

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

**GED ANDALUCÍA URBANO II, SIIC, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Existencia, valoración y estimación de las pérdidas de valor por deterioro de las inversiones financieras a largo plazo

Descripción Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene una cartera inversiones a largo plazo, mantenidas a través de inversiones en el patrimonio o a través de préstamos participativos concedidos, cuyo valor neto contable ascendía a 14.901.400,18 euros.

La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras de la Sociedad se encuentra descrita en la nota 4.b.1 de la memoria adjunta y, en la nota 5 de la citada memoria, se encuentra detallada la mencionada cartera al 31 de diciembre de 2021.

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. Las pérdidas por deterioro del valor se calculan teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento.

Los préstamos y partidas a cobrar concedidos a empresas del grupo y asociadas son valorados en el momento inicial pro 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. Las pérdidas por deterioro de valor de los préstamos son estimadas por la Sociedad Gestora teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento.

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, 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 al 31 de diciembre de 2021, 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 y la estimación de las pérdidas de valor por deterioro, en su caso, de todas las inversiones de la Sociedad, en concreto hemos obtenido las valoraciones internas realizadas por la Sociedad Gestora de la Sociedad en base a los planes de negocio de estas sociedades y validado la razonabilidad de las cifras previstas para el ejercicio 2021 con las reales que figuran en las cuentas anuales de cada participada.
- ▶ 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 2021, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2022 Núm. 01/22/02878
96,00 EUR

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

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

José Carlos Hernández Barrasús
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 17469)

30 de junio de 2022

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Balance al 31 de diciembre de 2021
2. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
3. Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
4. Estados de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
5. Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Datos en euros)**

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	Notas	Euros	
		2021	2020
ACTIVO			
A) ACTIVO CORRIENTE		14.842.090,13	30.223.948,70
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	14.788.950,54	30.223.948,70
II. Periodificaciones		-	-
III. Inversiones financieras a corto plazo	5	49.103,54	-
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		49.103,54	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
V. Deudores		4.036,05	-
VI. Otros activos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		14.901.400,18	-
I. Activos por impuesto diferido		-	-
II. Inversiones financieras a largo plazo	5	14.901.400,18	-
1. Instrumentos de patrimonio	5	181.731,00	-
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		181.731,00	-
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas	5	14.719.669,18	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		-	-
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		-	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
IV. Inmovilizado material		-	-
V. Inmovilizado intangible		-	-
VI. Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO (A+B)		29.743.490,31	30.223.948,70

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Notas	Euros	
		2021	2020
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
A) PASIVO CORRIENTE		220.261,26	220.767,46
I. Periodificaciones		-	-
II. Acreedores y cuentas a pagar	7	220.261,26	220.767,46
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
IV. Deudas a corto plazo		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Otros pasivos corrientes		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
I. Periodificaciones		-	-
II. Pasivos por impuesto diferido		-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
IV. Deudas a largo plazo		-	-
V. Provisiones a largo plazo		-	-
VI. Otros pasivos no corrientes		-	-
TOTAL PASIVO (A+B)		220.261,26	220.767,46
C) PATRIMONIO NETO		29.523.229,05	30.003.181,24
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		29.523.229,05	30.003.181,24
I) Capital	8	60.000,00	60.000,00
Escriturado		60.000,00	60.000,00
Menos: capital no exigido		-	-
II) Participes		-	-
III) Prima de emisión		-	-
IV) Reservas		-	-
V) Instrumentos de capital propios (-)		-	-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(27.406,27)	(17.710,83)
VII) Otras aportaciones de socios	8	452.206,01	452.206,01
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)	3	(13.895,79)	(9.695,44)
IX) Dividendos a cuenta (-)		-	-
X) Otros instrumentos de patrimonio neto	8	29.052.325,10	29.518.381,50
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)		29.743.490,31	30.223.948,70

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	Notas	Euros	
		2021	2020
CUENTAS DE ORDEN			
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO		16.981.928,35	-
1. Avales y garantías concedidos		-	-
2. Avales y garantías recibidos		-	-
3. Compromisos de compra de valores		-	-
3.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
3.2 De otras empresas		-	-
4. Compromisos de venta de valores		-	-
4.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.2 De otras empresas		-	-
5. Resto de derivados		-	-
6. Compromisos con socios o partícipes		-	-
7. Otros riesgos y compromisos	5.1.b	6.235.232,28	-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		164.322.028,76	104.308.132,97
1. Patrimonio total comprometido	10	97.440.000,00	97.440.000,00
2. Patrimonio comprometido no exigido	10	66.840.726,70	66.840.726,70
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	10	41.302,06	27.406,27
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-	-
6. Deterioro capital inicio grupo		-	-
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		181.303.957,11	164.308.132,97

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Datos en euros)

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	Notas de la Memoria	Euros	
		2021	2020
1. Ingresos financieros (+)		-	-
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-	-
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	536.402,28	513.379,86
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		536.402,28	513.789,86
4.2. Comisiones satisfechas. (-)	11.1	(536.402,28)	(513.789,86)
4.2.1. Comisión de gestión		(536.402,28)	(513.789,86)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		-	-
MARGEN BRUTO		-	-
5. Gastos de Personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	11.2	(13.895,79)	(9.695,44)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(13.895,79)	(9.695,44)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(13.895,79)	(9.695,44)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	9	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(13.895,79)	(9.695,44)

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Datos en euros)**

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Euros	
	2021	2020
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(13.895,79)	(9.695,44)
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)	(13.895,79)	(9.695,44)

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Accionistas	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 2019	60.000,00	-	-	452.206,01	(17.710,83)	14.081.761,36	-	-	14.576.256,54
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(9.695,44)	-	-	-	(9.695,44)
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 (Nota 2.d)	-	-	(17.710,83)	-	17.710,83	15.436.620,14	-	-	15.436.620,14
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	60.000,00	-	(17.710,83)	452.206,01	(9.695,44)	29.518.381,50	-	-	30.003.181,24
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(13.895,79)	-	-	-	(13.865,79)
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 (Nota 2.d)	-	-	(9.695,44)	-	9.695,44	(466.056,40)	-	-	(466.056,40)
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	60.000,00	-	(27.406,27)	452.206,01	(13.895,79)	29.052.325,10	-	-	29.523.229,05

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Datos en euros)

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas de la Memoria	Euros	
		2021	2020
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	(13.895,79)	(9.695,44)
2. Ajustes del resultado.		-	-
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 (-)		-	-
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.		(4.542,25)	99.939,60
a) Existencias (+/-)		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(4.036,05)	-
c) Otros activos corrientes (+/-)		-	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(506,20)	99.939,60
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-	-
a) Pagos de intereses (-)		-	-
b) Cobros de dividendos (+).		-	-
c) Cobros de intereses (+).		-	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-	-
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/--1+/-2+/-3+/-4)		(18.438,04)	90.244,16
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(14.950.503,72)	-
a) Empresas del grupo y asociadas	5	(14.950.503,72)	-
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)		(14.950.503,72)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(466.056,40)	15.436.620,14
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	15.436.620,14
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(466.056,40)	-
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)		(466.056,40)	15.436.620,14
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		(15.434.998,16)	15.526.864,30
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		30.223.948,70	14.697.084,40
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	14.788.950,54	30.223.948,70

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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 la denominación de GED Andalucía Urbano II, S.A.U.

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.U. 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.

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a su Consejo de Administración. La gestión de los activos de la Sociedad se delega a 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 2021 y 2020 la Sociedad no cumplía la totalidad de los requerimientos anteriores al haber sido constituida el 11 de julio de 2019.

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. 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 2021 serán aprobadas por el Accionista Único sin variaciones significativas. Las cuentas del ejercicio 2020, fueron formuladas por los Administradores el 31 de marzo de 2021 y fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2021.

b) Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, dado que puede afectar a la actividad de las sociedades en las que participa y por tanto a la valoración de esas inversiones y la capacidad de pago de esas sociedades. No obstante, los efectos en los próximos meses son todavía inciertos y van a depender en gran medida de la evolución de la pandemia y el resultado de los programas de vacunación.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores de la Sociedad Gestora, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2022.

c) 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.

d) 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 2021, 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 2021 que los Administradores de la Sociedad propondrán al Accionista Único es la siguiente:

	<u>Euros</u> <u>2021</u>
Pérdidas del ejercicio después del Impuesto de Sociedades	<u>(13.895,79)</u>
Total distribuible	<u><u>(13.895,79)</u></u>
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(13.895,79)</u>
Total distribuido	<u><u>(13.895,79)</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 expiren o se cedan 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 2021 y 2020 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 ha entrado en vigor el 1 de enero de 2020. Los Administradores de la Sociedad, considerando esta resolución, han clasificado el préstamo contingente recibido del BEI en el epígrafe de patrimonio neto “Otros instrumentos de patrimonio neto”. Asimismo, los ingresos o gastos asociados a las inversiones realizadas en activos financieros con la financiación recibida del BEI, bien sea mediante aportaciones al capital o mediante financiación concedida, tienen su contrapartida en la citada cuenta de patrimonio neto.

e) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, 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 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 2021 es la siguiente:

31 de diciembre de 2021

	Activos financieros			Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Préstamos y créditos a empresas	
Inversiones financieras a largo plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	181.731,00	-	14.719.669,18	14.901.400,18
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>181.731,00</u>	<u>-</u>	<u>14.719.669,18</u>	<u>14.901.400,18</u>
Inversiones financieras a corto plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	-	-	49.103,54	49.103,54
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49.103,54</u>	<u>49.103,54</u>
Total inversiones financieras	<u>181.731,00</u>	<u>-</u>	<u>14.768.772,72</u>	<u>14.950.503,72</u>

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no presentaba inversiones financieras a largo plazo o a corto plazo.

5.1 Inversiones financieras a largo plazo

a) Instrumentos de patrimonio

Este apartado del balance corresponde a valores no cotizados y presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2021:

Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros			
			Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías	(Minusvalías)
Puerto Seco de Antequera, S.L.	10/05/2021	5,00%	131.731,00	131.731,00	-	-
Enjoy Wellnes Jerez S.L.	7/05/2021	10,00%	50.000,00	50.000,00	-	-
			<u>181.731,00</u>	<u>181.731,00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2021 la totalidad de las participaciones mantenidas por el Fondo han sido 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. ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 131.731,00 euros, mediante la emisión de 131.731 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, que han sido íntegramente suscritas y desembolsadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021 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. ha realizado una ampliación de capital por importe de 497.000,00 euros, mediante la emisión de 497.000 nuevas participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, de las que 50.000 participaciones han sido suscritas y desembolsadas por la Sociedad mediante el pago de 50.000,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad poseía 50.000 participaciones sociales de la sociedad Enjoy Wellnes Jerez. S.L., representativas del 10,00% del capital social.

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

Sociedad	Domicilio	Actividad
Puerto Seco de Antequera, S.L.	C/ Castelao, Polígono Industrial Guadalhorce 8 (Málaga)	Parque logístico
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	C/ Toro, 17, 3ªA (Salamanca)	Gestión de instalaciones deportivas en Jerez de la Frontera (Cádiz)

A continuación se detallan, los importes del capital, reservas y resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, los dividendos percibidos por el Fondo, así como los auditores de cada una de las sociedades:

Sociedad	Fecha	Miles de euros				Auditor
		Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendos Recibidos	
Puerto Seco de Antequera, S.L.	31/12/2021	2.635	4.558	(637)	-	Inure Audit, S.L.P.
Enjoy Wellness Jerez, S.L.	31/12/2021	500	(32)	(38)	-	Auren

b) Préstamos y créditos a empresas

Puerto Seco de Antequera, S.L.

Con fecha 10 de mayo de 2021 la Sociedad ha concedido un préstamo senior por importe máximo del 20% de la inversión elegible que acredite la sociedad Puerto Seco de Antequera, S.L. hasta el 31 de diciembre de 2022 con el límite conjunto de 20.000.000 euros entre todos los instrumentos financieros aportados por la Sociedad. El vencimiento de este préstamo ha sido fijado el 10 de mayo de 2041. Durante el ejercicio 2021 se han realizado dos disposiciones de este préstamo por importes de 3.310.495,14 euros y 629.549,08 euros, respectivamente. Siendo la inversión elegible acreditada por la sociedad a 31 de diciembre de 2021 de 22.014.949 euros, por tanto, el importe concedido no dispuesto ascendía a 462.945,58 euros en dicha fecha. Este préstamo devenga intereses anuales equivalentes al Euribor 12 meses más 2,2% desde su disposición. Los intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 40.547,18 euros, que han sido registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ver Nota 8.3).

Por otra parte, en esa misma fecha, la Sociedad ha concedido un préstamo participativo por importe de hasta el 50% de la inversión elegible que acredite la sociedad Puerto Seco de Antequera, S.L. hasta el 31 de diciembre de 2022 menos 131.731 euros correspondientes a la inversión realizada por la Sociedad en su capital social, con el límite de 20.000.000 euros entre todos los instrumentos financieros aportados por la Sociedad. El vencimiento de este préstamo ha sido fijado el 31 de marzo de 2025 (estimado según se produzca la entrada en explotación del proyecto), si bien podrá prorrogarse por periodos de 1 año hasta que se cumpla el decimoquinto aniversario de la fecha de concesión. Durante el ejercicio 2021 se han realizado dos disposiciones de este préstamo por importes de 8.144.506,83 euros y 1.573.872,70 euros, respectivamente. Siendo la inversión elegible acreditada por la sociedad a 31 de diciembre de 2021 de 22.014.949 euros, por tanto, el importe concedido no dispuesto ascendía a 1.157.363,97 euros en dicha fecha. Este préstamo devenga un interés fijo anual equivalente al Euribor a 12 meses más 0,5% del saldo dispuesto sólo hasta la puesta en explotación del proyecto, pasando a ser el Euribor 12 meses + 4,2% a partir de entonces, y un interés variable anual del 0,5% del importe que exceda de 2.000.000 euros la cifra de negocio conforme a las Cuentas Anuales de la sociedad. Adicionalmente, en el momento en que sea amortizado, se devengará un interés adicional que será calculado como la cantidad que resulte necesaria para que la T.A.E. que obtenga la Sociedad desde la concesión del préstamo, resulte, al menos, el 4,7%. Los intereses devengados desde la fecha de concesión hasta el 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 22.677,74 euros, que han sido registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ver Nota 8.3).

Enjoy Wellness Jerez, S.L.

Con fecha 7 de mayo de 2021 la Sociedad ha concedido un préstamo participativo por importe de 3.683.305 euros, encontrándose dispuestos 1.061.245,43 euros al 31 de diciembre de 2021, a la sociedad Enjoy Wellness Jerez, S.L. Por tanto, al 31 de diciembre de 2021 el importe concedido no dispuesto ascendía a 2.622.060 euros. El vencimiento de este préstamo ha sido fijado el 30 de junio del segundo aniversario de la puesta en marcha del proyecto financiado, si bien podrá prorrogarse por periodos de 1 año hasta que se cumpla el decimoquinto aniversario de la fecha de concesión. Este préstamo devenga intereses anuales equivalentes al Euribor a 12 meses más 3,8% del saldo dispuesto. Los intereses devengados desde la fecha de concesión hasta el 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 7.120,96 euros, que han sido registrados con contrapartida en el epígrafe “Otros instrumentos de patrimonio neto” (ver Nota 8.3).

Por otra parte, en esa misma fecha, la Sociedad ha concedido un préstamo senior por importe de 1.576.354 euros, el cual no ha sido dispuesto en importe alguno a 31 de diciembre de 2021, resultando, por tanto, ese importe como no dispuesto a la fecha. El vencimiento de este préstamo ha sido fijado el 7 de mayo de 2041. Este préstamo devenga intereses anuales del Euribor 12 meses + 1,8%. A 31 de diciembre de 2021 no se han devengado intereses por este préstamo.

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EXIGIBLES

El detalle de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Cuentas a la vista en entidades financieras	14.788.950,54	30.223.948,70
	<u>14.788.950,54</u>	<u>30.223.948,70</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de este epígrafe del balance corresponde a la cuenta corriente mantenida en Unicaja Banco. Esta cuenta corriente no ha devengado intereses a lo largo del ejercicio.

7. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020, es el siguiente:

<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>	31/12/2021		
	<u>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>Derivados y otros</u>	<u>Total</u>
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	220.261,26	220.261,26
	-	220.261,26	220.261,26

<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>	31/12/2020		
	<u>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>Derivados y otros</u>	<u>Total</u>
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	220.767,46	220.767,46
	-	220.767,46	220.767,46

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado por GED 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, GED Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. y GED 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 GED Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. se redujo a 1.440.000,00 euros.

Por lo tanto, el patrimonio total comprometido al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendía a 97.440.000,00 euros, de los que 1.440.000,00 euros correspondían al Accionista Único y 96.000.000,00 euros al BEI, el patrimonio comprometido no exigido ascendía al 31 de diciembre de 2021 y 2020 a 66.840.726,70 euros, 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, GED 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.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, este epígrafe de balance no ha sufrido variaciones.

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 realizarán tras acreditar, al menos, un 85% de utilización del importe recibido en el anterior desembolso. Durante el ejercicio 2020, el BEI realizó desembolsos adicionales por importe de 15.950.000,00 euros.

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.

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 2021 la Sociedad ha devengado 536.402,28 euros en concepto de comisión de gestión, que minoran el importe del préstamo pendiente de reembolso al BEI (Ejercicio 2020: 513.379,86 euros, ver Nota 10.1).

Asimismo, desde la fecha de concesión del préstamo contingente y hasta el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no devengó intereses derivados de la disposición del préstamo contingente.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo vivo del préstamo concedido por el BEI ascendía a 29.052.325,10 euros (31 de diciembre de 2020: 29.518.381,50 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no mantenía saldos con Administraciones Públicas.

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 2021 y 2020, es como sigue:

	Euros	
	2021	2020
Pérdidas del ejercicio, antes de la provisión para el Impuesto sobre Sociedades	(13.895,79)	(9.695,44)
Aumentos (disminuciones) por diferencias permanentes:	-	-
Resultado contable ajustado	(13.895,79)	(9.695,44)
Aumentos (disminuciones) por diferencias temporarias imputadas a Pérdidas y Ganancias	-	-
Base imponible antes de compensación de Bases Imponibles Negativas	<u>(13.895,79)</u>	<u>(9.695,44)</u>
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible	<u>(13.895,79)</u>	<u>(9.695,44)</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tenía bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros por importe de 41.302,06 euros y 27.406,27 euros, respectivamente, correspondientes a los resultados negativos de los ejercicios 2021, 2020 y 2019, para las que no ha reconocido activos fiscales al desconocer si éstos podrán ser compensados con beneficios fiscales futuros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tenía deducciones devengadas pendientes de aplicación.

10. CUENTAS DE ORDEN

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 este epígrafe de las cuentas de orden presenta el siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio total comprometido (Nota 8)	97.440.000,00	97.440.000,00
Patrimonio comprometido no exigido (Nota 8)	66.840.726,70	66.840.726,70
Pérdidas fiscales a compensar (Nota 9)	41.302,06	27.406,27
	<u>164.322.028,76</u>	<u>164.308.132,97</u>

11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Otros resultados de explotación

La composición del epígrafe “Otros resultados de explotación” del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
<u>Otros resultados de explotación</u>		
Comisiones percibidas	536.402,28	513.379,86
Comisiones satisfechas	(536.402,28)	(513.379,86)
Comisión de gestión	(536.402,28)	(513.379,86)
Comisión de establecimiento	-	-
Total	-	-

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 2021 la Sociedad ha devengado una comisión de gestión por importe de 536.402,28 euros, que minora el saldo del importe del préstamo a reembolsar al BEI (Ejercicio 2020: la Sociedad devengó una comisión de gestión por importe de 513.789,86 euros).

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 recibirá 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 percibirá 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 2021 la Sociedad ha devengado una comisión de gestión por importe de 536.402,28 euros, de los que 212.411,90 euros se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 (Ejercicio 2020: la Sociedad devengó comisión de gestión por importe de 513.379,86 euros, de los que 214.828,83 euros se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 (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 2021 y 2020 es la siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de profesionales independientes	9.768,48	5.857,00
Otros gastos	3.805,44	3.805,44
Servicios bancarios	321,87	33,00
	<u>13.895,79</u>	<u>9.695,44</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 2021 han ascendido a 6.000,00 euros (Ejercicio 2020: ascendieron a 4.000,00 euros). Durante los ejercicios 2021 y 2020, ni la Sociedad auditora ni ninguna otra Sociedad de su organización han facturado importe adicional alguno por otros servicios.

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tenía obligaciones de pago significativas. La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2021	2020
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	0,61	1,62
Ratio de operaciones pagadas	0,51	1,62
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,96	-
(Euros)		
Total pagos realizados	550.465,46	413.856,96
Total pagos pendientes	3.964,06	-

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 2021 y 2020 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 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 2021 y 2020 la Sociedad no cumplía dichos requisitos legales.

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.
INFORME DE GESTIÓN DEL ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC, S.A.

Informe de Gestión
Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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 finalizará el 31 de diciembre de 2023. Durante el ejercicio 2021, GED no ha realizado desembolsos adicionales a los realizados hasta diciembre de 2019 importe total de 452.206,01 euros. El importe desembolsado, por lo tanto, por BEI asciende a 30.147.067,29 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 30.599.273 euros a 31 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio 2021, el equipo gestor se ha encargado fundamentalmente de materializar las primeras operaciones de inversión y financiación de Proyectos Urbanos Elegibles de GED Andalucía Urbano, y en paralelo, continuar configurando la Cartera de Proyectos mediante el análisis y desarrollo de nuevos proyectos que reúnan los requisitos de elegibilidad y pudiera adherirse a la Estrategia de Inversión del OA y, por tanto, sean susceptible de ser objeto de inversión. Adicionalmente, el equipo gestor ha continuado desarrollando labores de marketing y difusión entre las distintas empresas y/o promotores públicos y privados con el objetivo de detectar nuevas oportunidades a incorporar a la Cartera.

Sociedades Participadas

En 2021 se han realizado las siguientes operaciones de Inversión de Patrimonio de Proyectos (capital social y/o préstamo participativo), y de Financiación de Proyectos (deuda senior):

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.

GED Andalucía Urbano ha comprobado los requisitos fundamentales de elegibilidad del proyecto: i) se enmarca en uno de los ámbitos señalados por el Programa Operativo FEDER Andalucía 2014-2020 de Andalucía, en su Eje 14 de instrumentos financieros; Prioridad/Medida 6e; Actuación 6.5.1.3. “Acciones de mejora del entorno urbano y revitalización de ciudades”, ii) está alineado con una estrategia de desarrollo urbano sostenible, al ser compatible con el PGOU de Jerez (y haberse obtenido la preceptiva licencia de obras previamente en febrero de 2021 y resolución medioambiental favorable), iii) es viable técnica, económica y financieramente, y iv) por supuesto, está localizado en Andalucía.

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 GED Andalucía Urbano efectuada el 7 de mayo de 2021. A 31 de diciembre de 2021 el capital social de la sociedad se distribuye como sigue:

Enjoy Wellness Jerez, S.L.	2021	
	Participaciones	%
Enjoy Wellness, S.L.	450.000	90,00
GED Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	50.000	10,00
	<u>500.000</u>	<u>100,00</u>

El proyecto supone una inversión total de 7,7M €, de los que cuales 7,58M € tendrían la consideración de elegibles a los efectos del OA. GED Andalucía Urbano aporta hasta el 70% de la inversión total elegible (5,3 M €) con el siguiente desglose por instrumento financiero:

- Capital social: 50.000 € (10% de participación)
- Participativo: 3,68M €
- Deuda senior: 1,57M €

Los fondos restantes, destinados a cubrir el 30% de la inversión total elegible más los gastos operativos hasta la puesta en marcha, serán aportados por Enjoy Wellness, S.L., a través de una aportación de capital de 450k € y a través de un préstamo senior de 1,96 M € en las mismas condiciones que el otorgado por GED Andalucía Urbano.

El 6 de mayo de 2021 se formalizó el contrato de construcción entre EWJ y el contratista seleccionado (Cartuja Inmobiliaria-Grupo San Jose) con precio y plazo cerrados en 5,5 M € 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. Sin llegar a un acuerdo por las elevadas pretensiones de la constructora (solicitaba un incremento de 1,5M €) a juicio del socio mayoritario, se aprobó la resolución amistosa del acuerdo con fecha 9 de diciembre de 2021. No obstante, se ejecutaron trabajos hasta el 31 de diciembre de 2021 en el que se suspendió temporalmente la obra con un grado de avance del aproximadamente el 20% (1,1 M € ejecutados).

Con fecha 22 de abril de 2022, tras un proceso de selección de un nuevo contratista, se cerró un acuerdo con Felipe Castellano Construcciones por un precio de 5,33M € para la parte pendiente, lo que supone un incremento de 850k € sobre el precio inicial de las obras. Este nuevo contrato de construcción está pendiente de firma, al igual que la financiación del sobrecoste. Previsiblemente será asumido entre GED Andalucía Urbano y Enjoy Wellness a través de préstamo participativo. GED podría incrementar su aportación en 367k €.

En términos operativos, además del impacto económico del incremento de la inversión, hay un impacto relevante en cuanto al retraso en la fecha de apertura del centro pasando de una apertura prevista para septiembre de 2022 a una estimación de apertura para mayo-junio de 2023. EWJ ha perdido la campaña de otoño de 2022 y también la de enero 2023, sin embargo, dado que el nuevo centro tiene piscina exterior, se trabajará con el horizonte de apertura para finales de la primavera de 2023.

Durante 2022, por lo tanto, está previsto reanudar y ejecutar la mayor parte de las obras. GED Andalucía Urbano no estima nuevas incidencias en la inversión y se puedan cumplir las expectativas de apertura y, por tanto, de desembolso de fondos de GED en el proyecto por un lado y, por otro lado, se reduzca lo máximo posible el perjuicio del retraso en términos de expectativas de rentabilidad.

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 GED Andalucía Urbano como se ha mencionado), se ubica en el término municipal de Antequera y atraerá principalmente a la actividad logística de alcance nacional y regional. Sus principales atractivos y valores diferenciales son los siguientes:

- Intermodalidad: ferroviaria por su pertenencia a los corredores Mediterráneo y central Atlántico, marítima por su conexión con el puerto de Algeciras, aérea con el aeropuerto de Málaga y es un nodo central de carretera de la Península Ibérica.
- Megaparcelas: destaca principalmente por permitir una implantación generalizada de megaparcelas (>100.000 m²), ante una demanda disparada de las mismas.
- Servicios de valor añadido: prevé la disposición de una amplia oferta de servicios de valor añadido como la Terminal Ferroviaria, el Centro Integrado de Servicios donde localizar edificios de oficinas, salas de reunión y conferencias, aulas de formación, locales comerciales, hotel, etc., aparcamiento de camiones, estación de servicios (combustible, etc.)

Megahub Andalucía podría poner el foco en la logística de consumo, pues es la que está experimentando una mayor evolución cuantitativa y cualitativa en los últimos años, y es por tanto la que presenta mayores oportunidades. Muchas grandes empresas están instaladas tanto en Madrid como en Barcelona y buscan la implantación o ampliación de capacidad en el Sur de España. Buscan además su implantación en mega parcelas, lo que hace que los principales competidores sean los parques de PCI (Illescas), Torija (Guadalajara) y Plaza (Zaragoza), ninguno con presencia en el Sur de la Península.

El ritmo de desarrollo de Centros de Transporte y Logística en España se ha disparado a partir del año 2008 en el que ha pasado de un desarrollo de 1,15Mm²/año a 3,6 Mm²/año de parcela logístico-industrial. Se espera que de esos 3,6 Mm²/año, 1 Mm²/año sea el desarrollo potencial en Andalucía. Megahub Andalucía prevé sacar al mercado unos 200.000 m²/año de suelo patrimonial (logístico e industrial), con un horizonte temporal de unos 9 años.

El proyecto apuesta por un producto logístico funcional, flexible y de valor añadido sin competencia en Andalucía en estos momentos y que viene a responder a la creciente demanda no satisfecha no sólo en Andalucía sino en toda España. Posee una localización y conectividad óptimas para una demanda principal centrada en la logística de ámbito nacional y regional, y con gran potencial de ampliación al ámbito internacional. Su diseño funcional y flexible, adaptado a la tendencia hacia crecientes dimensiones de parcelas y de vehículos y el respaldo de la Junta de Andalucía hacen del proyecto una oportunidad para GED Andalucía Urbano de generar un importante impacto en el desarrollo urbano de Andalucía.

La inversión total aproximada de Puerto Seco de Antequera, S.L. prevista para la Fase I es de 27,4M €, aunque la inversión máxima elegible para GED Andalucía Urbano se cifra en 21,6M €. En base a esa cifra se calcularán las aportaciones de fondos por GED Andalucía Urbano que alcanzarán como máximo el 70% de la Inversión Máxima Elegible, lo que equivaldría a 15,1 M € a 31 de diciembre de 2021.

GED Andalucía Urbano formalizó el 10 de mayo de 2021:

- una ampliación de capital social en PSA por valor de 131.731 €, lo que le otorga un 5% de participación,
- un préstamo participativo de 10,6 M €, y
- un préstamo senior de 4,3 M €.

El 30% de la Inversión Máxima Elegible restante será cubierta en primera instancia por la tesorería de 5,56 M € actualmente disponible en Puerto Seco de Antequera, S.L. tras la ampliación de capital de Groupe IDEC en octubre de 2020, y, en caso de que sean necesarios fondos adicionales, serán aportados por los socios mayoritarios (Domingo de Torres, a través de El Camión Azul y Treinta 07 de Repartos, y Groupe IDEC) a través de instrumentos de fondos propios) o por una entidad financiera, en ese caso, en condiciones pari passu con el Préstamo Senior de GED Andalucía Urbano.

A 31 de diciembre de 2021 el capital social de PSA se distribuye como sigue:

Puerto Seco de Antequera, S.L.	2021	
	Participaciones	%
Gonzalo Vergara Palomino	12.804	0,49
Transcontinental de Mercados, S.L.	69.802	2,65
El Camión Azul, S.L.U.	819.417	31,10
Jonás Alejandro Minguela Fernández	40.914	1,55
Saúl Ismael Minguela Fernández	161.321	6,12
Inversiones Proyectos y Obras del Sur, S.L.	93.063	3,53
Prosasfi, S.L.	45.445	1,72
Treinta 07 de Repartos, S.L.	163.252	6,20
Promociones Keromnes, S.A.	143.369	5,44
Groupe IDEC International	953.517	36,19
GED Andalucía Urbano II, S.I.C.C., S.A.U.	131.731	5,00
	2.634.635	100,00

Las obras de urbanización se adjudicaron a la UTE formada por Guamar y Rofez, dos empresas de Málaga y Cuevas Bajas (Málaga), comenzaron en junio 2021 con una duración estimada de 20 meses y una entrada en explotación del proyecto prevista para enero de 2023.

Sin embargo, a 31 de diciembre de 2021, las obras se están ejecutando con cierto retraso sobre lo previsto (15% de avance sobre el 25% previsto) debido a la carencia de suministro de material de relleno y canalizaciones, pequeños hallazgos arqueológicos, y complicaciones ya subsanadas en el proceso de expropiación para las conexiones y acometidas. Las obras se espera que concluyan en mayo-junio de 2023 según las nuevas previsiones, no poniéndose en cuestión en modo alguno la viabilidad del proyecto.

Por otro lado, el 15 de diciembre de 2021, PSA adquirió la parte de terreno necesario que le quedaba pendiente para completar la fase I por un importe de 4,9M € (de los que 4,4M € se han considerado elegibles y serán financiados por GED Andalucía Urbano hasta el 70%, 3,08M € entre participativo y deuda senior). Adicionalmente, la APPA ha adjudicado las obras de la subestación eléctrica por importe de 4,07M €, de los que el 56,74% tendrán la consideración de elegibles al ser la parte correspondiente a PSA.

El retraso en las obras ha ralentizado mínimamente el proceso de comercialización de parcelas previsto. En todo caso, la comercialización del parque ya ha comenzado existiendo negociaciones avanzadas con distribuidores de primer nivel para la venta de una mega parcela o varias parcelas grandes dentro de los 116.000 m² de la Fase I del proyecto. El reto para 2022 es avanzar en las obras y atraer estas primeras grandes implantaciones que generen credibilidad y efecto llamada en el nodo logístico de Antequera y acreditar un ritmo de absorción de suelo que arroje la rentabilidad esperada para el proyecto en su conjunto (la rentabilidad de la primera fase está condicionada por la imputación a esta fase de la mayoría de las infraestructuras comunes del conjunto lo que hace necesaria su pronta comercialización para avanzar en firme en el resto de las fases que generarán mayores retornos).

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

En cumplimiento de las disposiciones del OA suscrito con el BEI, GED ha notificado las modificaciones producidas durante 2021 en la composición del equipo de gestión asignado a GED Andalucía Urbano.

Garantías

GED 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 a realizar, 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.

Las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 de GED ANDALUCÍA URBANO II, SICC S.A., se han extendido en 44 folios de papel común, visados por la Secretaria del Consejo, D^a Paloma Rami Soriano, y han sido formuladas y firmadas por los Sres. Consejeros que figuran a continuación, en la presente página:

En Madrid, a 31 de marzo de 2022

LA SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D^a. Paloma Rami Soriano

LOS CONSEJEROS

D. Victoriano López-Pinto Fernández
de Navarrete
Presidente

D. David Velázquez Gómez
Consejero

D. Félix Manuel Guerrero Igea
Consejero