

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

**BUENAVISTA ANDALUCÍA
URBANO II, SIIC, S.A.
(anteriormente, GED ANDALUCÍA
URBANO II, SIIC, S.A.)**

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



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



**Shape the future
with confidence**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCIA URBANO II, SICC, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCIA URBANO II, SICC, S.A.), (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión 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, valoración y estimación de las pérdidas de valor por deterioro de las inversiones financieras y de las inversiones en empresas del grupo y asociadas

Descripción Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene una cartera de inversiones financieras e inversiones en empresas del grupo y asociadas, mantenidas a través de inversiones en el patrimonio o a través de préstamos participativos concedidos, cuyo valor neto contable ascendía a 83.714.501,55 euros.

La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras de la Sociedad se encuentra descrita en la nota 4.c de la memoria adjunta y, en la nota 5 de la citada memoria, se encuentra detallada la mencionada cartera al 31 de diciembre de 2025.

La Sociedad Gestora valora las participaciones que la Sociedad mantiene en empresas del grupo y asociadas en el momento inicial por su coste de adquisición, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estas participaciones son valoradas por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

La Sociedad Gestora valora las participaciones que la Sociedad mantiene en inversiones financieras a largo y corto plazo en el momento inicial por su coste de adquisición, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estas participaciones son valoradas por su valor razonable. 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.

Los préstamos y partidas a cobrar concedidos son valorados en el momento inicial por su coste amortizado. Posteriormente, estos préstamos son valorados por su coste amortizado, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Identificamos esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría de la Sociedad por la repercusión que la valoración que las inversiones financieras tienen en el patrimonio neto de la Sociedad, así como por la subjetividad a la que están sujetas las estimaciones de las correcciones de valor por deterioro de las citadas inversiones.

Nuestra respuesta

Como parte de nuestra auditoría hemos obtenido un entendimiento y evaluado los procedimientos de control interno en relación con la existencia y valoración de las inversiones financieras y de las inversiones en empresas del grupo y asociadas, implantados por la Sociedad Gestora de la Sociedad.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos de auditoría sustantivos, entre los que destacan los siguientes:

- ▶ Hemos obtenido la documentación justificativa relativa a la existencia de las inversiones financieras e inversiones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2025, que comprende entre otros, los contratos de compraventa de las inversiones, las pólizas de los préstamos participativos concedidos, así como la información de las cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas por la Sociedad.
- ▶ Hemos realizado procedimientos de auditoría para comprobar la valoración de todas las inversiones de la Sociedad consideradas inversiones en capital-inicio, verificando que las mismas concurren en la condición de capital-inicio.
- ▶ Hemos evaluado la estimación realizada por la Sociedad Gestora del importe recuperable de los préstamos participativos a través de la información financiera disponible.

Hemos evaluado los desgloses de información de las cuentas anuales requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

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.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Pablo Guinea Zavala
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 20570)

2026 Núm. 01/26/03212
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

30 de junio de 2026

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
(anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
3. Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
4. Estados de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
5. Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
(anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	Euros	
		2025	2024
<u>ACTIVO</u>			
A) ACTIVO CORRIENTE		4.215.836,56	4.143.278,14
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	407.439,40	820.766,78
II. Periodificaciones		-	-
III. Inversiones financieras a corto plazo	5	1.636.352,05	1.873.366,35
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		1.636.352,05	1.873.366,35
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5	648.242,49	758.735,23
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		-	-
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		648.242,49	758.735,23
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
V. Deudores	9	1.523.802,61	690.409,78
VI. Otros activos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		81.429.907,01	80.274.069,27
I. Activos por impuesto diferido		-	-
II. Inversiones financieras a largo plazo	5	43.800.590,22	43.803.868,47
1. Instrumentos de patrimonio	5	285.064,00	285.064,00
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		285.064,00	285.064,00
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas	5	43.515.526,22	43.518.804,47
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	37.629.316,79	36.470.200,80
1. Instrumentos de patrimonio	5	16.980.902,00	16.980.902,00
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		16.980.902,00	16.980.902,00
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas	5	20.648.414,79	19.489.298,80
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
IV. Inmovilizado material		-	-
V. Inmovilizado intangible		-	-
VI. Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO (A+B)		85.645.743,57	84.417.347,41

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	Euros	
		2025	2024
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
A) PASIVO CORRIENTE		360.476,11	349.136,33
I. Periodificaciones		-	-
II. Acreedores y cuentas a pagar	7	358.829,30	349.136,33
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
IV. Deudas a corto plazo	7	1.646,81	-
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)		360.476,11	349.136,33
C) PATRIMONIO NETO		85.285.267,46	84.068.211,08
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		85.285.267,46	84.068.211,08
I) Capital	8.1	60.000,00	60.000,00
Escriturado		60.000,00	60.000,00
Menos: capital no exigido		-	-
II) Partícipes		-	-
III) Prima de emisión		-	-
IV) Reservas		-	-
V) Instrumentos de capital propios (-)		-	-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(27.028,54)	(80.725,90)
VII) Otras aportaciones de socios	8.1 y 8.2	1.166.880,00	1.166.880,00
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)	3	34.286,22	53.697,36
IX) Dividendos a cuenta (-)		-	-
X) Otros instrumentos de patrimonio neto	8.3	84.051.129,78	82.868.359,62
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)		85.645.743,57	84.417.347,41

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	Euros	
		2025	2024
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 participes		-	-
7. Otros riesgos y compromisos		-	-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		85.438.346,34	85.405.373,88
1. Patrimonio total comprometido	10	85.438.346,34	85.378.346,34
2. Patrimonio comprometido no exigido	10	-	-
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	10	-	27.028,54
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-	-
6. Deterioro capital inicio grupo		-	-
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		85.438.346,34	85.405.373,88

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
(anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
1. Ingresos financieros (+)	5.2	60.928,82	65.321,47
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		60.928,82	65.321,47
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 (+)	11.1	829.809,07	832.677,23
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		829.809,07	832.677,23
4.2. Comisiones satisfechas. (-)	11.1	(829.809,07)	(832.677,23)
4.2.1. Comisión de gestión		(829.809,07)	(832.677,23)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		-	-
MARGEN BRUTO		60.928,82	65.321,47
5. Gastos de Personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	11.2	(24.223,37)	(11.624,11)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		36.705,45	53.697,36
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		36.705,45	53.697,36
12. Impuesto sobre beneficios (-)	9	(2.419,23)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		34.286,22	53.697,36

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
(anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	<u>Euros</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	34.286,22	53.697,36
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)	<u>34.286,22</u>	<u>53.697,36</u>

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

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

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados	Total
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	60.000,00	-	(79.848,12)	1.440.000,01	(877,78)	80.230.322,72	-	-	81.649.596,83
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	53.697,36	-	-	-	53.697,36
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	(273.120,01)	-	-	-	-	(273.120,01)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 de una combinación de negocios.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios (Nota 8.2)	-	-	-	(273.120,01)	-	-	-	-	(273.120,01)
III. Otras variaciones del patrimonio neto (Notas 4.d y 8.3).	-	-	(877,78)	-	877,78	2.638.036,90	-	-	2.638.036,90
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	60.000,00	-	(80.725,90)	1.166.880,00	53.697,36	82.868.359,62	-	-	84.068.211,08
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	34.286,22	-	-	-	34.286,22
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 de una combinación de negocios.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto (Notas 4.d y 8.3).	-	-	53.697,36	-	(53.697,36)	1.182.770,16	-	-	1.182.770,16
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	60.000,00	-	(27.028,54)	1.166.880,00	34.286,22	84.051.129,78	-	-	85.285.267,46

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
(anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	36.705,45	53.697,36
2. Ajustes del resultado.		(60.928,82)	(65.321,47)
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 (-)		(60.928,82)	(65.321,47)
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.		701.749,56	(11.614.365,54)
a) Existencias (+/-)		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		690.409,78	9,05
c) Otros activos corrientes (+/-)		-	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		11.339,78	175.159,07
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	(11.789.533,66)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(1.465.293,02)	(408.152,24)
a) Pagos de intereses (-)		-	-
b) Cobros de dividendos (+).		-	-
c) Cobros de intereses (+).		60.928,82	65.321,47
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(1.526.221,84)	(473.473,71)
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(787.766,83)	(12.034.141,89)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(808.330,71)	(1.630.552,41)
a) Empresas del grupo y asociadas	5	(808.330,71)	(1.630.552,41)
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)		(808.330,71)	(1.630.552,41)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.182.770,16	2.364.916,89
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.182.770,16	2.638.036,90
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	(273.120,01)
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)		1.182.770,16	2.364.916,89
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		(413.327,38)	(11.299.777,41)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	820.766,78	12.120.544,19
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	407.439,40	820.766,78

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
(anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

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

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.) (en adelante la Sociedad), es una Sociedad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, constituida en Madrid el 11 de julio de 2019 por tiempo indefinido.

Con fecha 29 de julio de 2019 el Accionista Único acordó modificar la denominación de la Sociedad por GED Andalucía Urbano II, SICC, S.A. Este acuerdo fue elevado a público el 2 de agosto de 2019.

Con fecha 20 de septiembre de 2019 la Sociedad fue inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (SICC) de la CNMV con el número 26.

Con fecha 23 de enero de 2025 el Accionista Único ha acordado modificar nuevamente la denominación de la Sociedad adoptando la actual, Buenavista Andalucía Urbano II, SICC, S.A. Este acuerdo fue elevado a público el 26 de febrero de 2025.

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a su Consejo de Administración. La gestión de los activos de la Sociedad se delega a Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente GED Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.), que figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Capital Riesgo de la CNMV con el número 109. Su domicilio social está en Madrid, en la calle Montalbán nº 7 – 3º 28014.

La Sociedad tiene por objeto social la toma de participaciones temporales en el capital de empresas en relación con proyectos de desarrollo urbano sostenible en la región de Andalucía mediante acciones, participaciones u otros valores e instrumentos financieros que puedan dar derecho a la suscripción u adquisición de los mismos, la concesión de préstamos participativos o no, la concesión de financiación a personas jurídicas, las 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.

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 entidades de capital riesgo 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 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 entidades de inversión colectiva de tipo cerrado son los siguientes:

- a) Deberá mantener al cierre del ejercicio un coeficiente de inversión obligatorio cuyas características son:
- Además de cumplir con la política de inversiones establecida en sus Estatutos, deberá mantener, como mínimo, el 60% de su activo computable invertido en acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho, a la suscripción o adquisición de acciones o participaciones en el capital de empresas que son objeto de su actividad, así como a préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, cuya rentabilidad esté completamente ligada a los beneficios o pérdidas de modo que sea nula si la empresa no obtiene beneficios.
 - 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 y hasta el 100% del total de su activo computable en la adquisición de acciones o participaciones de entidades de capital-riesgo 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.
 - En el caso de que una Entidad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado tenga una participación en una entidad que sea admitida a cotización en un mercado no incluido en el apartado anterior, dicha participación podrá computarse dentro del coeficiente obligatorio de inversión durante un plazo máximo de tres años, contados desde la fecha en que se hubiera producido la admisión a cotización de esta última. Transcurrido el plazo señalado, dicha participación deberá computarse dentro del coeficiente de libre disposición. Lo anterior se aplicará asimismo cuando la Entidad de Capital Riesgo tenga concedido un préstamo participativo a dicho tipo de entidad.

- b) 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
 - Hasta el 20% de su capital social, en elementos de inmovilizado necesarios para el desarrollo de su actividad
- c) 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.
- d) 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.

Los requerimientos anteriormente descritos podrán ser incumplidos por las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado 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 prorrogue su incumplimiento.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad cumplía la totalidad de los requerimientos anteriores.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

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 del Mercado de Valores.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2025 serán aprobadas por el Accionista Único sin variaciones significativas. Las cuentas del ejercicio 2024, fueron formuladas por los Administradores el 31 de marzo de 2025 y fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2025.

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas 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 los juicios sobre 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 continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese período y de periodos sucesivos.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de ingresos y gastos reconocidos, del estado total de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. 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

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 que los Administradores de la Sociedad proponen al Accionista Único es la siguiente:

	<u>Euros</u> <u>2025</u>
Beneficio del ejercicio después del Impuesto de Sociedades	<u>34.286,22</u>
Total distribuible	<u><u>34.286,22</u></u>
A reservas legales	3.428,62
A resultados de ejercicios anteriores	27.028,54
A reservas voluntarias	<u>3.829,06</u>
Total distribuido	<u><u>34.286,22</u></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.

Se ha considerado que 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.

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 de 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 Administrador Único 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 a 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 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. 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 Administrador Único 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 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 y 2024 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.

Este tipo de contrato se define como un contrato de colaboración entre dos sujetos en virtud del cual uno de ellos, el cuentapartícipe, aporta bienes en propiedad, dinero o derechos a otro, el gestor, obligándose a aplicar dicha aportación a una determinada operación u operaciones o a una determinada actividad empresarial o profesional que desarrollará independientemente y en nombre propio, y a informar, rendir cuentas y dar participación al cuentapartícipe en las ganancias y pérdidas que resulten.

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 urbana establecidos en el PO FEDER Andalucía 2014-2020.
- 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 entró en vigor el 1 de enero de 2020. Los Administradores de la Sociedad, considerando esta resolución, reclasificaron 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, asimismo, 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad procede a evaluar los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación la Entidad 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

La Sociedad considera como partes vinculadas al Accionista Único, a la Sociedad Gestora y a los miembros del Consejo de Administración.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, en función de su tipología y clasificación, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

31 de diciembre de 2025

	Activos financieros			Total
	Instrumentos de patrimonio (Nota 5.1)	Valores representativos de deuda	Préstamos y créditos a empresas (Nota 5.2)	
Inversiones financieras a largo plazo				
Coste de adquisición	285.064,00	-	43.615.316,93	81.529.697,72
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>285.064,00</u>	<u>-</u>	<u>43.615.316,93</u>	<u>81.529.697,72</u>
Inversiones financieras a corto plazo				
Coste de adquisición	-	-	1.536.561,34	1.536.561,34
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.536.561,34</u>	<u>1.536.561,34</u>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo				
Coste de adquisición	16.980.902,00	-	20.648.414,79	37.629.316,79
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>16.980.902,00</u>	<u>-</u>	<u>20.648.414,79</u>	<u>37.629.316,79</u>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo				
Coste de adquisición	-	-	648.242,49	648.242,49
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>648.242,49</u>	<u>648.242,49</u>
Total inversiones financieras e inversiones en empresas de grupo y asociadas	<u>17.265.966,00</u>	<u>-</u>	<u>66.448.535,56</u>	<u>83.714.501,56</u>

31 de diciembre de 2024

	Activos financieros			Total
	Instrumentos de patrimonio (Nota 5.1)	Valores representativos de deuda	Préstamos y créditos a empresas (Nota 5.2)	
Inversiones financieras a largo plazo				
Coste de adquisición	285.064,00	-	43.518.804,47	43.803.868,47
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>285.064,00</u>	<u>-</u>	<u>43.518.804,47</u>	<u>43.803.868,47</u>
Inversiones financieras a corto plazo				
Coste de adquisición	-	-	1.873.366,35	1.873.366,35
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.873.366,35</u>	<u>1.873.366,35</u>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo				
Coste de adquisición	16.980.902,00	-	19.489.298,80	36.470.200,80
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>16.980.902,00</u>	<u>-</u>	<u>19.489.298,80</u>	<u>36.470.200,80</u>
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo				
Coste de adquisición	-	-	758.735,23	758.735,23
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>758.735,23</u>	<u>758.735,23</u>
Total inversiones financieras e inversiones en empresas de grupo y asociadas	<u>17.265.966,00</u>	<u>-</u>	<u>65.640.010,45</u>	<u>82.905.976,45</u>

5.1 Inversiones financieras a largo y corto plazo e Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a largo y corto plazo - Instrumentos de patrimonio

Este apartado del balance corresponde a valores no cotizados y presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

<u>31/12/2025</u>			Euros			
Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías	(Minusvalías)
<u>Activos financieros disponibles para la venta</u>						
Puerto Seco de Antequera, S.L.	10/05/2021	5,00%	131.731,00	131.731,00	-	-
Enjoy Wellness Jerez S.L.	7/05/2021	10,00%	50.000,00	50.000,00	-	-
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando S.L.	6/10/2022	10,00%	53.333,00	53.333,00	-	-
Enjoy Wellness Málaga S.L.	29/06/2023	10,00%	50.000,00	50.000,00	-	-
			<u>285.064,00</u>	<u>285.064,00</u>	-	-
<u>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</u>						
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	29/12/2023	39,04%	3.500.000,00	3.500.000,00	-	-
R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.	22/06/2022	37,52%	3.560.025,00	3.560.025,00	-	-
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín S.L.U.	6/04/2022	49,90%	8.347.425,00	8.347.425,00	-	-
Última Thule Aljarafe, S.L.	13/12/2022	49,23%	1.573.452,00	1.573.452,00	-	-
			<u>16.980.902,00</u>	<u>16.980.902,00</u>		
			<u>17.265.966,00</u>	<u>17.265.966,00</u>	-	-
<u>31/12/2024</u>			Euros			
Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías	(Minusvalías)
<u>Activos financieros disponibles para la venta</u>						
Puerto Seco de Antequera, S.L.	10/05/2021	5,00%	131.731,00	131.731,00	-	-
Enjoy Wellness Jerez S.L.	7/05/2021	10,00%	50.000,00	50.000,00	-	-
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando S.L.	6/10/2022	10,00%	53.333,00	53.333,00	-	-
Enjoy Wellness Málaga S.L.	29/06/2023	10,00%	50.000,00	50.000,00	-	-
			<u>285.064,00</u>	<u>285.064,00</u>	-	-
<u>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</u>						
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	29/12/2023	39,04%	3.500.000,00	3.500.000,00	-	-
R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.	22/06/2022	37,52%	3.560.025,00	3.560.025,00	-	-
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín S.L.U.	6/04/2022	49,90%	8.347.425,00	8.347.425,00	-	-
Última Thule Aljarafe, S.L.	13/12/2022	49,23%	1.573.452,00	1.573.452,00	-	-
			<u>16.980.902,00</u>	<u>16.980.902,00</u>		
			<u>17.265.966,00</u>	<u>17.265.966,00</u>	-	-

Al 31 de diciembre de 2025 la totalidad de las participaciones mantenidas por el Fondo fueron valoradas por su coste de adquisición, al incurrir todas ellas en la condición de inversiones en capital inicio (ver Nota 4.c.1.3).

Al 31 de diciembre de 2024 la totalidad de las participaciones mantenidas por el Fondo fueron valoradas por su coste de adquisición, al incurrir todas ellas en la condición de inversiones en capital inicio (ver Nota 4.c.1.3).

Puerto Seco de Antequera, S.L.

Con fecha 10 de mayo de 2021 la sociedad Puerto Seco Antequera, S.L. llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 131.731,00 euros, mediante la emisión de 131.731 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 131.731 participaciones sociales de la sociedad Puerto Seco de Antequera, S.L., representativas del 5,00% del capital social.

Enjoy Wellness Jerez S.L.

Con fecha 7 de mayo de 2021 el socio único de Enjoy Wellness Jerez, S.L. realizó una ampliación de capital por importe de 447.000,00 euros, mediante la emisión de 447.000 nuevas participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una; un total de 50.000 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, fueron suscritas y desembolsadas por Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U. mediante el pago de 50.000,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 50.000 participaciones sociales de la sociedad Enjoy Wellness Jerez. S.L., representativas del 10,00% del capital social.

Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.

Con fecha 6 de octubre de 2022 la junta general de socios de la sociedad Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L. acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 503.333,00 euros, mediante la emisión de 503.333 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una. Como consecuencia de esta ampliación, la Sociedad suscribió 53.333 participaciones, representativas del 10,00% del capital social, mediante el desembolso de 53.333,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 53.333 participaciones sociales de la sociedad Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L., representativas del 10,00% del capital social.

Enjoy Wellness Málaga, S.L.

Con fecha 29 de junio de 2023 el socio único de la sociedad Enjoy Wellness Málaga, S.L. decidió ampliar el capital social en 447.000,00 euros, mediante la creación de 447.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una. Buenavista Andalucía Urbano II S.I.C.C., S.A.U. suscribió 50.000 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, mediante el pago de 50.000,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 50.000 participaciones sociales de Enjoy Wellness Málaga, S.L, representativas del 10,00% del capital social.

Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.

Con fecha 29 de diciembre de 2023 el socio único de esta sociedad, Jaén Salud S.L., decidió ampliar el capital social en 4.755.274 euros, hasta alcanzar una cifra de 8.158.994 euros, emitiendo 4.755.274 nuevas participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, mediante:

- a) Compensación de créditos vencidos, líquidos y exigibles a razón de diversas facturas asumidas por Jaén Salud S.L. por cuenta de la sociedad por importe de 333.081 euros, mediante la creación de 333.081 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro suscritas por Jaén Salud, S.L.
- b) Aportación dineraria de 922.193 euros realizada por Jaén Salud, S.L. a través de la creación de 922.193 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas.
- c) Aportación dineraria de 3.500.000 euros realizada por Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U. mediante la suscripción de 3.500.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas.

Con fecha 31 de marzo de 2024 el socio único de la sociedad, Jaén Salud S.L., decidió ampliar el capital social en 403.500 euros, hasta los 8.562.494 euros, emitiendo 403.500 nuevas participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. De dicha ampliación la Sociedad no suscribió nuevas participaciones.

Con fecha 27 de junio de 2024 el socio único de la sociedad, Jaén Salud S.L., decidió ampliar nuevamente el capital social en 403.500 euros, hasta los 8.965.994 euros, emitiendo 403.500 nuevas participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas. De dicha ampliación la Sociedad no suscribió nuevas participaciones.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 3.500.000 participaciones sociales de Gestión Hospitalaria Jaén, S.L., representativas del 39,04% del capital social.

Adicionalmente, a la inversión en instrumentos de patrimonio, la Sociedad con fecha 29 de diciembre de 2023 concedió un préstamo participativo a Gestión Hospitalaria Jaén, S.L. por un importe inicial de 5.800.105,16 euros (ver Nota 5.2).

R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.

Con fecha 22 de junio de 2022 el socio único de la sociedad R.U. Status el Carmen Huelva, S.L. acordó, entre otros, llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 5.343.065,00 euros, mediante la emisión de 5.343.065 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una. Como consecuencia de esta ampliación, la Sociedad suscribió 2.137.226 participaciones sociales, representativas del 37,52% del capital social, mediante el desembolso de 2.137.226,00 euros.

Con fecha 28 de octubre de 2022 los socios de la sociedad R.U. Status El Carmen Huelva, S.L. acordaron llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 3.791.998 euros, mediante la emisión de 3.791.998 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una. Como consecuencia de esta ampliación, la Sociedad suscribió 1.422.799 participaciones sociales, representativas del 37,52% del capital social, mediante el desembolso de 1.422.799 euros. Dicho acuerdo se elevó a público el 21 de diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 3.560.025 participaciones sociales de la sociedad R.U. Status El Carmen Huelva, S.L., representativas del 37,52% del capital social.

Adicionalmente a la inversión en instrumentos de patrimonio, la Sociedad mantiene con la participada inversión a través de financiación concedida (Nota 5.2).

Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.

Con fecha 6 de abril de 2022 el socio único de Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.U. acordó, entre otros, llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 3.990.413 euros, mediante la creación de 3.990.413 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una. Como consecuencia de esta ampliación, la Sociedad suscribió 1.992.713 participaciones mediante el desembolso de 1.992.713,00 euros.

Con fecha 27 de septiembre de 2023 la junta general de socios de Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L. acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 2.500.000,00 euros, mediante la creación de 2.500.000 de participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, de las que 1.247.500 participaciones fueron suscritas y desembolsadas por la Sociedad mediante el pago de 1.247.500,00 euros.

Con fecha 25 de octubre de 2023 la junta general de socios de Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L. acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 2.500.000,00 euros, mediante la creación de 2.500.000 de participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, de las que 1.247.500 participaciones fueron suscritas y desembolsadas por la Sociedad mediante el pago de 1.247.500,00 euros.

Asimismo, con fecha 25 de octubre de 2023 la junta general de socios de Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L. acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 5.543.812,00 euros, mediante la creación de 5.543.812 de participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, de las que 3.589.712 participaciones fueron suscritas y desembolsadas por la Sociedad mediante el pago de 3.589.712,00 euros.

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la junta general de socios de Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L. acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 541.082,00 euros, mediante la creación de 541.082 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, de las que 270.000 participaciones fueron suscritas y desembolsadas por la Sociedad mediante el pago de 270.000,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 8.347.425 participaciones sociales de Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L., representativas del 49,90% del capital social.

Adicionalmente a la inversión en instrumentos de patrimonio, la Sociedad mantiene con la participada inversión a través de financiación concedida (Nota 5.2).

Última Thule Aljarafe, S.L.

Con fecha 13 de diciembre de 2022 la junta general de socios de la sociedad Última Thule Aljarafe, S.L. acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 1.198.452,00 euros, mediante la emisión de 1.198.452 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una. Esta ampliación de capital, previa renuncia del derecho preferente de los socios existentes, fue íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad.

Con fecha 20 de diciembre de 2023 la junta general de socios de la sociedad Última Thule Aljarafe, S.L. acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 750.000,00 euros mediante la emisión de 750.000 participaciones sociales de 1,00 euro de valor nominal cada una. La Sociedad suscribió 375.000 nuevas participaciones mediante el desembolso de 375.000,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 1.573.452 participaciones sociales de Última Thule Aljarafe, S.L., representativas del 49,23% del capital social.

Adicionalmente a la inversión en instrumentos de patrimonio, la Sociedad mantiene con la participada inversión a través de financiación concedida (Nota 5.2).

El domicilio y actividad de cada una de las sociedades es la siguiente:

Sociedad	Domicilio	Actividad
Puerto Seco de Antequera, S.L.	Calle Marqués de Larios, 4 (Málaga)	Parque logístico
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	C/ Toro, 17, 3º A (Salamanca)	Gestión de instalaciones deportivas
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando S.L.	C/ Toro, 17, 3º A (Salamanca)	Gestión de instalaciones deportivas
R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.	Plaza de la Ciudad de Viena nº 6, Madrid (Madrid)	Gestión y explotación de residencias de estudiantes
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.	c/ Tetuán nº 3, 5ª planta, Sevilla	Promoción y explotación de hoteles y alojamientos similares
Última Thule Aljarafe, S.L.	Avda. San Francisco Javier, 9 Edificio Sevilla 2 (Sevilla)	Promoción y explotación de hoteles y alojamientos similares
Enjoy Wellness Málaga, S.L.	C/ Toro, 17, 3º A (Salamanca)	Gestión de instalaciones deportivas
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	C/ Antonio Herrera Murillo, 2ª, Jaén	Gestión de centros hospitalarios

A continuación, se detallan, los importes del capital, reservas y resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los dividendos percibidos por el Fondo, así como los auditores de cada una de las sociedades:

31/12/2025		Miles de euros				
Sociedad	Fecha	Capital Social	Prima y Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendos Recibidos	Auditor
Puerto Seco de Antequera, S.L.	31/12/2025	2.635	2.640	(832)	-	Inure Audit, S.L.P.
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	31/12/2025	500	(1.046)	(470)	-	Auren
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.	31/12/2025	533	(157)	(343)	-	Auren
R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.	31/12/2025	9.488	(212)	(708)	-	Ernst &Young
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.	31/12/2025	16.728	(245)	(61)	-	Ernst &Young
Itima Thule Aljarafe, S.L.	31/12/2025	3.196	(25)	(189)	-	Avánter Auditores
Enjoy Wellness Málaga, S.L.	31/12/2025	500	(37)	(454)	-	Auren
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	31/12/2025	8.966	(203)	(105)	-	Baker Tilly

31/12/2024		Miles de euros				
Sociedad	Fecha	Capital Social	Prima y Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendos Recibidos	Auditor
Puerto Seco de Antequera, S.L.	31/12/2024	2.635	3.004	(363)	-	Inure Audit, S.L.P.
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	31/12/2024	500	(552)	(495)	-	Auren
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.	31/12/2024	533	(37)	(120)	-	Auren
R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.	31/12/2024	9.488	(71)	(142)	-	Ernst &Young
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.	31/12/2024	16.728	(150)	(873)	-	Ernst &Young
Última Thule Aljarafe, S.L.	31/12/2024	3.196	(25)	1	-	Avánter Auditores
Enjoy Wellness Málaga, S.L.	31/12/2024	500	(47)	9	-	Auren
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	31/12/2024	8.966	(15)	(113)	-	Baker Tilly

5.2 Inversiones financieras a largo y corto plazo e Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a largo y corto plazo – Préstamos y créditos a empresas.

El detalle de los préstamos concedidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

31 de diciembre de 2025

Sociedad	Euros		
	Coste amortizado	Correcciones por deterioro	Saldo contable
Préstamos y créditos a empresas en el largo plazo			
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>			
Puerto Seco de Antequera, S.L.	18.434.575,70	-	18.434.575,70
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	5.925.877,91	-	5.925.877,91
Miya Bienestar y Ocio, S.L.	4.803.694,66	-	4.803.694,66
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.	6.666.754,53	-	6.666.754,53
Enjoy Wellness Málaga S.L.	6.967.403,42	-	6.967.403,42
Fundación Hispania Música	717.220,00	-	717.220,00
	<u>43.515.526,22</u>	<u>-</u>	<u>43.515.526,22</u>
<u>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</u>			
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.	9.842.859,31	-	9.842.859,31
Ultima Thule Aljarafe, S.L.	1.285.763,51	-	1.285.763,51
R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.	3.387.686,28	-	3.387.686,28
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	6.132.105,69	-	6.132.105,69
	<u>20.648.414,79</u>	<u>-</u>	<u>20.648.414,79</u>
	<u>64.163.941,01</u>	<u>-</u>	<u>64.163.941,01</u>
Préstamos y créditos a empresas en el corto plazo			
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>			
Puerto Seco de Antequera, S.L.	802.373,47	-	802.373,47
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	203.529,08	-	203.529,08
Miya Bienestar y Ocio, S.L.	236.591,82	-	236.591,82
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.	233.095,67	-	233.095,67
Enjoy Wellness Málaga S.L.	158.919,52	-	158.919,52
Fundación Hispania Música	1.842,49	-	1.842,49
	<u>1.636.352,05</u>	<u>-</u>	<u>1.636.352,05</u>
<u>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</u>			
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.	317.877,88	-	317.877,88
Ultima Thule Aljarafe, S.L.	38.488,26	-	38.488,26
Residencia Universitaria El Carmen, S.L.	195.907,53	-	195.907,53
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	95.968,82	-	95.968,82
	<u>648.242,49</u>	<u>-</u>	<u>648.242,49</u>
	<u>2.284.594,54</u>	<u>-</u>	<u>2.284.594,54</u>
Total préstamos y créditos a empresas	<u>66.448.535,56</u>	<u>-</u>	<u>66.448.535,56</u>

31 de diciembre de 2024

Sociedad	Euros		
	Coste amortizado	Correcciones por deterioro	Saldo contable
<u>Préstamos y créditos a empresas en el largo plazo</u>			
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>			
Puerto Seco de Antequera, S.L.	18.505.860,69	-	18.505.860,69
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	5.988.612,68	-	5.988.612,68
Miya Bienestar y Ocio, S.L.	4.800.000,00	-	4.800.000,00
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.	6.791.253,40	-	6.791.253,40
Enjoy Wellness Málaga S.L.	6.715.857,70	-	6.715.857,70
Fundación Hispania Música	717.220,00	-	717.220,00
	<u>43.518.804,47</u>	<u>-</u>	<u>43.518.804,47</u>
<u>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</u>			
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.	9.211.560,59	-	9.211.560,59
Ultima Thule Aljarafe, S.L.	1.207.939,52	-	1.207.939,52
Residencia Universitaria El Carmen, S.L.	3.159.746,59	-	3.159.746,59
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	5.910.052,10	-	5.910.052,10
	<u>19.489.298,80</u>	<u>-</u>	<u>19.489.298,80</u>
	<u>63.008.103,27</u>	<u>-</u>	<u>63.008.103,27</u>
<u>Préstamos y créditos a empresas en el corto plazo</u>			
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>			
Puerto Seco de Antequera, S.L.	1.091.889,43	-	1.091.889,43
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	243.352,11	-	243.352,11
Miya Bienestar y Ocio, S.L.	165.066,00	-	165.066,00
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.	237.666,40	-	237.666,40
Enjoy Wellness Málaga S.L.	134.034,24	-	134.034,24
Fundación Hispania Música	1.358,17	-	1.358,17
	<u>1.873.366,35</u>	<u>-</u>	<u>1.873.366,35</u>
<u>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</u>			
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.	362.999,41	-	362.999,41
Ultima Thule Aljarafe, S.L.	44.749,13	-	44.749,13
Residencia Universitaria El Carmen, S.L.	212.789,97	-	212.789,97
Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.	138.196,72	-	138.196,72
	<u>758.735,23</u>	<u>-</u>	<u>758.735,23</u>
	<u>2.632.101,58</u>	<u>-</u>	<u>2.632.101,58</u>
Total préstamos y créditos a empresas	<u>65.640.204,85</u>	<u>-</u>	<u>65.640.204,85</u>

Puerto Seco de Antequera, S.L.

a) Préstamo Senior

Con fecha 10 de mayo de 2021 la Sociedad concedió un préstamo senior a la sociedad Puerto Seco de Antequera, S.L. Durante el ejercicio 2021 se realizaron dos disposiciones de este préstamo por importes de 3.310.495,14 euros y 629.549,08 euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2022 se realizaron disposiciones adicionales por importe de 1.498.799,22 euros, por lo que el saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2022 ascendía a 5.438.843,44 euros.

El vencimiento de este préstamo está fijado el 10 de mayo de 2041 y devenga intereses semestrales equivalentes al Euribor más 2,2% desde el 17 de junio de 2021.

Los intereses devengados por el préstamo senior durante el ejercicio 2025 han ascendido a 236.688,76 euros, de los cuales 3.550,33 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 233.138,43 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (Ejercicio 2024: 311.810,40 euros, de los cuales 4.579,37 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 307.231,03 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Durante el ejercicio 2025 se han reclasificado 71.284,99 euros a corto plazo (ejercicio 2024: 209.572,08 euros) siendo el saldo del préstamo a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de 71.817,29 euros y 212.128,50 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo senior ascendía a 55.684,24 euros y 65.756,14 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo senior ascendía a 4.892.749,89 euros y 4.964.034,88 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo senior ascendía a 5.020.251,42 euros, de los que 4.892.749,89 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 127.501,53 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 5.241.919,52 euros, de los que 4.964.034,88 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 277.884,64 euros a corto plazo).

b) Préstamo Participativo

Por otra parte, con fecha 10 de mayo de 2021, la Sociedad concedió un préstamo participativo a la sociedad Puerto Seco de Antequera, S.L. Durante el ejercicio 2022 se realizaron disposiciones por un total de 3.746.998,06 euros adicionales, habiéndose capitalizado intereses por importe de 28.300,46 euros. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo dispuesto de este préstamo ascendía a 13.493.678,05 euros. Durante el ejercicio 2023 se capitalizaron intereses por importe de 48.147,76 euros, incrementándose el saldo dispuesto del préstamo a 13.541.825,82 euros.

El vencimiento de este préstamo fue fijado para el 10 de mayo de 2022, si bien podrá prorrogarse por periodos de 1 año hasta que se cumpla el decimoquinto aniversario de la fecha de concesión. La Sociedad ha clasificado este préstamo a largo plazo, al entender que no se amortizará en un periodo inferior a 12 meses al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

Este préstamo devenga un interés fijo anual equivalente a aplicar al Euribor a 12 meses más un diferencial del 0,50% del saldo dispuesto durante la construcción y del 4,2% durante la explotación del proyecto. También devenga un interés variable con un primer tramo, que se devengará a partir de la entrada en explotación del proyecto aplicando un porcentaje del 0,5% sobre el importe que exceda de dos millones de euros (2.000.000,00 euros) sobre el importe neto de la cifra de negocios de las cuentas anuales auditadas de la sociedad correspondientes al ejercicio anterior a cada fecha de pago de intereses y un segundo tramo, que se devengará una única vez en el momento que el principal del préstamo participativo haya sido completamente amortizado, capitalizado o vendido a un tercero y se determinará añadiendo al último período de interés al primer tramo del tipo variable, para garantizar que en dicha fecha la Tasa Anual Equivalente (“TAE”) obtenida por el prestamista, incluyendo todos los flujos del préstamo participativo sea, al menos, del 4,7%.

Los intereses devengados del préstamo participativo durante el ejercicio 2025 han ascendido a 941.273,51 euros, de los cuales 14.119,10 euros que han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 927.154,41 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (Ejercicio 2024: 1.079.938,17 euros, de los cuales 15.988,35 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 1.063.949,82 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo participativo ascendía a 674.871,94 euros y 814.004,79 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo participativo ascendía a 13.541.825,81 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses capitalizados, registrados a largo, ascendía a 76.448,22 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo participativo ascendía a 14.216.697,75 euros, de los que 13.541.825,81 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 674.871,94 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 14.355.830,60 euros, de los que 13.541.825,81 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 814.004,79 euros a corto plazo).

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable de todos los préstamos concedidos a Puerto Seco de Antequera, S.L. ascendía a 19.236.949,17 euros, de los que 18.434.575,70 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 802.373,47 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 19.597.750,12 euros, de los que 18.505.860,69 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 1.091.889,43 euros a corto plazo).

Enjoy Wellness Jerez, S.L.

a) Préstamo Participativo

Con fecha 7 de mayo de 2021 la Sociedad concedió un préstamo participativo por importe de 3.683.305,15 euros, con una primera disposición de 1.061.245,43 euros al 31 de diciembre de 2021. Con fecha 2 de agosto 2022 se amplió el límite de este préstamo participativo a 4.373.927,00 euros y se realizó una disposición adicional por importe de 1.569.383,02 euros y se capitalizaron intereses por importe de 22.145,23 euros. Por tanto, al 31 de diciembre de 2022 el importe dispuesto ascendía a 2.652.773,68 euros y el importe concedido no dispuesto a 1.721.153,32 euros. Durante el ejercicio 2023 se realizaron disposiciones adicionales por importe de 1.743.299,04 euros quedando el préstamo participativo totalmente dispuesto.

El vencimiento inicial de este préstamo fue fijado el 30 de junio del segundo aniversario de la puesta en marcha del proyecto financiado. El Préstamo podrá ser prorrogado por voluntad de la Prestataria por sucesivos plazos de 1 año de duración cada uno, teniendo como fecha límite el decimoquinto aniversario desde la fecha de firma.

Este préstamo devenga intereses anuales equivalentes al Euribor a 12 meses más un diferencial del 3,80% sobre el saldo dispuesto. Los intereses devengados durante los ejercicios 2025 han ascendido a 297.903,93 euros, de los cuales 4.468,56 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 293.435,37 euros con contrapartida en el epígrafe "Otros instrumentos de patrimonio neto" (Ejercicio 2024: 345.038,51 euros, de los cuales 5.099,10 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 339.939,41 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe "Otros instrumentos de patrimonio neto", ver Nota 8.3).

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han capitalizado intereses, ascendiendo el saldo de los intereses capitalizados en ejercicios anteriores clasificados a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 a 131.384,32 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo participativo ascendía a 133.136,04 euros y a 167.498,86 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo participativo ascendía a 4.505.311,82 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo participativo ascendía a 4.638.447,86 euros, de los que 4.505.311,82 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 133.136,04 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 4.672.810,68 euros, de los que 4.505.311,81 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 167.498,86 euros a corto plazo).

b) Préstamo Senior

Con fecha 7 de mayo de 2021 la Sociedad concedió un préstamo senior por importe de 1.576.354,13 euros a la sociedad Enjoy Wellness Jerez, S.L., que fue totalmente dispuesto durante el ejercicio 2023.

El vencimiento de este préstamo fue fijado el 7 de mayo de 2041 y el tipo de interés aplicable es el Euribor a 6 meses más un diferencial del 1,80%.

Los intereses devengados durante los ejercicios 2025 han ascendido a 64.223,33 euros, de los cuales 963,36 euros habían sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 63.259,97 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (Ejercicio 2024: 87.686,62 euros, de los cuales 1.295,87 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 86.390,75 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Durante el ejercicio 2025 se han reclasificado 93.053,27 euros a corto plazo (ejercicio 2024: se reclasificaron 64.835,39 euros al corto plazo) siendo el saldo del préstamo a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 de 61.615,66 euros (ejercicio 2024: 64.835,39 euros).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo senior ascendía a 8.777,38 euros y 11.017,86 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo senior ascendía a 1.420.566,09 euros y 1.483.300,86 euros, respectivamente.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo senior ascendía a 1.490.959,13 euros, de los que 1.420.566,09 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 70.393,04 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 1.559.154,11 euros, de los que 1.483.300,86 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 75.853,25 euros a corto plazo).

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable de todos los préstamos concedidos a Enjoy Wellness Jerez, S.L. ascendía a 6.129.406,99 euros, de los que 5.925.877,91 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 203.529,08 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 6.231.964,79 euros, de los que 5.988.612,68 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 243.352,11 euros a corto plazo).

Miya Bienestar y Ocio, S.L.

Con fecha 20 de julio de 2022 la Sociedad concedió un crédito senior a la sociedad Miya Bienestar y Ocio, S.L. por importe máximo de 5.300.000,00 euros, con un tramo A por importe de 4.800.000 euros y un tramo B por importe de 500.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo dispuesto del tramo A de este préstamo ascendía a 2.304.582,79 euros, durante el ejercicio 2023 se realizaron disposiciones adicionales del tramo A por importe de 2.495.417,21 euros. Por tanto, al 31 de diciembre de 2023 el saldo dispuesto del tramo A de este préstamo ascendía a 4.800.000,00 euros y se acordó que no se iba a disponer el tramo B del crédito por los 500.000 euros restantes.

La fecha de vencimiento del préstamo fue fijada el 20 de julio de 2042.

El préstamo devenga unos intereses equivalentes a aplicar el Euribor a 12 meses al saldo dispuesto.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado unos intereses por importe de 304.971,24 euros, de los cuales 4.574,57 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 300.396,67 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 371.620,67 euros, de los cuales 5.491,94 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 366.128,73 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo ascendía a 136.801,11 euros y 165.066,00 euros, respectivamente.

Con fecha 13 de mayo de 2025 se ha producido una novación de este préstamo; las principales novaciones han sido las siguientes:

- El importe máximo del préstamo será de 4.800.000,00 euros que se estructura en dos tramos: Tramo A por importe de 2.880.000,00 euros y Tramo B por importe de 1.920.000,00 euros.
- El Tramo A devenga intereses semestrales, con amortización mediante cuotas semestrales del principal y vencimiento final el 20 de julio de 2042.
- El Tramo B devenga intereses anualmente y su amortización se realizará únicamente en la fecha de su vencimiento final que será el 20 de julio de 2041. Al 31 de diciembre se han reclasificado a corto plazo 99.790,71 euros, correspondiente a las amortizaciones previstas en 2026.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 se han capitalizado intereses a largo plazo por importe de 103.485,37 euros.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendía a 4.903.485,37 euros y 4.800.000,00 euros, respectivamente.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo ascendía a 5.040.286,48 euros, de los que 4.803.694,66 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 236.591,82 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 4.965.066,00 euros, de los que 4.800.000,00 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 165.066,00 euros a corto plazo).

Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.

a) Préstamo participativo

Con fecha 6 de octubre de 2022 la Sociedad concedió un préstamo participativo a la sociedad Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L. por importe de 4.302.430,21 euros. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo dispuesto de este préstamo ascendía a 764.858,85 euros; durante el ejercicio 2023 el límite de este préstamo participativo se incrementó en 336.134,27 euros; al 31 de diciembre de 2023 el saldo dispuesto de este préstamo participativo ascendía a 4.638.564,48 euros quedando totalmente dispuesto.

La fecha de vencimiento inicial del préstamo fue fijada el 30 de junio del segundo aniversario de la puesta en marcha del negocio, pudiendo ser prorrogado por voluntad de la Prestataria por sucesivos plazos de 1 año de duración cada uno, hasta la fecha de vencimiento final que se fija el 6 de octubre de 2037.

El préstamo devenga unos intereses equivalentes a aplicar el Euribor 12 meses más un diferencial del 4,20% sobre el saldo dispuesto.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo participativo ha devengado unos intereses por importe de 344.618,20 euros, de los cuales 5.169,27 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 339.448,93 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 386.497,86 euros, de los cuales 5.711,80 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 380.786,06 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo participativo ascendía a 155.137,52 euros y 192.621,26 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses capitalizados registrados en el largo plazo ascendía a 275.929,93 euros y 275.929,93 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendía a 4.638.564,48 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo participativo ascendía a 5.069.631,93 euros, de los que 4.914.494,41 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 155.137,52 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 5.107.115,67 euros, de los que 4.914.494,41 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 192.621,26 euros a corto plazo).

b) Préstamo Senior

Con fecha 6 de octubre de 2022 la Sociedad concedió un préstamo senior a la sociedad Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L. por importe de 1.742.305,28 euros. Con fecha 19 de diciembre de 2023 la Sociedad amplió el límite del préstamo senior por importe de 134.453,71 euros, ascendiendo el importe total a 1.876.758,99 euros. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo dispuesto de este préstamo ascendía a 1.876.758,99 euros, estado totalmente dispuesto.

La fecha de vencimiento del préstamo fue fijada el 6 de octubre de 2042. El préstamo devenga unos intereses equivalentes a aplicar el Euribor 6 meses más un diferencial del 2,20% sobre el saldo dispuesto.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo senior ha devengado unos intereses por importe de 84.394,82 euros, de los cuales 1.265,91 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 83.128,91 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 112.480,39 euros, de los cuales 1.662,27 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 110.818,12 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo senior ascendía a 0,00 euros y 45.045,14 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo senior ascendía a 1.752.260,12 euros y 1.876.758,99 euros, respectivamente. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 el saldo a corto plazo del prestamos senior ascendía a 77.958,15 euros (ejercicio 2024: 0,00 euros).

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo senior ascendía a 1.830.218,27 euros, de los que 1.752.260,12 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 77.958,15 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 1.921.804,13 euros, de los que 1.876.758,99 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 45.045,14 euros a corto plazo).

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable de todos los préstamos concedidos a Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L. ascendía a 6.899.850,20 euros, de los que 6.666.754,53 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 233.095,67 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 7.028.919,80 euros, de los que 6.791.253,40 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 237.666,40 euros a corto plazo).

Enjoy Wellness Málaga, S.L.

a) Préstamo Participativo

Con fecha 29 de junio de 2023 la Sociedad concedió un préstamo participativo a la sociedad Enjoy Wellness Málaga, S.L. por importe de 4.782.755,50 euros.

La fecha de vencimiento inicial del préstamo coincide con el segundo aniversario desde la puesta en marcha del centro, pudiendo ser prorrogado por voluntad de la Prestataria por sucesivos plazos de 1 año de duración cada uno, hasta la fecha de vencimiento final que se fija el 29 de junio de 2038.

El préstamo devenga un interés fijo del 1% sobre el saldo dispuesto no utilizado además de un interés ordinario sobre los saldos utilizados de Euribor a 12 meses más un diferencial del 4,20%.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado unos intereses por importe de 363.378,64 euros, de los cuales 5.450,69 euros que han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 357.927,95 euros con contrapartida en el epígrafe "Otros instrumentos de patrimonio neto" (ejercicio 2024: 223.720,10 euros, de los cuales 3.306,24 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 220.416,73 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe "Otros instrumentos de patrimonio neto", ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo ascendía a 158.919,52 euros y 134.034,24 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendía a 4.782.755,50 euros. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 el importe de los intereses capitalizados a largo plazo ascendía a 251.545,72 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo ascendía a 5.193.220,74 euros, de los que 5.034.301,22 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 158.919,52 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 4.916.789,74 euros, de los que 4.782.755,50 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 134.034,24 euros a corto plazo).

b) Préstamo Senior

En la misma fecha del préstamo participativo, la Sociedad concedió un préstamo senior a la sociedad Enjoy Wellness Málaga, S.L. por importe de 1.933.102,20 euros.

La fecha de vencimiento del préstamo ha sido fijada el 29 de junio de 2043.

El préstamo devenga un interés fijo del 1% sobre el saldo dispuesto no utilizado además de un interés ordinario sobre los saldos utilizados de Euribor a 6 meses más un diferencial del 2,20%.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado unos intereses por importe de 83.121,10 euros, de los cuales 1.246,83 euros que han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 81.874,27 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 60.869,82 euros, de los cuales 899,57 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 59.970,25 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendió a 1.933.102,20 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo ascendía a 1.933.102,20 euros, de los que 1.933.102,20 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 0.00 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 1.933.102,20 euros, de los que 1.933.102,20 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 0,00 euros a corto plazo).

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable de todos los préstamos concedidos a Enjoy Wellness Málaga, S.L. ascendía a 7.126.322,94 euros, de los que 6.967.403,42 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 158.919.52 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 6.849.891,94 euros, de los que 6.715.857,70 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 134.034,24 euros a corto plazo).

Fundación Hispania Música

Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Sociedad concedió un préstamo senior a la entidad Fundación Hispania Música por importe de 717.220,00 euros.

La fecha de vencimiento del préstamo ha sido fijada el 28 de diciembre de 2040. El préstamo devenga un interés fijo del 1% sobre el saldo dispuesto no utilizado además de un interés ordinario equivalente a aplicar el Euribor a 12 meses más un diferencial del 1,00% al saldo dispuesto utilizado.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado unos intereses por importe de 20.831,13 euros, de los cuales 312,47 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 20.518,66 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 11.680 euros, de los cuales 172,68 euros fueron registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y 11.507,44 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo ascendía a 1.842,49 euros y 1.358,17 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendía a 717.220,00 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo ascendía a 719.062,49 euros, de los que 717.220,00 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 1.842,49 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 718.578,17 euros, de los que 717.220,00 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 1.358,17 euros a corto plazo).

Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.

Con fecha 6 de abril de 2022 la Sociedad concedió un préstamo participativo a la sociedad Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L. por importe de 8.197.650,00 euros. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo dispuesto de este préstamo ascendía a 5.758.055,00 euros; durante el ejercicio 2023 se realizaron disposiciones adicionales por importe de 2.439.595,00 euros y, por tanto, al 31 de diciembre de 2023 el préstamo participativo quedó totalmente dispuesto.

La fecha de vencimiento inicial del préstamo fue fijada el 6 de abril de 2036 y el préstamo devengaba unos intereses anuales equivalentes a aplicar el Euribor a 12 meses más un diferencial del 6,50% sobre el saldo dispuesto.

Con fechas 28 de julio y 28 de diciembre de 2023 se suscribieron sendas adendas en forma de novaciones modificativas no extintivas del contrato de préstamo participativo, habiéndose modificado el plazo de amortización hasta el 6 de abril de 2037 y el tipo de interés aplicable pasó a ser el Euribor a 12 meses más un diferencial del 4,75%.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado unos intereses por importe de 734.259,61 euros, de los cuales 11.013,90 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 723.245,71 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 779.067,44 euros, de los cuales 11.513,31 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 767.554,13 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo ascendía a 317.877,88 euros y 362.999,41 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses capitalizados registrados en el largo plazo ascendía a 1.645.209,31 euros y 1.013.910,59 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendió a 9.842.859,31 euros y 9.211.560,59 euros, respectivamente.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo participativo ascendía a 10.160.737,19 euros, de los que 9.842.859,31 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 317.877,88 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 9.574.560,00 euros, de los que 9.211.560,59 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 362.999,41 euros a corto plazo).

Ultima Thule Aljarafe, S.L.

Con fecha 14 de diciembre de 2022 la Sociedad concedió un préstamo participativo a la sociedad Ultima Thule Aljarafe, S.L. por importe de 1.092.255,83 euros, que se encontraba totalmente dispuesto al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

La fecha de vencimiento del préstamo fue fijada el 13 de diciembre de 2037.

El préstamo devenga intereses equivalentes a aplicar al saldo dispuesto un tipo de interés fijo, que se calcula por el prestamista mediante la adición al Euribor a 12 meses de un margen del 4,25%, y un tipo de interés variable, que se calcula aplicando un porcentaje del 0,25% sobre el importe de la cifra de negocio de las cuentas anuales auditadas de la sociedad correspondientes al ejercicio anterior a cada fecha de pago de intereses, siempre que este exceda de trescientos mil euros.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado unos intereses por importe 89.818,14 euros, de los cuales 1.347,27 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 88.470,87 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 96.556,14 euros, de los cuales 1.426,94 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 95.129,20 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo ascendía a 38.488,26 euros y 44.749,13 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses capitalizados registrados en el largo plazo ascendía a 193.507,68 euros y 115.683,69 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendió a 1.092.255,83 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo ascendía a 1.324.251,77 euros, de los que 1.285.763,51 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 38.488,26 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 1.252.688,65 euros, de los que 1.207.939,52 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 44.749,13 euros a corto plazo).

R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.

Con fecha 22 de junio de 2022 la Sociedad concedió un préstamo participativo a la entidad R.U. Status el Carmen Huelva, S.L. por importe de 3.000.000,00 euros.

La fecha de vencimiento del préstamo ha sido fijada el 22 de junio de 2037.

El préstamo devenga un interés ordinario equivalente a aplicar el Euribor a 12 meses más un diferencial del 5,10% al saldo dispuesto utilizado y un interés variable que se devengará a partir de la entrada en explotación del proyecto aplicando un porcentaje del 0,25% sobre el EBITDA recogido en las cuentas anuales auditadas de la sociedad R.U. Status el Carmen Huelva, S.L.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado unos intereses por importe de 264.524,59 euros, de los cuales 3.967,87 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 260.556,72 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 281.384,97 euros, de los cuales 4.158,40 fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 277.226,57 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo ascendía a 195.907,53 euros y 212.789,97 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2025 se han capitalizado intereses por importe de 227.939,69 euros y, por tanto, a dicha fecha el importe total de intereses capitalizados a largo plazo asciende a 387.686,28 euros (ejercicio 2024: se capitalizaron intereses por importe de 159.746,59 euros).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendía a 3.387.686,28 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo ascendía a 3.583.593,81 euros, de los que 3.387.686,28 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 195.907,53 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 3.372.536,56 euros, de los que 3.159.746,59 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 212.789,97 euros a corto plazo).

Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.

Con fecha 29 de diciembre de 2023 la Sociedad concedió un préstamo participativo a la entidad Gestión Hospitalaria Jaén, S.L. por importe de 5.800.105,16 euros.

La fecha de vencimiento del préstamo ha sido fijada el 29 de diciembre de 2037.

El préstamo devenga un interés ordinario equivalente aplicar el Euribor a 12 meses más un diferencial del 1,00% al saldo dispuesto utilizado durante el periodo de construcción del proyecto y del 4,25% durante el periodo de explotación del proyecto, así como un interés variable que se devengará a partir de la entrada en explotación del proyecto aplicando un número adicional de puntos básicos en función de los ingresos por alquiler del Inmueble de cada ejercicio.

Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado unos intereses por importe de 231.912,33 euros, de los cuales 3.478,69 euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 228.433,64 euros con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ejercicio 2024: 271.732,54 euros, de los cuales 4.015,71 euros fueron registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias y 267.716,83 euros fueron registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto”, ver Nota 8.3).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo de los intereses devengados pendientes de cobro por el préstamo ascendía a 95.968,82 euros y 138.196,72 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2025 se han capitalizado intereses por importe de 220.053,59 euros y, por tanto, a dicha fecha el importe total de intereses capitalizados a largo plazo ascendía a 332.000,53 euros (ejercicio 2024: se capitalizaron intereses por importe de 109.946,94 euros).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo a largo plazo del préstamo ascendía a 6.132.105,69 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo contable del préstamo ascendía a 6.228.074,51 euros, de los que 6.132.105,69 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 95.968,82 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 6.048.248,82 euros, de los que 5.910.052,10 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 138.196,72 euros a corto plazo).

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EXIGIBLES

El detalle de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Cuentas a la vista en entidades financieras	407.439,40	820.766,78
	<u>407.439,40</u>	<u>820.766,78</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de este epígrafe del balance corresponde a la cuenta corriente mantenida en Unicaja Banco. Durante los ejercicios 2025 y 2024 esta cuenta corriente no ha devengado intereses.

7. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no presenta pasivos financieros a largo plazo.

El detalle del epígrafe “Pasivos financieros a corto plazo” del balance situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>	31/12/2025		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Deudas a corto plazo (Nota 8.3)	-	1.646,81	1.646,81
Acreedores y otras cuentas a pagar	-	358.829,30	358.829,30
	-	<u>360.476,11</u>	<u>360.476,11</u>

Pasivos financieros a corto plazo

	31/12/2024		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	349.136,33	349.136,33
	-	349.136,33	349.136,33

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe de balance “Acreeedores y otras cuentas a pagar” recogía, fundamentalmente, el importe pendiente de pago de la comisión de gestión devengada durante los ejercicios 2025 y 2024 por importe de 347.561,66 euros y 344.504,02 euros, respectivamente (ver Nota 11.1).

8. FONDOS PROPIOS

8.1 Capital social

Con fecha 11 de julio de 2019 fue constituida la Sociedad quedando fijado el capital social en 60.000,00 euros, representado por 60.000 acciones, de una sola serie y clase, de 1,00 euro de valor nominal cada una, que se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad se configura como un vehículo de inversión colectiva cerrado. En consecuencia, los accionistas únicamente podrán obtener el reembolso total de sus acciones y/o aportaciones en el momento de la disolución y liquidación de la Sociedad. No obstante, los accionistas podrán obtener el reembolso parcial de sus acciones y/o aportaciones antes de la disolución y liquidación de la Sociedad siempre que, por iniciativa de la Sociedad Gestora, se opte por utilizar dicho reembolso como mecanismo para realizar distribuciones a los accionistas.

Las acciones son libremente negociables.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Sociedad ascendía a 60.000,00 euros y estaba representado por 60.000 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado por Buenavista Infraestructure, S.G.E.I.C., S.A. Las acciones de la Sociedad no están admitidas a cotización en Bolsa.

Como consecuencia de la reprogramación del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 en el contexto de las medidas COVID-19, aprobadas por la Decisión de Ejecución (UE) 2020/6146 de la Comisión de 2 de septiembre de 2020, el BEI y la Junta de Andalucía formalizaron la novación del Acuerdo de Financiación para reducir el importe comprometido en la Sociedad en 25 millones de euros.

Consecuentemente, con fecha 7 de diciembre de 2020, el BEI, Buenavista Infraestructure, S.G.E.I.C., S.A. y Buenavista Andalucía Urbano II, SICC, S.A.U. novaron el Contrato Operativo para reducir el importe del Préstamo Contingente de 121.000.000,00 euros a 96.000.000,00 euros y adaptarlo a la modificación de la estrategia de inversión. De la misma manera el compromiso de inversión de Buenavista Infraestructure, S.G.E.I.C., S.A. se fijó en un importe equivalente al menos al 1,5 % del importe del Préstamo Contingente desembolsado y, por tanto, se redujo a 1.440.000,01 euros.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad había desembolsado un total de 84.211.466,36 euros en Acuerdos de Préstamo y/o Acuerdos de Inversión en Capital (y pagos de comisiones de gestión) desde la Cuenta de Desembolso con recursos del Préstamo Contingente (87,72 % del total), y en consecuencia, el 12 de enero de 2024, ordenó la transferencia del importe no utilizado de 11.788.533,66 EUR al BEI conforme a la Cláusula 6.1.6 del Acuerdo Operativo.

Con fecha 7 de marzo de 2024, se reembolsó un importe de 273.120,01 euros a Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. como consecuencia de la reducción de su compromiso de coinversión en la Sociedad, dado que el Préstamo Contingente desembolsado en los Beneficiarios Finales, neto de comisiones de gestión alcanzó finalmente un saldo total de 77.792.000,00 euros, siendo su compromiso máximo del 1,5% de dicho importe. Por tanto, la aportación de Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 1.166.880 euros.

Por lo tanto, el patrimonio total comprometido al 31 de diciembre de 2025 ascendía a 85.438.346,34 euros, de los que 1.166.880,00 euros correspondían al Accionista Único y 84.211.466,34 euros al BEI (en 2024 ascendía a 85.378.346,34 euros, de los que 1.166.880,00 euros correspondían al Accionista Único y 84.211.466,34 euros al BEI). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la totalidad del patrimonio comprometido había sido exigido y se encuentra recogido en el epígrafe “Patrimonio comprometido no exigido” de las Cuentas de Orden.

8.2 Otras aportaciones de socios

Con fecha 17 de septiembre de 2019 el Accionista Único de la Sociedad, Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. acordó llevar a cabo una aportación de socios por importe de 452.206,01 euros. Esta aportación se hizo efectiva el 17 de septiembre de 2019 y el 17 de diciembre de 2019.

Con fecha 12 de julio de 2022 el Accionista Único de la Sociedad, Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. acordó llevar a cabo una aportación de socios por importe de 267.794,00 euros, que fueron desembolsado en esa misma fecha.

Con fecha 19 de enero de 2023 el Accionista Único de la Sociedad, Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. acordó llevar a cabo una aportación de socios por importe de 720.000,00 euros, que fue desembolsado en esa misma fecha.

Con fecha 7 de marzo de 2024 se realizó un reembolso al Accionista Único de la Sociedad, Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. por importe de 273.120,01 euros, que fue desembolsado en esa misma fecha.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de “Otras aportaciones de socios” ascendía a 1.166.880,00 euros (31 de diciembre de 2024: 1.166.880,00 euros).

8.3 Otros instrumentos de patrimonio neto

Con fecha 30 de julio de 2019 la Sociedad suscribió un acuerdo con el Banco Europeo de Inversiones (en adelante, el BEI) por el cual recibió un préstamo contingente por importe de 56.788.269,15 euros, ampliable bajo determinados requisitos. Con fecha 10 de diciembre de 2019, la Sociedad suscribió una novación de dicho acuerdo con el BEI por el cual el préstamo contingente se amplió hasta 121.000.000,00 euros. Posteriormente, con fecha 7 de diciembre de 2020, la Sociedad suscribió una nueva novación en la que el importe se redujo hasta 96.000.000,00 euros.

El Contrato Operativo se configura como un híbrido entre un contrato de crédito con desembolso de disposiciones, es decir, el BEI realizará cuatro desembolsos equivalentes al 25% del importe del préstamo contingente. El primer desembolso se realizó a fecha de formalización del contrato, los sucesivos desembolsos se han realizado tras acreditar, al menos, un 85% de utilización del importe recibido en el anterior desembolso.

Este préstamo tiene que ser destinado a la financiación de proyectos 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 urbana establecidos en el PO FEDER Andalucía 2014-2020.

Como se ha señalado, existe un compromiso de co-inversión por el cual la Sociedad tiene que aportar a dichos proyectos un importe mínimo equivalente al 1,5% de la inversión realizada con fondos del BEI.

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 diciembre de 2023. Desde el 1 de enero de 2024, la comisión de gestión se cargará a las recuperaciones de los proyectos. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha devengado 829.809,07 euros en concepto de comisión de gestión (Ejercicio 2024: 832.677,23 euros), que minoran el importe del préstamo pendiente de reembolso al BEI (Nota 11.1).

Durante el ejercicio 2025 el saldo de este préstamo se ha incrementado en 1.182.770,16 euros (ejercicio 2024: 2.638.036,90 euros) como consecuencia de la devolución de fondos por importe de 250.169,53 euros (ejercicio 2024: 168.619,94 euros) realizada durante el ejercicio 2025, los intereses devengados no abonados al BEI por importe de 2.262.748,76 euros durante el ejercicio 2025 (ejercicio 2024: 3.639.334,07 euros) y se ha visto parcialmente minorado por la comisión de gestión mencionada anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo vivo del préstamo concedido por el BEI ascendía a 84.051.129,78 euros (31 de diciembre de 2024: 82.868.359,62 euros).

Considerando los criterios descritos en la Nota 4.c anterior, los Administradores han clasificado este préstamo contingente en el epígrafe de patrimonio neto "Otros instrumentos de patrimonio neto".

9. SITUACIÓN FISCAL

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.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que les son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad no procede provisionar importe alguno por las posibles contingencias adicionales que se pudieran derivar de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal, al entender que en caso de inspección por las Autoridades Fiscales, los Administradores tienen argumentos suficientes para justificar la interpretación de la normativa fiscal aplicada por la Entidad.

Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 25% sobre la base imponible. Será aplicable el tipo del 23% cuando el importe neto de la cifra de negocios del ejercicio anterior sea inferior a 1 millón de euros y además no tenga la consideración de entidad patrimonial.

Al 31 de diciembre de 2025 los únicos saldos mantenidos por la Sociedad con Administraciones Públicas correspondían a una cuenta a cobrar por el impuesto sobre sociedades del ejercicio 2025 por importe de 1.523.802,61 euros, (31 de diciembre de 2024: 690.409,78 euros por impuesto sobre sociedades).

La conciliación entre el beneficio (o pérdida) del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Beneficio del ejercicio, antes de la provisión para el Impuesto sobre Sociedades	36.705,45	53.697,36
Aumentos (disminuciones) por diferencias permanentes:	-	-
Resultado contable ajustado	36.705,45	53.697,36
Aumentos (disminuciones) por diferencias temporarias imputadas a Pérdidas y Ganancias	-	-
Base imponible antes de compensación de Bases Imponibles Negativas	<u>36.705,45</u>	<u>53.697,36</u>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(27.028,54)	(53.697,36)
Base imponible	<u>9.676,91</u>	-
Cuota íntegra	<u>2.419,23</u>	-
Retenciones y pagos a cuenta	<u>(1.526.212,84)</u>	<u>(690.409,76)</u>
Cuenta a pagar / (cobrar)	<u>(1.523.802,61)</u>	<u>(690.409,76)</u>

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tenía bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros (31 de diciembre de 2024: 27.028,54 euros pendientes de compensar correspondientes a los resultados negativos de los ejercicios 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019), para las que no había reconocido activos fiscales al desconocer si éstos podrán ser compensados con beneficios fiscales futuros (Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía deducciones devengadas pendientes de aplicación.

10. CUENTAS DE ORDEN

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe cuentas de orden presenta el siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio total comprometido (Nota 8)	85.438.346,34	85.378.345,34
Patrimonio comprometido no exigido (Nota 8)	-	-
Pérdidas fiscales a compensar (Nota 9)	-	27.028,54
	<u>85.438.346,34</u>	<u>85.405.373,88</u>

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Otros resultados de explotación

La composición del epígrafe “Otros resultados de explotación” de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
<u>Otros resultados de explotación</u>		
Comisiones percibidas (Nota 8.3)	829.809,07	832.677,23
Comisiones satisfechas	(829.809,07)	(832.677,23)
Comisión de gestión	(829.809,07)	(832.677,23)
Comisión de establecimiento	-	-
Total	<u>-</u>	<u>-</u>

Comisiones percibidas

El saldo de esta partida corresponde al importe de la comisión de gestión devengada por la Sociedad con cargo al saldo del préstamo contingente. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha devengado una comisión de gestión por importe de 829.809,07 euros, que minora el saldo del importe del préstamo a reembolsar al BEI (Ejercicio 2024: la Sociedad devengó una comisión de gestión por importe de 832.677,23 euros). Al 31 de diciembre de 2025 el saldo de las comisiones pendientes de pago asciende a 347.561,66 euros (31 de diciembre de 2024: 344.504,02 euros, Nota 7).

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 del mismo que, sin perjuicio de las reducciones y ajustes de la misma previstos en el Reglamento de Gestión de la Sociedad, se calculará de la siguiente manera:

- a) Hasta la primera de las siguientes fechas (i) el 31 de diciembre de 2023, (ii) el repago al FoF tal y como está definido en el Operational Agreement, del Contingent Loan o (iii) la terminación del Operational Agreement, las comisiones de gestión siguientes:
 - Para el caso de inversiones en fondos propios (equity investments) tal y como está definidas en el Operational Agreement, un 2,0% anual durante los 24 primeros meses desde la firma del Operational Agreement y un 1,0% una vez transcurrido ese periodo, sobre el Contingent Loan comprometido y desembolsado, multiplicado por el ratio previsto de inversión en fondos propios (ex-ante Equity Investment Ratio) tal y como está definido en el Operational Agreement.
 - Para el caso de las inversiones en préstamos (On-Lending Financing) tal y como están definidas en el Operational Agreement, un 0,5% anual sobre el Contingent Loan desembolsado, multiplicado por el ratio previsto de inversión en préstamos (ex-ante OnLending Financing Ratio) tal y como está definido en el Operational Agreement.
- b) A partir del 1 de enero de 2024, y siempre y cuando no haya finalizado el Operational Agreement, una cantidad máxima igual al resultado de sumar (a) el tres por ciento (3%) de las cantidades recuperadas de las inversiones en préstamos (On-Lending Financing) tal y como están definidas en el Operational Agreement, y (b) hasta un uno coma tres por ciento (1,3%) anual del importe de aquellas inversiones en fondos propios (Equity Investments), tal y como están definidas en el Operational Agreement, realizadas por la Sociedad que todavía no se hayan repagado o dado de baja.

- Comisión de éxito

Hasta el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Gestora recibió en concepto de comisión de éxito (success fee) una cantidad máxima igual al resultado de sumar (i) hasta un dos coma veinticinco por ciento (2,25%) anual de las inversiones que realice la Sociedad, y (ii) hasta un uno por ciento (1%) de aquellas financiaciones que canalice la Sociedad a través del préstamo recibido por su financiador principal.

A partir del 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Gestora percibe en concepto de comisión de éxito un porcentaje a aplicar a caja recuperada por la Sociedad procedente de las inversiones en fondos propios, una vez se haya superado un determinado múltiplo en términos de valor absoluto de caja invertida.

Adicionalmente, con el objetivo de evitar conflictos de interés, dado que la Sociedad Gestora podría decidir mantener las inversiones durante un periodo muy largo para devengar mayores comisiones, la Sociedad Gestora ha limitado su comisión de éxito a un importe equivalente al nueve por ciento (9%) de la cantidad invertida por la Sociedad en inversiones en fondos propios.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha devengado una comisión de gestión por importe de 829.809,07 euros, de los que 347.561,66 euros se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 (Ejercicio 2024: la Sociedad devengó comisión de gestión por importe de 832.677,23 euros, de los que 344.504,02 euros se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024 (ver Nota 7)).

11.2 Otros gastos de explotación

La composición de los gastos de explotación de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	19.247,27	7.119,91
Otros gastos	4.823,70	4.354,80
Servicios bancarios	152,40	149,40
	<u>24.223,37</u>	<u>11.624,11</u>

12. 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 9.000,00 euros (Ejercicio 2024: ascendieron a 8.700,00 euros). Durante los ejercicios 2025 y 2024, ni la Sociedad auditora ni ninguna otra Sociedad de su organización han facturado importe adicional alguno por otros servicios.

Personal

La Sociedad carece de personal.

Información relacionada con los Administradores

La Sociedad considera personal clave de la Dirección a los Administradores.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han satisfecho remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración en concepto de dietas por asistencia a los Consejos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía compromisos en materia de pensiones con los miembros del Consejo de Administración.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene concedidos anticipos o créditos a los miembros del Consejo de Administración.

De acuerdo con la información requerida por el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que los Administradores de la Sociedad no se encuentran en ninguna de las situaciones de conflicto de interés de los administradores previstas en dicho artículo a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han devengado por parte de la Sociedad primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por los posibles daños ocasionados en el desempeño de sus funciones.

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tenía obligaciones de pago significativas. La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	1,59	1,05
Ratio de operaciones pagadas	1,59	1,05
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,00	1,00
(Euros)		
Total pagos realizados	840.577,63	656.706,27
Total pagos pendientes	0,00	299,91
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	840.577,63	656.706,27
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	100,00%	100,00%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	20	21

13. 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 Inversión de Tipo Cerrado, 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.

13.1. 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.

13.1.1. Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no está expuesta a este tipo de riesgo ya que sus activos financieros son instrumentos de patrimonio y préstamos a sociedades que pagan interés fijo y, en su caso, variable en función de los resultados de las mismas.

13.1.2. Riesgo de tipo de cambio

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

13.1.3. 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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no mantenía inversiones en instrumentos de patrimonio. La adquisición de acciones de empresas no cotizadas debe ser aprobada por la Sociedad Gestora. La política de la Sociedad respecto a la inversión es la definida en el reglamento de la Sociedad.

13.2. 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.

13.3. 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 exposición al riesgo de crédito de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 6)	407.439,40	820.766,78
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 5.2)	1.536.561,34	1.873.366,35
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 5.2)	648.242,49	758.735,23
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 5.2)	43.615.316,93	43.518.804,47
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 5)	20.648.414,79	19.489.298,80
	<u>66.855.974,95</u>	<u>66.460.971,63</u>

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. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no cumplía dichos requisitos legales.

14. PARTES VINCULADAS

La Sociedad considera como partes vinculadas a su Accionista Único, que es su Sociedad Gestora, y a las sociedades participadas consideradas empresas del grupo y asociadas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos mantenidos por la Sociedad, así como las transacciones realizadas durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 con partes vinculadas, son los siguientes:

	Euros			
	2025		2024	
	Sociedad Gestora	Empresas del Grupo y asociadas	Sociedad Gestora	Empresas del Grupo y asociadas
BALANCE				
<u>Activo:</u>				
Préstamos y créditos a corto plazo (Nota 5.2)	-	648.242,49	-	758.735,23
Préstamos y créditos a largo plazo (Nota 5.2)	-	20.648414,79	-	19.489.298,80
<u>Pasivo:</u>				
Acreedores y cuentas a pagar (Nota 7 y 11.1)	347.561,66	-	344.504,02	-
PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
<u>Gastos:</u>				
Comisiones satisfechas (Nota 11.1)	829.809,07	-	832.677,23	-
<u>Ingresos:</u>				
Intereses prestamos (Nota 5.2)	-	60.928,82	-	65.321,47

15. HECHOS POSTERIORES

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

**BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED
ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)**

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

BUENAVISTA ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (anteriormente, GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.)

Informe de Gestión
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Antecedentes

Debido a la detección por parte del Ministerio de Economía y Hacienda de la existencia en 2017 de un mercado financiero ineficiente y condiciones de inversión subóptimas para el desarrollo urbano sostenible en Andalucía, el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y la Junta de Andalucía (JdA) formalizaron con fecha 9 de julio de 2018 un Acuerdo de Financiación en el que JdA encarga a BEI la creación y gestión de un fondo de fondos (Fondo de Fondos o FdF) de hasta 250 millones de euros procedentes de Fondos Estructurales y de Inversión Europeos del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 y de aportaciones directas de la JdA.

De conformidad con dicho Acuerdo de Financiación, el 12 de septiembre de 2019 el BEI publicó una solicitud pública para el envío de expresiones de interés por aquellos interesados en actuar como intermediario financiero del FdF, a la que concurrió la sociedad gestora GED Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. (GED), siendo seleccionada por el BEI como intermediario de un lote de 121 millones de euros.

Con fecha 30 de julio de 2019 (posteriormente novado el 10 de diciembre de 2019) se formalizó el Contrato Operativo (OA) entre BEI, GED y la sociedad GED Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U. (GED Andalucía Urbano o Sociedad), participada 100% por GED y creada como vehículo para canalizar los fondos del FdF asignados hacia inversiones reembolsables en proyectos de desarrollo sostenible en la región de Andalucía.

El 20 de septiembre de 2019, la Comisión Nacional del Mercado de Valores inscribió GED Andalucía Urbano en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (S.I.C.C.) quedando inscrita con el número 26.

Como consecuencia de la reprogramación del Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 en el contexto de las medidas COVID-19, aprobadas por la Decisión de Ejecución (UE) 2020/6146 de la Comisión de 2 de septiembre de 2020, el BEI y la Junta de Andalucía formalizaron la novación del Acuerdo de Financiación para reducir el importe comprometido en el FdF en 50 millones de euros, pasando de 250 a 200 millones de euros.

Consecuentemente, con fecha 7 de diciembre de 2020, BEI, GED y GED Andalucía Urbano novaron el Contrato Operativo para reducir el importe del Préstamo Contingente de 121 a 96 millones de euros y adaptarlo a la modificación de la Estrategia de Inversión del FdF.

GED Andalucía Urbano se dedica a la inversión en proyectos urbanos, que cumplan con determinadas directrices sobre elegibilidad exigidas por la normativa comunitaria y señaladas por la JdA en la Guía de Elegibilidad sobre requisitos y condiciones para la financiación de proyectos a través de los Fondos de Desarrollo Urbano de Andalucía, mediante la toma de participaciones temporales en el capital social de empresas promotoras de infraestructuras urbanas, la concesión de préstamos participativos, y/o la concesión de financiación a personas jurídicas tanto de naturaleza privada como pública.

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, 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 finalizó el 31 de diciembre de 2023. GED realizó desembolsos en GED Andalucía Urbano hasta alcanzar un importe total de 1.440.000,00 euros. El importe desembolsado por BEI ascendió a 96.000.000,00 euros, siendo, en consecuencia, el patrimonio de GED Andalucía Urbano destinado a la realización de inversiones, el otorgamiento de financiación participativa y/o senior, y el pago de comisiones de gestión, de 97.440.000 euros, de los que se utilizaron finalmente un total de 85.378.346,36 euros. El importe no utilizado de 12.061.653,65 euros se ha reembolsado al FdF el 15 de enero de 2024 por importe de 11.788.533,66 euros y a GED el 7 de marzo de 2024 por importe de 273.120,01 euros.

Con fecha 17 de diciembre de 2024 la sociedad gestora GED INFRASTRUCTURE, S.G.E.I.C., S.A. queda inscrita en el Registro Mercantil como Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.U. (Buenavista). Asimismo, con fecha 24 de marzo de 2025 se inscribió en el Registro Mercantil el cambio de denominación social de GED Andalucía Urbano II SICCA SA por el de Buenavista Andalucía Urbano II S.I.C.C., S.A.U.

Durante el ejercicio 2025 el equipo gestor se ha encargado fundamentalmente de administrar los proyectos tanto ejecutados como en proceso de ejecución de la cartera de Proyectos Urbanos Elegibles de Buenavista Andalucía Urbano (Sociedad), haciendo el seguimiento de las obras, de las disposiciones de fondos, de la administración general de las distintas sociedades, de la

puesta en funcionamiento de los proyectos finalizados, así como de la posterior evolución de los mismos. Por otro lado, se vigila el cumplimiento de las condiciones pactadas en los distintos instrumentos financieros firmados.

Sociedades Participadas

La Cartera de Proyectos está formada por diez operaciones de Inversión de Patrimonio (capital social y/o préstamo participativo), y de Financiación (deuda senior), formalizadas en los ejercicios 2021, 2022 y 2023.

1. Enjoy Wellness Jerez, S.L.

El proyecto que se acomete a través de la sociedad Enjoy Wellness Jerez, S.L. (EWJ) consiste en la construcción de una infraestructura deportiva de programa completo de piscinas, fitness, actividades dirigidas, pádel y otros servicios complementarios, sobre una parcela de 6.573,86 m² que forma parte del recinto del Colegio Marianistas de Jerez de la Frontera, Cádiz, cedida a través de un derecho de superficie para su explotación durante un plazo de 47 años (más 8 años) desde su fecha de apertura.

EWJ se constituyó el 28 de junio de 2019 para la ejecución del proyecto a través de una aportación de su socio único y promotor Enjoy Wellness S.L., previa a la ampliación de capital de la Sociedad efectuada el 7 de mayo de 2021. A 31 de diciembre de 2025 el capital social de la sociedad se distribuye como sigue:

	2025	
	Participaciones	%
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	450.000	90,00
Enjoy Wellness, S.L.	50.000	10,00
Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	500.000	100,00

El proyecto supone una inversión total de 9,13M €. La Sociedad aportó 6M € con el siguiente desglose por instrumento financiero:

- Capital social: 50.000 €
- Participativo: 4,37M €
- Deuda senior: 1,58M €

Los fondos restantes fueron aportados por Enjoy Wellness, S.L., a través de una aportación de capital de 450.000 €, de un préstamo participativo de 0,69M € y un préstamo senior de 1,98M €, ambos préstamos en las mismas condiciones que los otorgados por la Sociedad.

El 6 de mayo de 2021 se formalizó el contrato de construcción entre EWJ y el contratista (Cartuja Inmobiliaria-Grupo San Jose) con precio y plazo cerrados en 5,5M € y 14 meses. Las obras comenzaron en junio 2021 y habían sido ejecutadas en tiempo y forma conforme al contrato hasta diciembre 2021, cuando la compañía constructora reclamó la renegociación de los términos y condiciones ante la escalada de precios en los materiales de construcción. Las partes aprobaron la resolución amistosa del acuerdo con fecha 9 de diciembre de 2021. No obstante, se ejecutaron trabajos hasta el 31 de diciembre de 2021, momento en el que se suspendió temporalmente la obra con un grado de avance del aproximadamente el 20% (1,1M € ejecutados).

Hubo un nuevo proceso de licitación que finalizó en mayo de 2022 con la selección de una nueva empresa constructora (Felipe Castellanos). El nuevo contrato de 6,67M € incluía algunas modificaciones al proyecto inicial (validadas por IDOM). Las obras se reanudaron el 20 de mayo de 2022, y el importe de la inversión se incrementó en 1,39M €. Este incremento fue asumido por los accionistas vía préstamo participativo (Buenavista Andalucía Urbano 49% y EW 51%). La modificación de los contratos de financiación se firmó el 2 de agosto de 2022.

El centro deportivo abrió el 1 de septiembre de 2023 con 4.169 usuarios desde el inicio de su actividad, si bien el período de *ramp up* está siendo más largo de lo esperado debido a que Jerez es una ubicación con más competencia de la prevista y alta rotación.

A 31 de diciembre de 2025 el número de recibos aumenta un 2,6% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, pero los ingresos aumentan un 18% debido al incremento de precios de 2025. El EBITDA antes de la imputación de gastos de central asciende a 564k€ un 35% más que el mismo dato de 2024. Una vez imputados los 100k€ de gastos generales, el EBITDA asciende a 464,5k€, un +11% respecto al mismo periodo de 2024 en el que aún no se imputaban dichos gastos. Se registra un beneficio neto de -627k € debido principalmente a la dotación de las amortizaciones por importe de 614k€, un +26% que en 2024.

Los instrumentos financieros otorgados por la Sociedad se han atendido sin incidencias.

2. Puerto Seco de Antequera, S.L.

El proyecto consiste en la ejecución de la parte privada de las obras de urbanización de la Fase I de la plataforma logística de iniciativa público-privada Megahub Andalucía, la cual es fruto del convenio entre Puerto Seco de Antequera, S.L. (PSA), que asume el 56,74% de la inversión, y la Agencia Pública de Puertos de Andalucía-Red Logística de Andalucía (APPA), que financia el 43,26% restante.

Megahub Andalucía será la mayor plataforma logística del Sur de Europa con 338 Ha de superficie en todas sus fases (la Fase I abarca 102 Ha, de los que el 56,74% conformarán el proyecto privado objeto de la inversión de la Sociedad como se ha mencionado), se ubica en el término municipal de Antequera y atraerá principalmente a la actividad logística de alcance nacional y regional.

La inversión total de PSA para la Fase I del proyecto ha superado los 30 millones de euros, incluyendo las obras de urbanización, la subestación eléctrica y la adquisición de terrenos.

La Sociedad formalizó el 10 de mayo de 2021 la operación en la que ha aportado las siguientes cantidades:

- Capital social: 131.731 €, lo que le otorga un 5% de participación,
- Préstamo participativo de 13,5M €, y
- Préstamo senior de 5,4M €.

La inversión restante ha sido cubierta por los socios mayoritarios IDEC y Domingo de Torres, cuya aportación conjunta ha superado los 11M € a través de fondos propios y préstamos participativos. Asimismo, para garantizar la liquidez de PSA, ciertas mejoras de la fase I y el desarrollo de la fase II del proyecto, en la que no participa la Sociedad, la sociedad cuenta con financiación bancaria suscrita con Caja Rural del Sur y Banco Santander.

El 14 de abril de 2023, Groupe IDEC ha adquirido una participación mayoritaria en Puerto Seco de Antequera, S.L. y ha asumido el liderazgo en la gestión operativa de la empresa. A 31 de diciembre de 2025 el capital social de PSA se distribuye como sigue:

	2025	
	Participaciones	%
Puerto Seco de Antequera, S.L.	819.417	31,10
Chamonix	163.252	6,20
Treinta 07 de Repartos	45.445	1,72
Prosasfi	1.474.790	55,97
Groupe Idec International	131.731	5,00
Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	2.634.635	100,00

Los trabajos, que comenzaron en junio de 2021, finalizaron el 27 de diciembre de 2023. En conjunto, PSA ha obtenido 211.000 m² de suelo comercializable (116.000 m² edificables), sobre un total de 1.022.636 m² de superficie de la fase I.

Durante 2025 se formalizaron dos contratos de promesa de compraventa sobre dos parcelas de 63.000 m² y 120.488 m² respectivamente, cuya ejecución queda condicionada a la obtención de las licencias de obras para la construcción de sendas naves logísticas que se esperan obtener en el primer trimestre de 2026. Por tanto, concedidas las licencias, se espera la venta en firme de las primeras parcelas en el trimestre siguiente. Esta superficie corresponde al 96% del total disponible de la fase I. La fase II, no financiada por los fondos otorgados por la Sociedad, continúa en desarrollo.

Los instrumentos financieros otorgados por la Sociedad se han atendido sin incidencias.

3. Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.

Proyecto concesional consistente en la rehabilitación del Convento de San Agustín, inmueble localizado en la calle San Alonso de Orozco, 4, (Sevilla) para su conversión en un hotel de 4 estrellas con 80 habitaciones. Esta edificación de arquitectura gótica data del siglo XIII, se encontraba en estado de semi abandono y está considerada Bien de Interés Cultural (tipo A).

El proyecto fue adjudicado por el Ayuntamiento de Sevilla al renombrado estudio de arquitectura Cruz y Ortiz en 2007 mediante un contrato de Derecho de Superficie. Debido al retraso en la aprobación del Plan Especial de Protección del Convento por parte de la Consejería de Cultura, que no se obtuvo hasta 2019, el adjudicatario decidió poner el derecho de superficie a la venta mediante proceso competitivo, resultando adjudicatario Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín en enero 2021. Tanto el diseño del proyecto como la redacción del proyecto de ejecución se han llevado a cabo por parte de Cruz y Ortiz, mientras que la construcción y rehabilitación del proyecto la lleva la sociedad Zinc Incoar 900, S.L., la cual forma parte del grupo empresarial del promotor (Grupo Zinc).

La inversión total aproximada en el proyecto alcanza los 38,6M. De este importe, la Sociedad financiará 16,5M € entre capital y préstamo participativo. El resto de la inversión será aportado por el promotor en formato de capital y por parte de una entidad bancaria en formato deuda senior.

La Sociedad formalizó el 6 de abril de 2022:

- una ampliación de capital social en Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L. por valor de 1.992.713 €, lo que le otorga un 49,90% de participación,
- un préstamo participativo de 8.197.650 €
- un préstamo senior de 5.180.000 €

En julio de 2023 se realizaron dos novaciones de los contratos de la operación debido al incremento del presupuesto en casi 7M € en la obra, en virtud de las cuales se modificó la estructura de financiación del proyecto. Los socios pasaron de comprometer una aportación de capital adicional en 2023 de 5.607.385 €, de los que 2.798.085 € correspondían a la Sociedad y 2.809.300 € a Lujo Vanpost Turismo, S.L.U, a comprometer una aportación adicional de capital para ese mismo año en sucesivos aumentos de 12.734.894 €, de los que 6.354.712 € corresponden a la Sociedad y 6.380.182 € a Lujo Vanpost Turismo, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de comprometido y desembolsado de Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L. está compuesto por:

	2025	
	Participaciones	%
Lujo Vanpost Turismo Convento de San Agustín, S.L.	8.380.882	50,10
Lujo Vanpost Turismo, S.L.U.	8.347.425	49,90
Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	16.728.307	100,00

Por otro lado, se aprobó la cancelación de los préstamos senior de ambos socios condicionada a la formalización de la refinanciación de dichas deudas con Banco Cooperativo Español, S.A. a través de un nuevo préstamo por 13.700.000 € que se formalizó en septiembre de 2023. El importe del préstamo participativo no se vio modificado, pero sí lo hicieron su vencimiento, que pasó a ser el 6 de abril de 2037, y su interés fijo, que quedó establecido en la suma del Euribor 12 meses más un margen del 4,75%.

El proyecto continúa en construcción con un avance del 55% de obra ejecutada hasta febrero 2026 y una finalización y apertura esperada para 1T 2027 (retraso de aproximadamente 12 meses debido a la extensión de los trabajos de arqueología tratándose de la mayor excavación arqueológica de la provincia de Sevilla y posiblemente de toda Andalucía). Desde el punto de vista de la futura explotación, durante 2025 se han negociado los términos y condiciones de un contrato de gestión (*HMA*) directa con un operador internacional que se espera firmar en el segundo trimestre de 2026, cancelando el anterior contrato de arrendamiento con la marca blanca que había incumplido sus obligaciones de aportación de avales. Este cambio de modelo de gestión está sustentado en las mejoras de espacios aprobadas por Patrimonio en 2025 y avance del proyecto en los últimos meses, superando todos los riesgos arqueológicos, y ha requerido la autorización del banco, que, adicionalmente, ha aprobado financiación adicional para los mencionados nuevos espacios no previstos y para cubrir la partida de mobiliario y equipamiento (*FF&E*) anticipando la aportación del operador (*key money*).

4. R.U. Status El Carmen Huelva S.L.

Proyecto concesional por un periodo de 40 años para la construcción, puesta en marcha y explotación de una residencia de estudiantes de 320 habitaciones y 440 plazas situada en la Avenida de las Fuerzas Armadas s/n, parcela NF12 del Campus del Carmen (Huelva). El proyecto fue adjudicado por la Universidad de Huelva el 2 de julio de 2021 y formalizado el 27 de julio de 2021.

La inversión total aproximada en el proyecto alcanza los 24,66M €. De este importe, la Sociedad financiará 6,56M € entre capital y préstamo participativo. El resto de la inversión será aportado por los otros dos socios del proyecto, RYA Residencias S.L. (588.000 €) y Norbepa Inversiones S.L.U (5.340.038 €), y una entidad financiera (12.176.976 €).

La Sociedad formalizó en privado el 25 de febrero de 2022 (elevado a público posteriormente el 22 de junio de 2022):

- una ampliación de capital social en R.U. Status El Carmen Huelva, S.L. por valor de 3.560.025 €, lo que le otorga un 37,52% de participación. Se estableció que se llevaría a cabo mediante dos ampliaciones distintas: la primera de ellas por 2.137.226 € fue realizada el 22 de junio de 2022, la segunda por 1.422.799 € se llevó a cabo el 28 de octubre de 2022, y
- un préstamo participativo de 3.000.000 € con fecha de vencimiento el 22 de junio de 2037. El tipo de interés aplicable está formado por un tipo de interés fijo igual al Euribor 12 meses más un margen del 5,10%, y un tipo de interés variable a devengar a partir de la entrada en explotación consistente en el 0,25% del EBITDA del ejercicio anterior. Durante el ejercicio 2023 se dispuso la totalidad del préstamo participativo.

A 31 de diciembre de 2025 el capital social de R.U. Status El Carmen, S.L. está compuesto por:

	2025	
	Participaciones	%
R.U. Status El Carmen, S.L.	588.000	6,20
RYA Residencias, S.L.	5.340.038	56,28
Norbepa Inversiones S.L.U.	3.560.025	37,52
Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	9.488.063	100,00

Los trabajos de construcción dieron comienzo a finales de junio de 2022 y concluyeron el 2 de septiembre de 2024, fecha en la que se procedió a la firma del acta de comprobación de obras por parte de la Universidad de Huelva. Esta firma marcó también el inicio de la fase de explotación de las instalaciones, coincidiendo con el arranque del nuevo curso académico. No obstante, dicha acta excluyó expresamente la piscina y la planta superior del edificio, debido a un incidente ocurrido durante el desarrollo del proyecto. La revisión y validación final de estas zonas pendientes se llevó a cabo el 28 de enero de 2025, completando así la totalidad del proceso de comprobación de las obras.

Durante este segundo curso de explotación, la actividad continúa ligeramente por debajo de lo previsto con una ocupación media del 65% en curso 25/26 frente al 76% esperado, sin que por el momento haya tensiones de tesorería por el remanente otorgado inicialmente. No obstante, el equipo gestor está ejecutando un plan de mejora orientado a la recuperación y optimización de los resultados.

5. Lamiya Wellness & Family Club - Miya Bienestar y Ocio, S.L.

El proyecto Lamiya Wellness & Family Club, promovido por Miya Bienestar y Ocio, S.L., consiste en la construcción y explotación de un complejo deportivo de bienestar, salud y ocio dotado de campo de fútbol, un centro de fitness con una superficie aproximada de 4.500 m², zona de restauración, pistas de pádel, rocódromo y piscina exterior.

La Sociedad resultó adjudicataria el 22 de septiembre de 2021 de una concesión administrativa por 40 años sobre una parcela de uso deportivo dentro del Plan Parcial Residencial -11, “La Monacilla” en el municipio de Aljaraque (Huelva).

La inversión total del proyecto es de 7,59M €.

La estructura financiera de la operación se compone de una aportación de capital de los socios de 1M € (por capitalización del préstamo participativo original), un préstamo participativo de socios de 1,80 M€ y la aportación de la Sociedad de un crédito senior por importe máximo de 5,3M€. El crédito está dividido en un tramo de 4,8M € y otro tramo opcional de 0,5M €. Finalmente, la Sociedad decidió no disponer del tramo opcional por lo que el importe del Crédito es de 4,8 M €.

Durante el 2023 Miya Bienestar y Ocio, S.L tomó la determinación de extraer algunas de las partidas de equipamiento originalmente contempladas en la inversión total, que se financiaron a través de una operación de renting de 1.071.620 € formalizada con el Banco Santander. Al mismo tiempo, fruto de esta nueva operación, se ha producido una disminución de la inversión total (en la que también se ha incluido algún nuevo elemento de obra) por lo que finalmente no se ha dispuesto del tramo opcional de 0,5M € de la financiación de la Sociedad.

Las obras, que se iniciaron en octubre de 2021, se financiaron hasta la fecha de firma de la operación con fondos propios aportados por los socios mediante un préstamo participativo. Las instalaciones abrieron a medida que se terminaron los trabajos de ejecución de las diferentes fases. Así, el campo de fútbol abrió en julio de 2022, las pistas de pádel en marzo de 2023 y el resto del complejo en noviembre de 2023.

Durante el 2025 Miya Bienestar y Ocio, S.L ha continuado su operación incrementando progresivamente el número de usuarios, con un buen ritmo de captación de nuevos clientes. En mayo 2025 la Sociedad formalizó una novación del contrato de préstamo para adecuar el servicio de la deuda anual a la evolución de la generación de caja consistente en establecer un tramo amortizable (60%) con pago de principal e intereses y un tramo a vencimiento (40%) con posibilidad de capitalizar intereses.

El instrumento financiero otorgado por la Sociedad se ha atendido sin incidencias.

6. Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.

El proyecto consiste en la construcción de una infraestructura deportiva de programa completo de piscinas, fitness, actividades dirigidas, pádel y otros servicios complementarios, en una parte del recinto del colegio de la Orden de la Compañía de María Nuestra Señora, cedido a través de un derecho de superficie y la explotación durante un plazo de 45 años desde la fecha de apertura.

El promotor del proyecto es Enjoy Wellness SL, sociedad con gran experiencia en la explotación de centros deportivos, siendo Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, sociedad participada al 100% por Enjoy Wellness S.L., la sociedad que se crea para llevar a cabo el proyecto.

La estructura de financiación se compone de una participación de Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U. del 10% del capital social (teniendo Enjoy Wellness, S.L. el 90% restante) y una financiación a través de instrumentos de cuasi equity y deuda. La estructura accionarial a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	2025	
	Participaciones	%
Enjoy Wellness Ciudad de San Fernando, S.L.	480.000	90,00
Enjoy Wellness, S.L.	53.333	10,00
Buenvista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	533.333	100,00

El proyecto supone una inversión total de 9,60M €. El proyecto cuenta con una aportación de la Sociedad de 6,57M € otorgados a través de capital social y préstamo participativo (4,69M € en total) y préstamo senior (1,88M €).

Los fondos restantes, destinados a cubrir el 30% de la inversión total elegible más los gastos operativos hasta la puesta en marcha, se aportaron por Enjoy Wellness S.L., a través de una aportación de capital y a través de un préstamo senior en las mismas condiciones que el otorgado por la Sociedad (2,55M €).

Inicialmente la empresa constructora era DBD Consultoría Técnica S.L. hasta junio de 2023 (finalización acordada del contrato debido al retraso acumulado, así como a la posterior declaración de precurso de acreedores). Tras un nuevo proceso de licitación la nueva empresa constructora seleccionada es Carbonell Figueras Construcciones Sostenibles S.L.U. Esto, junto con los trabajos de demolición realizados durante el periodo de paralización de las obras, supuso un incremento total de los costes de construcción de 672.268,53 €.

El incremento se financió mediante la novación de los instrumentos de deuda senior y préstamo participativo existentes, manteniendo las proporciones actuales. En concreto, la Sociedad aportó un importe adicional de 336.134,27 € vía préstamo participativo y 134.453,71 € adicionales vía deuda senior, mientras que el promotor aportó 201.680,56 € adicionales vía deuda senior. Esta novación se firmó el 19 de diciembre de 2023.

El proyecto está en operación desde abril de 2025. Desde la apertura, el centro superó ampliamente las previsiones iniciales. El número de recibos a 31 de diciembre de 2025 asciende a 4.405, con un EBITDA que alcanza los 253.029,98 €.

Los instrumentos financieros otorgados por la Sociedad se han atendido sin incidencias.

7. Hotel B&B en Bormujos - Ultima Thule Aljarafe, S.L.

El proyecto Hotel B&B Bormujos, promovido por la Retrada 92, S.L. y la sociedad Edificaciones y Hoteles Guadaira 2008, S.L., consiste en la construcción de un hotel de dos estrellas sobre una superficie construida total de 3.268,60 m², y que contará con 4 plantas: recepción, comedor, cocina, sala de reuniones en planta baja, 99 habitaciones repartidas en 3 plantas, así como una zona de aparcamiento exterior. El proyecto se está realizando sobre parcela ubicada en la localidad de Bormujos, al pie de autovía A-49 dirección Sevilla, a 15 minutos en coche de la capital.

Una vez terminado, su explotación será a cargo de la cadena hotelera internacional líder en su segmento B&B Hoteles a través de su sociedad W.E. I Alicante, S.L. con la que el promotor ya ha formalizado un contrato de arrendamiento con una renta mínima garantizada a 15 años.

La inversión total del proyecto es de 6,49M €. La operación se estructuró a través de la sociedad vehículo Ultima Thule Aljarafe, S.L. y para su construcción se ha contratado a Retrada 92, S.L. La aportación de la Sociedad en este proyecto es de 1,57M € en capital social y 1,09M € a través de un préstamo participativo. Los fondos restantes han sido aportados por el promotor, con una aportación de capital de 1,62M € y por la entidad financiera Bankinter a través de un préstamo senior de 2,20M €, ambos préstamos en las mismas condiciones que los otorgados por la Sociedad.

En diciembre de 2023, se informó a la Sociedad de que la situación del mercado de la construcción había ocasionado al proyecto un aumento de los costes de mano de obra, materiales y maquinaria debido a la inflación. También se han producido algunas modificaciones en el diseño solicitadas por B&B (operador hotelero) que no estaban asumidas en el presupuesto del caso base, como una solución de cerramiento de la fachada o el vestíbulo de entrada al hotel. El proyecto, por tanto, sufrió un incremento de costes por valor de 750.000 €.

Dicho coste fue asumido por el promotor y la Sociedad en una base 50%/50% por lo que se firmó una ampliación de capital el 27 de diciembre de 2023, resultando una nueva distribución de las acciones (49,23% la Sociedad y 50,77% Edificaciones y Hoteles Guadaira 2008, S.L.) alcanzando así la inversión total de 6,49M € anteriormente citada.

La estructura accionarial a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	2025	
	Participaciones	%
Ultima Thule Aljarafe, S.L.	1.622.369	50,77
Edificaciones y Hoteles Guadaira 2008, S.L.	1.573.452	49,23
Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	3.195.821	100,00

Durante 2025 se ha producido la finalización de las obras y la apertura del hotel, estando en actividad desde abril 2025. Desde el inicio, el hotel ha gozado de buenos datos de ocupación, abonándose la renta por parte del operador por encima de la cuantía mínima garantizada, por lo que no se esperan dificultades para el cumplimiento de las obligaciones de pago de la deuda bancaria y de los instrumentos financieros otorgados por la Sociedad.

8. Enjoy Wellness Málaga, S.L.

El proyecto promovido por Enjoy Wellness, S.L. consiste en la construcción de una infraestructura deportiva de programa completo de piscinas, fitness, actividades dirigidas, pádel y otros servicios complementarios en Málaga. El proyecto se ubica en una parcela en desuso perteneciente a un centro educativo religioso anexo ("Escuela Profesional San José - Compañía de Jesús") que se utiliza mediante concesión de derecho de superficie por 50 años.

La operación se estructura a través de una Sociedad Nueva "Enjoy Wellness Málaga, S.L." una SVP constituida por Enjoy Wellness, S.L. quien también operará el proyecto una vez terminado. La Sociedad entra a formar parte de esta SVP a través de una ampliación de capital social obteniendo un porcentaje de participación del 10%.

La inversión total del proyecto es de 9,89M €. El proyecto cuenta con una aportación de la Sociedad de 6,57M € otorgados a través de capital social y préstamo participativo (4,83M € en total) y préstamo senior (1,93M €).

La estructura accionarial a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	2025	
	Participaciones	%
Enjoy Wellness Málaga, S.L.	450.000	90,00
Enjoy Wellness, S.L.	50.000	10,00
Buenavista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	500.000	100,00

Este proyecto se formalizó el 29 de junio de 2023. Las obras de construcción han finalizado en 2025, estando el proyecto en explotación desde el 1 de julio de 2025. El centro está operando en punto de equilibrio (*break even*) desde el principio, habiendo cerrado el ejercicio 2025 con un EBITDA acumulado de -2k €, si bien el EBITDA mensual desde agosto es muy positivo y ascendente. A 31 de diciembre de 2025 el número de recibos asciende a 4.399.

Los instrumentos financieros otorgados por la Sociedad se han atendido sin incidencias.

9. Fundación Hispania Música

El proyecto promovido por la Fundación Hispania Música consiste en el diseño y construcción de la fase I de la sede de la fundación en un solar adjudicado en concesión por el Ayuntamiento de Málaga por 35 años, así como la explotación y mantenimiento del mismo. Está ubicado en el distrito de "Teatinos-Universidad" en la Ciudad de Málaga y tiene una superficie de 2.030 m². Incluirá el edificio "Collegium Musicum" con espacios docentes como salas de ensayo y audiovisuales, aulas, espacios administrativos y el equipamiento docente necesario. Su construcción será llevada a cabo por Chirivo Construcciones, S.L.

La sede constará de 4 fases que suponen la creación de un nuevo espacio educativo y cultural inexistente en la zona y posee una localización óptima para el perfil de alumnos potenciales en un entorno moderno, con buen acceso y ubicado en Teatinos, una zona de expansión y crecimiento de la ciudad de Málaga.

La inversión total del proyecto es de 1,56M €. Su estructura financiera se compone de un crédito senior de la Sociedad de 717.200 € que se desembolsó totalmente en diciembre de 2023 y de un préstamo senior de la entidad Fiare Banca Ética de 717.000 €. El préstamo de la Sociedad se concede en las mismas condiciones que el otorgado por Fiare Banca Ética. La estructura se completa con la aportación del promotor de 66.919 €.

A 31 de diciembre de 2025, el proyecto presenta un avance en la construcción cercano al 99%, estando prevista su finalización en el segundo trimestre de 2026 para su puesta en funcionamiento a continuación. La Fundación ha comunicado ligeros sobrecostes por ejecución de aspectos de urbanización, mejoras y equipamiento de edificio no previstos y ha solicitado a la Sociedad una extensión del periodo de carencia de principal que está siendo analizado también por la entidad financiera Fiare, la cual, según ha manifestado, ampliaría adicionalmente su tramo de financiación para cubrir dichos sobrecostes. La Sociedad ha formalizado un acuerdo de espera y no inicio de acciones (*stand still*) entre tanto.

10. Hospital Jaén Salud - Gestión Hospitalaria Jaén, S.L.

El proyecto promovido por Jaén Salud S.L. consiste en la construcción de un nuevo hospital privado de 50 camas en la ciudad de Jaén para su posterior gestión por un operador privado mediante un contrato de arrendamiento. El Proyecto se ubica en una parcela propiedad del Ayuntamiento de Jaén cedida mediante concesión municipal que Jaén Salud se adjudicó en septiembre de 2022, por un periodo de 60 años, prorrogables hasta 75 años, desde su formalización.

La inversión total del proyecto es de 22,57M €. La operación se firmó el pasado 29 de diciembre de 2023 con una aportación de capital social de 3,5M € y de préstamo participativo de 5,8M € por parte de la Sociedad.

Dichas aportaciones se completan con una aportación de capital del promotor de hasta 5,47M € (de los que a 31 de diciembre de 2023 ha suscrito y desembolsado 4,66 M €, comprometiéndose a desembolsar el importe restante antes del 30 de junio de 2024) y un préstamo senior de 7,8M € que ha sido dispuesto en aproximadamente un 46% a la fecha. Los instrumentos de capital y cuasi capital de la Sociedad se desembolsaron en su totalidad sin que haya habido recuperaciones por el momento.

En cumplimiento del Contrato de Inversión y Socios, Jaén Salud realizó dos aportaciones de capital a 31 de marzo y a 30 de junio de 2024 respectivamente, completando la estructura prevista para la operación. La estructura accionarial a 31 de diciembre de 2025 es, por lo tanto, la siguiente:

	2025	
	Participaciones	%
Gestión Hospitalaria Jaén S.L.	5.465.994	60,96
Jaén Salud, S.L.	3.500.000	39,04
Buenvista Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	8.965.994	100,00

Las obras comenzaron en enero de 2024 con un plazo de ejecución estimado en 24 meses. A 31 de diciembre de 2025 el proyecto continúa en construcción con un grado de avance cercano al 70%, estando prevista su finalización para julio 2026 e iniciar a continuación la fase de equipamiento y preapertura para iniciar la actividad hospitalaria en el primer trimestre de 2027

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 OA suscrito con el BEI, Buenavista ha cumplido con todas sus obligaciones de envío de información e informes periódicos durante 2025.

Garantías

Buenavista ha concedido una prenda sobre el 100% de las acciones de la Sociedad y sobre los derechos de crédito que se deriven a favor del BEI.

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.