capital inicio grupo		-
7. Otras cuentas de orden		-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		<u>338.078.448,61</u>

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL
11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD) Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)**

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCION DE
LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Memoria	Euros 2025
1. Ingresos financieros (+)	5	86,40
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		86,40
1.2. Otros ingresos financieros		-
2. Gastos financieros (-)		-
2.1. Intereses y cargas asimiladas		-
2.2. Otros gastos financieros		-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)		-
3.1. Resultados por enajenaciones (netos) (+/-)		-
3.1.1. Instrumentos de patrimonio		-
3.1.2. Valores representativos de deuda		-
3.1.3. Otras inversiones financieras		-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-
3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (-/ +)		-
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-
4. Otros resultados de explotación (+/-)		-
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)		878.142,11
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		878.142,11
4.2. Comisiones satisfechas. (-)	10.1	(878.142,11)
4.2.1. Comisión de gestión		(878.142,11)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		-
		-
MARGEN BRUTO		86,40
5. Gastos de Personal (-)		-
6. Otros gastos de explotación (-)	10.2	(18.535,01)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-
8. Excesos de provisiones (+)		-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(18.448,61)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-
11. Otros (+/-)		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(18.448,61)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	8	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(18.448,61)

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL
11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD) Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)**

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	<u>Euros</u> <u>2025</u>
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(18.448,61)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
I. Por valoración instrumentos financieros.	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.	-
2. Otros ingresos/gastos.	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo.	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.	-
V. Efecto impositivo.	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
VI. Por valoración de instrumentos financieros.	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.	-
2. Otros ingresos/gastos.	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	-
IX. Efecto impositivo.	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	(18.448,61)

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Euros						
Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Total
V. SALDO INICIAL (11 DE ABRIL DE 2025)	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	(18.448,61)	-	(18.448,61)
II. Operaciones con socios o propietarios.	60.000,00	-	-	-	-	60.000,00
1. Aumentos de capital (Nota 7)	60.000,00	-	-	-	-	60.000,00
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos.	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante una combinación de negocios.	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	-	-	69.609.286,74	69.609.286,74
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	60.000,00	-	-	(18.448,61)	69.609.286,74	69.650.838,13

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE ABRIL
DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD) Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)**

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas de la Memoria	Euros 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	(18.448,61)
2. Ajustes del resultado.		(86,40)
a) Amortización del inmovilizado.		-
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-
c) Variación de provisiones (+/-)(+)		-
d) Imputación de subvenciones (-)		-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		-
g) Ingresos financieros (-)		(86,40)
h) Gastos financieros (+)		-
i) Diferencias de cambio (+/-)		-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-
3. Cambios en el capital corriente.		794.569,96
a) Existencias (+/-)		-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-
c) Otros activos corrientes (+/-)		-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		794.569,96
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		86,40
a) Pagos de intereses (-)		-
b) Cobros de dividendos (+).		-
c) Cobros de intereses (+).		86,40
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-)		-
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		776.121,35
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)		-
a) Empresas del grupo y asociadas		-
b) Inmovilizado intangible		-
c) Inmovilizado material		-
d) Inversiones inmobiliarias		-
e) Otros activos financieros		-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-
g) Otros activos		-
7. Cobros por desinversiones (+)		-
a) Empresas del grupo y asociadas		-
b) Inmovilizado intangible		-
c) Inmovilizado material		-
d) Inversiones inmobiliarias		-
e) Otros activos financieros		-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-
g) Otros activos		-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+6/-7)		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		69.669.286,74
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	7	69.669.286,74
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		-
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-
a) Emisión		-
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		-
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-
4. Otras deudas (+)		-
b) Devolución y amortización de		-
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		-
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-
4. Otras deudas (-)		-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-
a) Dividendos (-)		-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9/10-11)		69.669.286,74
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		70.445.408,09
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		
	5	70.445.408,09

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL
11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD) Y
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A. (en adelante la Sociedad), es una Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, constituido en Madrid el 11 de abril de 2025 e inscrito en el registro de la CNMV con el número 64.

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a Buenavista Infrastructure S.G.E.I.C., S.A. (en adelante, la “Sociedad Gestora”), sociedad de nacionalidad española, de duración indefinida y domiciliada en Madrid, en la calle Montalbán nº 7, y constituida en escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Cedrón López-Guerrero el día 17 de diciembre de 1999 e inscrita en el Registro de sociedades gestoras de entidades de inversión de tipo cerrado de la CNMV con el número 109.

La Sociedad tiene como objeto social principal la toma de participaciones temporales en el capital de empresas en relación con proyectos de desarrollo urbano y turismo sostenible en el Reino de España mediante acciones, participaciones u otros valores e instrumentos financieros que puedan dar derecho a la suscripción o adquisición de los mismos, la concesión de préstamos participativos o no, la concesión de financiación a persona jurídicas, la inversión en Entidades de Capital Riesgo, la preparación de informes y estudios en relación con las citadas inversiones, así como el seguimiento de la evolución de la valoración de las acciones-participaciones de las mismas u otros valores e instrumentos financieros, y prestar servicios de asesoramiento.

Tales actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, bien en forma directa, bien en forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras entidades de objeto idéntico o análogo o mediante cualesquiera otras formas admitidas en derecho. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por la sociedad.

La Sociedad se constituyó con una duración indefinida, habiendo comenzado sus operaciones como sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado en la fecha en que se produjo su inscripción en el registro administrativo de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la CNMV.

La Sociedad se regulará por lo previsto en sus Estatutos Sociales, por la Ley 22/2014 de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la “LECR”), por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”) y demás disposiciones vigentes o que las sustituyan en el futuro.

El 13 de noviembre de 2014 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la “Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital riesgo (“E.C.R.”), otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (“E.I.C.C.”) y las sociedades gestoras de las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (“S.G.E.I.C.”), y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva” (“Ley 22/2014”), que entró en vigor al día siguiente de su publicación y deroga la anterior “Ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo y sus Sociedades Gestoras (“S.G.E.C.R.”) (“Ley 25/2005”).

Las normas contables específicas que deben cumplir las entidades de capital-riesgo serán las contenidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la C.N.M.V., sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, que constituye el desarrollo y adaptación, para las entidades de capital-riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación.

Para las cuestiones que no estén específicamente reguladas en esta Circular, se aplicará la normativa contable española vigente compatible con el Plan General de Contabilidad.

Los aspectos más significativos en relación con los requerimientos legales para las Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado son los siguientes:

- a) Las aportaciones para la constitución inicial y las posteriores del patrimonio de los FICC se realizarán exclusivamente en efectivo.
- b) Deberá mantener un coeficiente de inversión obligatorio cuyas características son:
 - Además de cumplir con la política de inversiones establecida en sus Estatutos o reglamento de gestión, deberá mantener, como mínimo, el 60% de su activo computable invertido en acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones o participaciones en el capital de aquellas empresas que son objeto de su actividad.
 - Dentro de este porcentaje, podrán dedicar hasta 30 puntos porcentuales del total de su activo computable a otros préstamos participativos a empresas que sean objeto de su actividad principal.
 - Asimismo podrán invertir hasta el 100% del total de su activo computable sin incumplir el coeficiente obligatorio de inversión en entidades de capital-riesgo constituidas conforme a la Ley, si bien, en este último caso, con ciertas restricciones adicionales.
 - También se entenderán incluidas en el coeficiente obligatorio de inversión las acciones o participaciones en el capital de empresas no financieras que cotizan o se negocian en un segundo mercado de una bolsa española, en un sistema multilateral de negociación español o en mercados equivalentes de otros países y la concesión de préstamos participativos a las mismas.

- c) El resto de su activo no sujeto al coeficiente anterior, podrá mantenerse en:
- Valores de renta fija negociados en mercados organizados.
 - Participaciones en el capital de empresas distintas de las que son objeto de su actividad.
 - Efectivo, o demás activos especialmente líquidos que estatutariamente se precisen.
 - Préstamos participativos.
 - Financiación de cualquier tipo a empresas participadas que forman parte de su objeto social principal.
- d) No podrán invertir más del 25% de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades.
- e) Podrán invertir hasta el 25% de su activo computable en empresas pertenecientes a su grupo o al de su sociedad gestora tal y como se define en el Artículo 16 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.
- f) Las EICC solo podrán invertir en titulizaciones cuyo originador retenga al menos el 5 por ciento y estarán sometidas a los límites a las posiciones de titulización previstos en el Reglamento Delegado (UE) n.º 231/2013 de la Comisión, de 19 de diciembre de 2012.

Los requerimientos anteriormente descritos podrán ser incumplidos por las entidades de capital riesgo durante los primeros tres años a partir de su constitución, así como durante veinticuatro meses a contar desde que se produzca una desinversión característica del coeficiente obligatorio que provoque su incumplimiento. Además, el coeficiente de inversión se podrá incumplir durante los tres años siguientes a la aportación de nuevos recursos en las ECR.

Las presentes cuentas anuales y el informe de gestión de la Sociedad del ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo de la Sociedad del periodo comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025, así como la propuesta de distribución de resultados de dicho ejercicio.

Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables de la Sociedad y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración, contenidos en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional de Mercado de Valores.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad Gestora han tenido que realizar juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos y gastos.

Los juicios de valor, estimaciones y asunciones realizados están basados en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continua. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría suponer ajustes en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados.

c) Comparación de la información

Como se indica en la Nota 1, la Sociedad se constituyó el 11 de abril de 2025 y, consecuentemente, no se presentan cifras comparativas ni en los diferentes estados financieros que componen las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado total de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo) ni en la memoria.

En este sentido, los modelos de balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado total de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, presentados en estas cuentas anuales se ajustan a los modelos contenidos en la Circular 11/2008.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Con carácter general, la política de la Sociedad es realizar distribuciones a los Accionistas tan pronto como sea posible tras la realización de una desinversión o la percepción de ingresos por otros conceptos, y no más tarde de treinta días desde que la Sociedad reciba dichos importes, de acuerdo con el Artículo 20 de su Reglamento de Gestión.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y terminado el 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>2025</u>
Pérdidas del ejercicio después del Impuesto de Sociedades	<u>(18.448,61)</u>
Total distribuible	<u>(18.448,61)</u>
A resultados de ejercicios anteriores	<u>(18.448,61)</u>
Total distribuido	<u>(18.448,61)</u>

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha considerado que la gestión de la Sociedad continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

Por lo tanto, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, con independencia de la fecha de su cobro o pago.

Las comisiones o ingresos por servicios de actividades complementarias, como el asesoramiento a empresas que constituyan el objeto principal de inversión de la Sociedad, se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo del periodo que dure su ejecución, o en función del grado de realización si el periodo de tiempo durante el que se presta dicho servicio no está especificado.

c) Instrumentos financieros

c.1) Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar
2. Activos financieros disponibles para la venta
3. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas
4. Activos financieros mantenidos para negociar

La valoración inicial de los activos financieros se realiza por su valor razonable. El valor razonable es, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. Adicionalmente para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, formarán parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que en su caso se hayan adquirido.

c.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Según lo indicado en la Norma 11ª.1 de la Circular 11/2008, serán incluidos en esta categoría los préstamos participativos, así como el efectivo, cuentas de tesorería y la financiación otorgada por la Sociedad de cualquier tipo, no representada mediante valores. También se considerarán como partidas a cobrar todos aquellos créditos y activos financieros distintos de los anteriores cuyos cobros sean de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. Entre otros, se considerarán dentro de esta categoría los depósitos por garantías, dividendos a cobrar, o saldos a cobrar por comisiones.

Tras el reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar tanto en el momento inicial como posterior a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los préstamos y cuentas a cobrar con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance se clasifican como corrientes y, aquellos con vencimiento superior a 12 meses se clasifican como no corrientes.

c.1.2) Activos financieros disponibles para la venta

Tras el reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por el valor razonable de cada uno de los valores e instrumentos de su cartera de activos financieros disponibles para la venta. Los activos se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas no cotizadas, en aquellos casos en que no se hayan producido transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, el valor razonable se ha determinado utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable que corresponde a las inversiones.

También se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Los intereses devengados de inversiones clasificadas como dudosas se registran únicamente en el momento de su cobro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán 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 del socio a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán 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 en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entenderá por «intereses explícitos» aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

c.1.3) Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La valoración inicial se realiza al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, y el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubieran adquirido.

Conforme a lo establecido en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en caso de que en las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas concurra la condición de capital-inicio, se valoran a su coste. Se consideran inversiones en capital inicio las participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se considerarán aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no hayan obtenido resultados positivos durante un periodo de dos años consecutivos en los últimos cinco años. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor. Si existe deterioro, el importe de las correcciones valorativas por el deterioro que se reconozcan se reflejan adicionalmente en cuentas de orden, si se está cumpliendo con el plan de negocio de la entidad según dictamen del Consejo de Administración de la entidad de capital-riesgo o su gestora.

La valoración posterior será por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las plusvalías latentes de cartera se registran en cuentas de orden del balance de situación, netas de impuestos, que se determinarán por comparación del coste de la inversión con su valor razonable calculado de acuerdo con lo siguiente:

El cálculo del valor estimado de realización de cada uno de los valores de la cartera de inversiones financieras considerados como “instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas” se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- En aquellos casos en que no se hayan producido transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, el valor razonable se determinará, salvo mejor evidencia, utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

En relación con las plusvalías tácitas, se distinguirá entre:

- i) Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que sólo podrán considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y estén verificadas por experto independiente o, en caso de inmuebles, mediante tasación de una sociedad de tasación independiente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España, y siempre que subsistan en el momento de la valoración.
- ii) Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada o su grupo consolidado o que son relativas a inmovilizados intangibles, que sólo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición y subsistan en el de la valoración posterior, siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.

Adicionalmente, los dividendos cobrados, la devolución de aportaciones por reducción de capital social y otras distribuciones a accionistas o partícipes, así como el importe de la venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercitarlos, cuyo valor se calculará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuirán el valor razonable de las participaciones en el capital de sociedades no cotizadas, en el momento en que se declare el correspondiente derecho o se hagan efectivas dichas operaciones.

Si las cuentas de la empresa en la que se invierte están auditadas, serán tenidos en cuenta los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no estén recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.

No obstante, lo anterior, la Sociedad para determinadas inversiones utiliza otros modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos en la práctica, siempre que sea considerado que dichos métodos o técnicas de valoración resulten más representativos por la naturaleza o características de los valores y garanticen, de acuerdo con criterios de máxima prudencia, el mismo nivel de confianza en el cálculo del valor estimado de realización de la inversión de que se trate.

Entre los modelos y técnicas de valoración utilizados por la Sociedad se incluyen:

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

No obstante, si ninguno de los modelos y técnicas de valoración anteriores permiten determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valorará a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En caso de que, en las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas concorra la condición de capital-inicio, se valoran a su coste. Se consideran inversiones en capital inicio las participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Si existe deterioro, el importe de las correcciones valorativas por el deterioro que se reconozcan se reflejan adicionalmente en cuentas de orden, si se está cumpliendo con el plan de negocio de la entidad según dictamen del Consejo de Administración de la entidad de capital-riesgo o su gestora.

En caso de que existan transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas a un valor distinto del valor a que estas inversiones se encuentren contabilizadas, las diferencias se reconocen en cuentas de orden.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

c.1.4) Activos financieros mantenidos para negociar

La valoración inicial de estas inversiones será a su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La valoración posterior se hará a su valor razonable sin deducir los costes de transacción, imputándose los cambios a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de instrumentos financieros derivados, el valor razonable será el valor de mercado del instrumento, considerando como tal el que resulta de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia. En caso de que no exista un mercado suficientemente líquido, o se trate de instrumentos derivados no negociados en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación, se valorarán mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración de general aceptación.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. A estos efectos, se entenderá por «intereses explícitos» aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad Gestora de la Sociedad evalúa, al menos semestralmente, si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

- Activos financieros contabilizados al coste amortizado: Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

Las pérdidas por deterioro del valor de los préstamos y partidas a cobrar se calcularán teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se reconocerán como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Inversiones en el patrimonio de empresas de grupo, multigrupo y asociadas: Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de una inversión no es recuperable. El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el valor razonable de la inversión en los términos que se han detallado anteriormente para los activos financieros contabilizados a valor razonable.

Baja de activos financieros

La Sociedad dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

En todo caso se darán de baja entre otros:

- a) Los activos financieros vendidos en firme o incondicionalmente.
- b) Las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de recompra.
- c) Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando el activo financiero se dé de baja de acuerdo a las letras a) y b) anteriores, la diferencia entre la contraprestación recibida deducidos los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

En el caso de que la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo.

c.2) Pasivos financieros

Reconocimiento, clasificación y valoración

La Sociedad reconocerá un pasivo financiero en su balance cuando se conviertan en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por la Sociedad se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la entidad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se clasificarán, a efectos de su valoración, como débitos y partidas a pagar, excepto cuando se trate de instrumentos derivados, que se tratarán de manera análoga a los instrumentos derivados que sean activos financieros, o pasivos financieros mantenidos para negociar.

Los pasivos financieros incluidos en la categoría de “débitos y partidas a pagar”, se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se realizará a 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, aquellas partidas cuyo importe se espere pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

d) Otros instrumentos de patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2025 este epígrafe de balance recoge el préstamo contingente concedido por el Banco Europeo de Inversiones (BEI) a la Sociedad.

Según se establece en las condiciones de este préstamo, el mismo se configura como un híbrido entre un contrato de crédito y un contrato de servicios de gestión. El BEI entrega fondos a la Sociedad que actúa como instrumento para desarrollar los proyectos elegibles seleccionados por la Sociedad Gestora. Como contrapartida a los servicios prestados, la Sociedad recibe una comisión de gestión.

Por tanto, la Sociedad actúa como intermediario otorgando en garantía de los fondos recibidos un derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de la financiación recibida, así como sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad y sobre las cuentas de efectivo establecidas en el contrato. Asimismo, la Sociedad no es responsable frente al BEI del riesgo de crédito de la financiación concedida a terceros, estando obligada a pagar únicamente los importes recuperados. De acuerdo con lo anterior, los Administradores consideran que este contrato es asimilable a un contrato de cuentas en participación.

Los Administradores consideran que características anteriores se cumplen en el caso del contrato de financiación concedido por el BEI, ya que en su labor de gestor de dichos fondos incluye:

- La selección de proyectos a financiar a través de participaciones en capital, cuasi-capital o concesión de financiación a sociedades y/o entidades públicas y privadas impulsoras de proyectos urbanos elegibles, que estén incluidos o alineados dentro de la estrategia de desarrollo sostenible urbano y turístico.
- La percepción de una comisión por la gestión de los fondos, que no incluye la participación en los resultados de obtenidos de las inversiones realizadas con la financiación recibida.

Con fecha 5 de marzo de 2019 el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas emitió una resolución que define, entre otros, el procedimiento de valoración y contabilización de las cuentas en participación. Esta resolución ha entrado en vigor el 1 de enero de 2020. Los Administradores de la Sociedad, considerando esta resolución, han clasificado el préstamo contingente recibido del BEI en el epígrafe de patrimonio neto “Otros instrumentos de patrimonio neto”. Asimismo, los ingresos o gastos asociados a las inversiones realizadas en activos financieros con la financiación recibida del BEI, bien sea mediante aportaciones al capital o mediante financiación concedida, tienen su contrapartida en la citada cuenta de patrimonio neto.

e) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- cuando el pasivo por impuesto diferido se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

- cuando el activo por impuestos diferidos relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuestos diferidos sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

A fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad procede a evaluar los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Entidad disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada. Y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta el efecto del descuento financiero.

f) Clasificación de los activos y los pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando 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.

g) Partes vinculadas

Se considera como partes vinculadas a la Sociedad Gestora y a los miembros del Consejo de Administración.

5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EXIGIBLES

El detalle de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>2025</u>
Cuentas a la vista en entidades financieras	<u>70.445.408,09</u>
	<u>70.445.408,09</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de este epígrafe del balance corresponde a la cuenta corriente operativa mantenida en Banca March. Durante el ejercicio 2025 el saldo mantenido en esta cuenta ha devengado unos ingresos por intereses por importe de 86,40 euros liquidados al 31 de diciembre de 2025, y registrados en el epígrafe de “Intereses, dividendos y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta

6. PASIVO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe de “Acreedores y otras cuentas a pagar” recoge la comisión de gestión devengada durante el tercer y cuarto trimestre por la Sociedad Gestora, Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A., por importe de 878.142,11 euros, 1.352,78 euros correspondiente a tasas pendientes de abonar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, 7.562,50 correspondientes a facturas pendientes de recibir de profesionales independientes y 253,46 euros a abonar a la Agencia Estatal de Administración Tributaria por retenciones a profesionales independientes.

7. PATRIMONIO NETO

Capital

Con fecha 11 de abril de 2025 la Sociedad fue constituida con un patrimonio inicial de 60.000,00 euros, compuesto por 60.000 acciones, con un valor de suscripción inicial de 1,00 euros cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas por su fundador Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A., su Sociedad Gestora.

El patrimonio de la Sociedad está dividido en participaciones, todas con el mismo valor de suscripción y mismas características, que confieren a sus titulares en unión de los demás partícipes, un derecho de propiedad sobre aquél en los términos que lo regulan legal y contractualmente, y en particular, los establecidos en el Reglamento de Gestión de la Sociedad.

Los partícipes podrán obtener el reembolso total de sus participaciones en el caso de disolución y liquidación de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 el valor liquidativo ascendía a 1.160,85 euros por participación.

Al 31 de diciembre de 2025, el patrimonio comprometido de la Sociedad ascendía a 204.000.000,00 euros, de los cuales se encuentran pendientes de desembolso 134.000.000,00 euros.

Otros Instrumentos de Patrimonio neto

Con fecha 3 de julio de 2025 la Sociedad suscribió un acuerdo con el Banco Europeo de Inversiones (en adelante, el BEI) por el cual se recibió un préstamo contingente por importe de 200.000.000,00 euros, ampliable bajo determinados requisitos. El Contrato Operativo se configura como un híbrido entre un contrato de crédito con desembolso de disposiciones. El primer desembolso se realizó el 8 de agosto de 2025 siendo este del 35% del préstamo total, los sucesivos desembolsos se realizarán tras acreditar, al menos, un 75% de utilización del importe recibido en el anterior desembolso.

Existe un compromiso de coinversión por el cual la Sociedad tiene que aportar a dichos proyectos un importe mínimo equivalente al 2% de la inversión realizada con fondos del Préstamo Contingente recibido de BEI. Con el objeto de financiar este compromiso de coinversión, con fecha 3 de julio de 2025 la Sociedad suscribió con su socio único (Buenavista Infraestructure, S.G.E.I.C., S.A.) un contrato de crédito contingente por importe máximo de hasta 4.000.000 euros, del que la Sociedad no ha realizado ninguna disposición a 31 de diciembre de 2025.

Como contraprestación a las labores de gestión del Préstamo Contingente llevadas a cabo, la Sociedad tendrá derecho a percibir una comisión de gestión, que será pagada por el BEI al Intermediario Financiero con cargo a los fondos del Préstamo Contingente hasta el 31 de agosto de 2026 para las comisiones generadas por operaciones de deuda y hasta el 31 de diciembre de 2030 para las comisiones generadas por operaciones de capital. Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha devengado 878.142,11 euros de comisión de gestión que minoran el importe del préstamo pendiente de reembolso al BEI.

Considerando los criterios descritos en la Nota 4.d anterior, los Administradores han clasificado el Préstamo Contingente recibido de BEI y el crédito contingente recibido de su socio único en el epígrafe de patrimonio neto “Otros instrumentos de patrimonio neto”.

8. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantenía saldos a pagar a las Administraciones Públicas derivados de retenciones a profesionales independientes por importe de 253,46 euros; por su parte, presentaba una cuenta a cobrar por el impuesto sobre sociedades por importe de 92.627,90 euros, correspondientes a retenciones practicadas.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen general del 25% sobre la base imponible.

La Sociedad calcula el gasto por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad en base al resultado económico o contable, obtenido por aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal o base imponible del impuesto. El tipo general de gravamen a efectos del Impuesto sobre Sociedades es el 25%.

La conciliación entre el beneficio (o pérdida) del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, correspondiente al ejercicio termina el 31 de diciembre de 2025, es como sigue:

	Euros 2025
Pérdidas del ejercicio, antes de la provisión para el Impuesto sobre Sociedades	(18.448,61)
Aumentos (disminuciones) por diferencias permanentes:	-
Resultado contable ajustado	(18.448,61)
Aumentos (disminuciones) por diferencias temporarias imputadas a Pérdidas y Ganancias	-
Base imponible antes de compensación de Bases Imponibles Negativas	<u>(18.448,61)</u>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base imponible	<u><u>(18.448,61)</u></u>

La Sociedad no ha reconocido activos por impuestos diferidos (crédito fiscal) al desconocer si éstos podrán ser compensados con beneficios fiscales futuros dentro del límite temporal requerido por la legislación vigente.

Considerando la pérdida fiscal del ejercicio 2025, el Fondo dispone de bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros, por importe de 18.448,61 euros.

	Euros
Año de origen	Base imponible
2025	18.448,61
	<u>18.448,61</u>

9. CUENTAS DE ORDEN

A 31 de diciembre de 2025 este epígrafe de las cuentas de orden presenta el siguiente detalle:

	<u>Euros</u> <u>2025</u>
Patrimonio total comprometido (Nota 7)	204.060.000,00
Patrimonio comprometido no exigido (Nota 7)	134.000.000,00
Pérdidas fiscales a compensar (Nota 8)	<u>(18.448,61)</u>
	<u>338.078.448,61</u>

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Comisiones satisfechas

Comisión de gestión

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, una comisión de gestión, con cargo al patrimonio de la misma conforme a las condiciones del Contrato Operativo firmado con BEI.

Durante el ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha devengado una comisión de gestión por importe de 878.142,11 euros, de los que un importe de 878.142,11 euros se encontraba pendiente de pago al 31 de diciembre de 2025 (ver Nota 6).

10.2 Otros gastos de explotación

La composición de los gastos de explotación del ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	<u>Euros</u> <u>2025</u>
Servicios de profesionales independientes	14.505,92
Servicios bancarios y similares	74,80
Otros gastos	<u>3.954,29</u>
	<u>18.535,01</u>

Al 31 de diciembre 2025 el epígrafe “Otros gastos” recogía, fundamentalmente, las tasas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por importe de 3.954,29 euros.

11. OTRA INFORMACIÓN

Aspectos medioambientales

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el 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 respecto a información de cuestiones medioambientales.

Remuneración a los auditores

Los honorarios devengados por los auditores por la revisión de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 6.250,00 euros. Ni la Sociedad auditora ni ninguna otra sociedad de su organización ha facturado importe adicional alguno por otros servicios.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

En el cuadro siguiente se muestra la información prevista en la disposición adicional tercera de la “Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales”, de acuerdo con los modelos establecidos en la “Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales”:

	<u>2025</u>
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	89,38
Ratio de operaciones pagadas	89,56
Ratio de operaciones pendientes de pago	87,77
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	5.071,77
Total pagos pendientes	561,10
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.028,63
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	40,00%
(Número de facturas)	14
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	12
Porcentaje sobre el total de facturas	85,71%

12. GESTIÓN DEL RIESGO ASOCIADO A LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades de la Sociedad, pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones de la Sociedad. La política de inversión de la Sociedad, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se describen en el folleto registrado y a disposición del público en los registros habilitados al efecto en la CNMV.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo, establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición y que son controlados por la Sociedad Gestora de la Sociedad. Los mencionados coeficientes normativos son los especificados en la Nota 1 de la Memoria.

Los coeficientes legales anteriores mitigan los siguientes riesgos a los que se expone la Sociedad que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la Sociedad Gestora.

12.1. Riesgo de mercado

Este riesgo comprende los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales y de los precios de mercado de los instrumentos financieros.

12.1.1. Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo.

12.1.2. Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no presenta exposición a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales.

12.1.3. Riesgo de precio

Este riesgo se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento financiero o bien por factores que afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado.

12.2. Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de la Sociedad para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

12.3. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace, principalmente, de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad.

La Sociedad no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte. Dicho riesgo adicionalmente se ve reducido con los límites a la inversión y concentración de riesgos antes descritos.

La legislación vigente establece los requisitos que debe cumplir la cartera de la Sociedad (concentración) y su correlación con el total de activos.

13. PARTES VINCULADAS

La Sociedad considera como partes vinculadas a los accionistas y a su Sociedad Gestora, Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.

Al 31 de diciembre de 2025 los saldos mantenidos por la Sociedad, así como las transacciones realizadas durante el ejercicio comprendido entre el 11 de abril de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025 con partes vinculadas, son los siguientes:

	Euros		
	31/12/2025		
	Participes	Sociedad Gestora	Sociedad participada
BALANCE			
<u>Activo:</u>	-	-	-
<u>Pasivo:</u>			
Deudas a corto plazo (Nota 6)	-	878.142,11	-
	Euros		
	31/12/2025		
	Participes	Sociedad Gestora	Sociedad participada
PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
<u>Gastos:</u>			
Comisiones satisfechas (Nota 10.1)	-	(878.142,11)	-
<u>Ingresos:</u>	-	-	-

14. HECHOS POSTERIORES

El 27 de febrero de 2026 la Sociedad concedió un Préstamo Participativo a Madrid Playa Surf, S.L., el saldo dispuesto de dicho crédito a la fecha de formulación asciende a 7.861.905,90 euros, adicionalmente en la misma fecha se concedió un Crédito senior a Eranovum E Mobility 102, S.L.U., cuyo saldo dispuesto asciende a 1.600.000,00 euros.

Desde el cierre del ejercicio 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido otros hechos significativos que afecten o modifiquen sustancialmente la información contenida en las mismas.

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE ABRIL DE 2025 (FECHA DE
CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

BUENAVISTA NEXTGEN URBANO, S.I.C.C., S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

Antecedentes

La operación se enmarca en el ámbito del (i) Reglamento (UE) 2021/241 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), (ii) el Reglamento (UE) 2020/2094 del Consejo, de 14 de diciembre de 2020, por el que se establece un Instrumento de Recuperación de la Unión Europea para apoyar la recuperación tras la crisis COVID-19, y (iii) el Plan Nacional de Recuperación y Resiliencia de España presentado por el Reino de España y aprobado por el Consejo Europeo el 6 de julio de 2021, en respuesta a las consecuencias de la crisis soberana y la pandemia COVID-19 y consistente en proporcionar apoyo a inversiones sostenibles que estén en consonancia con los pilares estratégicos de dicho plan, modificado mediante una Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de octubre de 2023 (PNRR).

Dicho PNRR consta de seis pilares: i) Transición ecológica, ii) Transformación digital, iii) Crecimiento inteligente, sostenible e integrador, iv) Cohesión social y territorial, v) Salud y resiliencia económica y social, y vi) Políticas para la próxima generación de niños y la juventud, como la educación y las competencias.

Con el objeto de fomentar la absorción de los fondos del PNRR en proyectos sostenibles alineados con los pilares mencionados, el Reino de España (Autoridad de Gestión) y el Banco Europeo de Inversiones (BEI) formalizaron con fecha 18 de junio de 2024 un acuerdo de financiación (Acuerdo Marco) en el que la Autoridad de Gestión designó al BEI como gestor para la creación, puesta en marcha y gestión de un Fondo de Fondos (FdF) de 700 millones de euros procedentes del MRR destinados a apoyar el desarrollo urbano y turismo sostenible en el Reino de España.

De conformidad con el Acuerdo Marco, el BEI publicó el 22 de julio de 2024 una convocatoria de manifestaciones de interés (CEOI 2407) con el fin de seleccionar intermediarios financieros elegibles para suscribir instrumentos financieros destinados a la promoción y ejecución de proyectos en el marco del objeto de inversión del FdF y de acuerdo con el PNRR y el MRR.

La sociedad gestora Buenavista Infrastructure, SGEIC, S.A.U. (Intermediario Financiero o Buenavista) presentó su manifestación de interés con fecha 3 de octubre de 2024, siendo seleccionada por BEI el 20 de marzo de 2025. Ambas partes negociaron un contrato operativo, firmado el 3 de julio de 2025, que contempla el desembolso en una sociedad vehículo de nueva creación enteramente participada por Buenavista, Buenavista Nextgen Urbano, SICC, S.A.U. (Prestatario o Sociedad), de un Préstamo Contingente por importe inicial de 200.000.000 euros ampliables bajo determinados requisitos (Préstamo Contingente), a destinar a la financiación mediante capital, cuasi capital y deuda (Instrumentos Financieros) de sociedades y/o entidades privadas (Destinatarios Finales) impulsoras de proyectos elegibles en los términos de la estrategia de inversión del FdF (Proyectos Elegibles) seleccionados y supervisados por Buenavista (Contrato Operativo).

El 13 de junio de 2025, la Comisión Nacional del Mercado de Valores inscribió la Sociedad en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (S.I.C.C.) quedando inscrita con el número 64.

Política de Inversiones

La Sociedad se dedica a la inversión en proyectos de desarrollo urbano, que cumplan con determinadas directrices sobre elegibilidad exigidas por la normativa comunitaria y señaladas por la Autoridad de Gestión y el BEI en la estrategia de inversión del FdF sobre requisitos y condiciones para la financiación de proyectos a través de éste, mediante la toma de participaciones temporales en el capital social (Capital) y/o la concesión de cualquier tipo de financiación (Deuda), ya sea participativa, subordinada o senior, de empresas de naturaleza privada que desarrollen proyectos de infraestructuras urbanas sostenibles, vivienda social asequible en régimen de alquiler o turismo sostenible en sentido amplio.

Su operativa se encuentra sujeta principalmente a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo (ECR), otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, que hasta la fecha regulaba las actividades de las ECR y de sus sociedades gestoras; fue publicada en el BOE de 13 de noviembre y entró en vigor el 14 de noviembre de 2014 y deroga la Ley 25/2005, de 24 de noviembre. Asimismo, las normas contables específicas que deben cumplir las entidades de capital-riesgo serán las contenidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, en su redacción vigente tras las modificaciones introducidas por las Circulares 4/2015, 5/2018 y 1/2025, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las ECR, que constituye el desarrollo y adaptación, para las ECR, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación.

El periodo de inversión finalizará el 31 de agosto de 2026 para las financiaciones en Deuda y el 31 de diciembre de 2030 para las inversiones en Capital. Durante el ejercicio 2025, Buenavista ha desembolsado la aportación inicial para la constitución de la Sociedad por importe de 60.000 euros, que se destinarán a gastos corrientes y no a la inversión en Proyectos Elegibles, y el BEI ha desembolsado 70.000.000 euros, el 35% del Préstamo Contingente

otorgado. Teniendo en cuenta los intereses netos recibidos en la cuenta bancaria que ascienden a 394.817,37 euros, a 31 de diciembre de 2025, el patrimonio disponible con cargo al Préstamo Contingente para la realización de inversiones (Capital), el otorgamiento de financiación participativa y/o senior (Deuda), y el pago de comisiones de gestión asciende a 70.394.817,37 euros. Al importe anterior, se añadiría el compromiso de coinversión de Buenavista por un porcentaje sobre el importe del Préstamo Contingente que finalmente se destine a Proyectos Elegibles. La Sociedad financia este compromiso mediante la suscripción el 3 de julio de 2025 de un crédito contingente entre la Sociedad, como acreditada, y Buenavista, como acreditante, en términos similares al formalizado con BEI, por importe de hasta 4.000.000 euros. Durante 2025 la Sociedad no ha realizado disposiciones con cargo a este crédito.

Durante el ejercicio 2025 el equipo gestor se ha encargado del desarrollo de los procedimientos de gestión y selección de operaciones de la Sociedad, en base a los establecidos por Buenavista de conformidad con la Estrategia de Inversión incluida en el Contrato Operativo, y al desarrollo de las labores de marketing y difusión entre las distintas empresas y/o promotores privados cuyos proyectos pudieran ser susceptibles de ser objeto de inversión.

Sociedades Participadas

En 2025 no se ha realizado ninguna Inversión de Patrimonio de Proyectos Elegibles (Capital), ni se ha otorgado ninguna financiación a Destinatarios Finales en forma de cualquier tipología de Deuda (préstamo participativo/deuda subordinada/deuda senior).

Riesgos

En cuanto a los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, riesgo de liquidez y riesgo de crédito, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en una entidad financiera de elevado nivel crediticio y analiza las necesidades de tesorería mediante la elaboración de un presupuesto de tesorería a partir del plan de negocio desarrollado para la Sociedad.

Hechos relevantes

De conformidad con las disposiciones del Acuerdo Operativo suscrito con el BEI, Buenavista ha cumplido con todas sus obligaciones de envío de información e informes periódicos durante 2025.

Asimismo, como se ha señalado, Buenavista, con el objeto de cumplir con sus obligaciones de coinversión *pari passu* con los fondos recibidos de BEI a nivel de los Proyectos Elegibles, con fecha 3 de julio de 2025 ha suscrito con la Sociedad (como Acreditada), un contrato de crédito contingente por importe de hasta 4.000.000 euros del que a 31 de diciembre de 2025 no se ha dispuesto ningún importe.

Garantías

Buenavista ha concedido una prenda sobre el 100% de las acciones de la Sociedad a favor de BEI y la Sociedad se compromete a otorgar prenda a favor de BEI sobre los derechos de crédito que se deriven de los Proyectos Elegibles a medida que se vayan formalizando.

Criterios de Valoración de las participadas

Como criterio de valoración para las futuras participadas por la Sociedad se empleará la Circular 11/2008 sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las ECR, su Reglamento de Gestión y según el resto de las normas de obligado cumplimiento para las ECR, así como los criterios recomendados por Invest Europe.

Las valoraciones, por regla general, tendrán en cuenta la consideración de las participadas como Capital Inicio dada la tipología de las sociedades en que se invierta.

De acuerdo con la normativa vigente, las inversiones en Capital Inicio son aquellas realizadas en empresas de menos de tres años de existencia, o bien no han dado resultados contables positivos dos años consecutivos en los últimos cinco años debidamente auditados.

Con carácter general para estas inversiones consideradas capital inicio el método de valoración será el “coste de adquisición”, siempre que no haya ocurrido ningún hecho o circunstancia que reduzca el valor estimado de realización de dicha inversión, ni hayan aparecido hechos o circunstancias de carácter contingente que puedan alterar o transformar el valor de las inversiones.

Actividades de investigación y desarrollo

La Sociedad no tiene ningún proyecto de investigación y desarrollo en curso, ni ha incurrido en gastos por este concepto en el ejercicio 2025.

Adquisición de acciones propias

En el ejercicio 2025, la Sociedad no ha adquirido ni tiene acciones propias en autocartera.

Periodo Medio de Pago a Proveedores

En la Nota 11 de las Cuentas Anuales se aporta la información requerida sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores.

Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad de sus cuentas anuales, no ha ocurrido ningún acontecimiento significativo, distinto a lo reflejado en la nota 14 de la memoria, que deba ser incluido en las cuentas anuales adjuntas.

.