



ES COPIA SIMPLE

NÚMERO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS.-

**ESCRITURA DE EJECUCIÓN DE REDUCCIÓN DE CAPITAL Y
SIMULTÁNEO AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE
COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE LA SOCIEDAD "BODEGAS
RIOJANAS, S.A." -----**

EN LOGROÑO, mi residencia, a quince de julio de
dos mil veintiséis. -----

ANTE MI, **MARCOS PRIETO RUIZ**, Notario del Ilustre
Colegio de La Rioja, -----

COMPARECE-----

DON JOSE VICENTE ESTRADA ESTEBAN, mayor de edad,
economista, y vecino de Madrid (Madrid), Calle
Agustin de Betancourt, nº 5, 4º, IZQ, con
D.N.I./N.I.F. 50810578J. -----

INTERVIENE: -----

En nombre y representación de la mercantil **VEST
PARTNERS ESTRADA, S.L.** (en adelante, "**VEST**" o el
"**Experto en la Reestructuración**"), con C.I.F.
B87577185 y domiciliada en Madrid (28003), Calle
Agustin de Betancourt, 5 4 Izq. Constituida por

tiempo indefinido, bajo la denominación FOREST ASSET MANAGEMENT 1 SL mediante escritura autorizada por don Eusebio Javier González Lasso el día 31 de mayo de 2.016, número 1505 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34894, folio 72, Sección 8, Hoja M- 627550, inscripción 1ª.-----

El objeto de la entidad representada es la prestación de cualquier tipo de servicios de consultoría económica y de gestión empresarial, la gestión, comercialización y administración inmobiliaria y de otros activos y tenencia de bienes de cualquier naturaleza, actividad patrimonial y promoción inmobiliaria.-----

Con CNAE principal número [6832]. -----

A los efectos de lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, yo el Notario hago constar que he consultado la base de datos del titular real (BDTR) del Notariado donde consta la titularidad manifestada con la que está conforme la representación de la entidad. -----.

Cambiada su denominación por la de Despacho V. Estrada Sl unipersonal y trasladado su domicilio al indicado mediante escritura autorizada por el notario don Eusebio Javier Gonzalez Lasso de la Vega



el 22 de marzo de 2022, número 990 de protocolo.--

Nuevamente cambiada su denominación a la actual de **VEST PARTNERS ESTRADA, S.L** mediante escritura que se cita en el párrafo siguiente.-----

DON JOSE VICENTE ESTRADA ESTEBAN actúa en su condición de administrador solidario de VEST, cargo para el que fue nombrado por acuerdo de junta general de fecha quince de julio de dos mil veinticinco elevado a público mediante escritura autorizada el mismo día por el notario de Madrid don Emilio Esteban Hanza Navarro, número 1141 de protocolo cuya copia autorizada fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil bajo la inscripción 5ª.-----

B) VEST actúa, a su vez, en nombre y representación de la sociedad **BODEGAS RIOJANAS, S.A.** (en adelante, la "**Sociedad**" o "**BORISA**"), con C.I.F. **A26000398** y domiciliada en [Madrid, carretera de Villaverde a Vallecas nº 265, (Corporación Madelcam), 2ª planta izquierda, despacho 7 (28031 - Comunidad de Madrid)]. Su domicilio fue modificado

al ya reseñado mediante escritura autorizada por el notario de Logroño don Luis Miguel Otaño Martínez Portillo el día 26 de junio de 2026, número 1.567 de protocolo. Pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de cuya circunstancia y efecto advierto.-

Constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada en Cenicero, por el que fue su notario de Logroño Don Emilio Santarén del Campo con fecha 20 de julio de 1940, adaptada a la Ley de Sociedades en escritura autorizada por el Notario de Cenicero Don José Luis Américo García el día 29 de junio de 1992.-----

Figura inscrita en el Registro Mercantil de La Rioja, al Tomo 7, Folio 57, Hoja 99322.-----

El objeto de la entidad representada es la explotación industrial y comercial de los ramos de vinicultura, viticultura, elaboración, crianza, compraventa, exportación e importación de vinos y licores de todas clases y su comercialización.-----

El objeto social resulta de las manifestaciones del otorgante quien en todo caso se remite a los asientos del Registro Mercantil. Los demás datos de identificación resultan del documento fehaciente de representación.-----



Hace constar que su principal actividad se identifica con el código de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE): 1102. Elaboración de vinos.-----

A los efectos de lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, yo el Notario hago constar que he consultado la base de datos del titular real (BDTR) del Notariado resultando que esta persona jurídica consta como entidad susceptible de aplicación de medidas simplificadas de diligencia debida (art. 15 del RD 304/2014, de 5 de mayo). Por ello, tal y como establece el artículo 17 de dicho RD, y en función del riesgo, podrían ser aplicables una o varias de las medidas contenidas en el número 1 (letras a - d).-----

Interviene en dicha representación en virtud de (i) la delegación de facultades conferida a su favor en virtud de la parte dispositiva del Auto de Homologación (tal y como este término se define a continuación); y (ii) las delegaciones de facultades

conferidas a su favor en la Decisión Única del Anexo V del Plan de Reestructuración (tal y como este término se define en el Expositivo I siguiente) de fecha 15 de mayo de 2026, suscrito al amparo de los artículos 614 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal ("**TRLC**"), que ha sido objeto de homologación por el Auto número 257/2026, de fecha 29 de junio de 2026, dictado por la Plaza número 6 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Logroño (el "**Tribunal**") en el procedimiento de comunicación previa y homologación judicial del plan de reestructuración, con número de autos 0000272/2026, seguido ante dicho Tribunal de conformidad con los artículos 635 y siguientes del TRLC, del cual se acompaña testimonio expedido por el citado Tribunal, con expresión de sus firmeza, y que queda unido al presente documento de ejecución como **Documento Unido N.º 1** (el "**Auto de Homologación**").-----

En concreto, resulta su representación de la expresa designación realizada en el Auto de Homologación a favor de VEST (en su condición de Experto en la Reestructuración nombrado por Auto de



26 de marzo de 2026 del referido Tribunal, conforme al artículo 678 del TRLC) como "persona habilitada para llevar a cabo, en nombre y representación de los Accionistas y/o Socios y los Deudores, los actos de ejecución del Plan de Reestructuración, incluyendo la suscripción de los Documentos de Ejecución que sean pertinentes" (apartado c) de la parte dispositiva); lo que incluye el otorgamiento de la presente escritura pública a los efectos de hacer constar el testimonio del Auto de Homologación y ejecutar las decisiones societarias que se incluyen en el Anexo V del Plan de Reestructuración (*Decisiones del Juez relativas a los acuerdos sociales de implementación de la Reestructuración*) para su posterior presentación a inscripción en el Registro Mercantil que resultan también adoptadas por el Auto de Homologación (apartado e) de la parte dispositiva del Auto de Homologación).-----

En la condición en la que interviene, por medio del presente documento, ejecuta e implementa la

decisión relativa a la reducción del capital social de la Sociedad para restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto disminuido por consecuencia de pérdidas; y el simultáneo aumento de capital de la Sociedad por compensación de créditos, con la consiguiente modificación del artículo 5° de los Estatutos Sociales de la Sociedad, previa la compensación de pérdidas acumuladas con cargo a reservas; decisiones declaradas legales, adoptadas y aprobadas en virtud del Auto de Homologación (apartado d) de su parte dispositiva).-----

A mi juicio, son **suficientes** las facultades representativas que me han sido acreditadas mediante copia auténtica de la escritura citada y testimonio de la resolución judicial firme que se ha reseñado.-----

Según interviene tiene a mi juicio, capacidad y grado de discernimiento necesarios para otorgar esta escritura de **ESCRITURA DE EJECUCIÓN DE REDUCCIÓN DE CAPITAL Y SIMULTÁNEO AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE LA SOCIEDAD "BODEGAS RIOJANAS, S.A."** y a tal fin,-----

====EXPONE====-----

I.- Que, en fecha 15 de mayo de 2026, se



formalizó mediante escritura autorizada por mí, D. Marcos Prieto Ruiz, Notario del Ilustre Colegio Notarial de La Rioja, con el número 1026 de mi protocolo notarial, un plan conjunto de reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torreduero, S.A. y Bodegas Viore, S.L. (el "**Plan de Reestructuración**"), que fue suscrito por Banco Santander, S.A., CaixaBank, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco de Sabadell, S.A., Abanca Corporación Bancaria, S.A., Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito, Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito, Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, BCC, Sociedad Cooperativa de Crédito, Caja Laboral Popular, Sociedad Cooperativa de Crédito, Caja Rural de Zamora, Sociedad Cooperativa de Crédito, Ibercaja Banco, S.A., Kutxabank, S.A., MytripleA Funding, DAC, e Iberaval, Sociedad de Garantía Recíproca, como Acreedores Participantes Originales; y por Gevisa Wine Capital, S.L. ("**Gevisa**"), como Inversor,

el cual ha sido homologado en virtud del Auto de Homologación.-----

II.- Que a los efectos oportunos se adjunta al presente documento un testimonio notarial del Anexo V del Plan de Reestructuración, unido a la escritura de formalización de dicho plan referida en el expositivo anterior por diligencia notarial de 21 de mayo de 2026 de corrección de un error material mínimo en el contenido de este Anexo V, que comprende la decisión de la Sociedad relativa a los concretos aspectos que son objeto de ejecución en virtud de este documento de ejecución como **Documento Unido N.º 2**, entre otros.-----

III.- Que la eficacia de las decisiones contenidas en dicho Anexo V -y, por tanto, su ejecución- estaba sujeta a la condición suspensiva de que se formalizase, en la Fecha de Cesión, la adquisición por parte de Gevisa de la Deuda Capitalizable en los términos previstos en el Plan de Reestructuración (la "**Condición Suspensiva**"), momento en el que se entenderían plenamente eficaces.-----

IV.- Que, con fecha 14 de julio de 2026, manifiesta el compareciente, según interviene, que



se ha cumplido la Condición Suspensiva, en tanto que Gevisa ha adquirido la totalidad de la Deuda Capitalizable (tal y como se define en el Plan de Reestructuración), en virtud de sendos contratos de cesión de derechos de crédito suscritos entre Gevisa, como cesionario y, respectivamente, cada uno de los Cedentes (según se definen en el Plan de Reestructuración), como cedentes, intervenidos en póliza notarial en la antedicha fecha (a excepción de la Deuda Capitalizable de la que era acreedora originalmente Caja Rural de Zamora, S. Coop. de Crédito, que fue cedida a Gevisa en virtud de un contrato de cesión de derechos de crédito de fecha 22 de mayo de 2026).-----

V.- Que, con posterioridad a la cesión referida en el expositivo anterior, manifiesta el compareciente, según interviene, que la Sociedad ha asumido la posición de deudora respecto de aquella Deuda Capitalizable de la cual era originalmente deudora Bodegas Torredueiro, S.A. o Bodegas Viore,

S.L., de conformidad con lo previsto en el Plan de Reestructuración, y a los efectos del Aumento de Capital que se ejecuta mediante la suscripción de la presente escritura.-----

VI.- Que, como consecuencia y en virtud del Auto de Homologación, se entiende adoptada por el Tribunal en fecha 29 de junio de 2026 la Decisión Única Sub1 contenida en el Anexo V del Plan de Reestructuración, por la que se aprueba, en sustitución del balance de la Sociedad previsto en el artículo 323.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC**" o "**Ley de Sociedades de Capital**"), el balance proforma prereestructuración (el "**Balance Sustitutivo**") incluido en el Informe General del Experto en la Reestructuración (preparado sobre las bases descritas en el anexo III de dicho informe general) que constituye el Anexo VIII del Plan de Reestructuración, a fin de que sirva de base tanto a las decisiones de compensación de pérdidas con cargo a reservas a la que nos referimos en el siguiente expositivo como a la operación de reducción de capital y simultáneo aumento de capital



mediante compensación de créditos que es objeto de ejecución mediante la presente Escritura. Se une a esta Escritura como **Documento Unido n.º 3** un testimonio notarial del citado Anexo VIII del Plan de Reestructuración, que incluye el Balance Sustitutivo. Se hace constar que, además del reconocimiento de la legalidad societaria de la formulación y verificación del balance del Experto que contiene el Auto de homologación, habida cuenta de que, con carácter simultáneo a la reducción por pérdidas, se aprueba el aumento de capital mediante compensación de créditos que es objeto de ejecución mediante la presente y de que, como consecuencia de dicho aumento simultáneo, se alcanza una cifra de capital no inferior a la que la Sociedad tenía con anterioridad a la reducción de capital, no resultaría necesaria la verificación por auditor de cuentas del Balance Sustitutivo a los efectos de lo previsto en el artículo 323.1 de la Ley de Sociedades de Capital.-----

VII.- Que, igualmente como consecuencia y en virtud del Auto de Homologación, se entiende adoptada por el Tribunal en fecha 29 de junio de 2026 la **Decisión Única Sub2** contenida en el Anexo V del Plan de Reestructuración, por la que se decide compensar las pérdidas acumuladas de la Sociedad con cargo a reservas, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, con anterioridad a la reducción de capital objeto de ejecución mediante la presente Escritura.-----

En consecuencia, se ha destinado la totalidad de las reservas que aparecen en el Balance Sustitutivo (por importe total de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS DE EURO (7.829.576,16.-€)) a compensar pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, de manera que los resultados negativos de ejercicios anteriores conforme al Balance Sustitutivo han quedado reducidos en esa misma cantidad.-----

VIII.- Que, igualmente como consecuencia y en virtud del Auto de Homologación, se entiende adoptada por el Tribunal en fecha 29 de junio de 2026 la **Decisión Única Sub3.a)** contenida en el Anexo



V del Plan de Reestructuración de reducción de capital para restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas que se ejecuta mediante la suscripción de la presente Escritura (la **"Reducción de Capital"**). -----

IX.- Que, igualmente como consecuencia y en virtud del Auto de Homologación, se entiende adoptada por el Tribunal en fecha 29 de junio de 2026 la Decisión Única Sub3.b) contenida en el Anexo V del Plan de Reestructuración de aumento simultáneo del capital social de la Sociedad mediante compensación de créditos que se ejecuta mediante la suscripción de la presente Escritura (el **"Aumento de Capital"**). -----

Y, a los efectos de ejecutar los acuerdos adoptados en virtud del Auto de Homologación y cumplir con el mandato judicial previsto en el mismo, que ha declarado expresamente su legalidad y aprobación, **por medio del presente documento de**

**ejecución e implementación del Plan de
Reestructuración, -----**

====OTORGA=====

PRIMERO.- REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL. De conformidad con lo previsto en la Decisión Única Sub3.a) contenida en el Anexo V del Plan de Reestructuración (a la cual VEST se remite para evitar repeticiones innecesarias) y en uso de la delegación concedida al Experto en la Reestructuración en la misma, tras haber ejecutado la Decisión Única Sub2 contenida en el Anexo V del Plan de Reestructuración, correspondiente a la compensación de pérdidas acumuladas de la Sociedad con cargo a reservas que refleja el expositivo VII de esta escritura, se declara reducido en fecha de hoy el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la cuantía de TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (3.792.982,50.-€), dividido en 5.057.310 acciones ordinarias de SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (0,75.-€) de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.-----

La reducción se efectúa por un importe de TRES



MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (3.287.251,50.-€), mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las 5.057.310 acciones de la Sociedad, fijado en la cuantía de 0,75 euros por acción, hasta la cuantía de 0,10 euros por acción, es decir, se reduce el valor nominal en 0,65 euros por acción.-----

En consecuencia, **tras la Reducción de Capital el capital social de la Sociedad asciende a QUINIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN EUROS (505.731,00.-€)**, dividido en 5.057.310 acciones con un valor nominal de 0,10 euros cada una, sin perjuicio del Aumento de Capital al que se refiere el Otorgamiento Segundo siguiente, a cuya eficacia se ha condicionado la Reducción de Capital.-----

La finalidad de la reducción de capital es restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por causa de pérdidas, por lo que no procede restituir

cantidad alguna a los accionistas.-----

Conforme al artículo 335.a) de la Ley de Sociedades de Capital -y, en cualquier caso, dado que (i) esta operación de Reducción de Capital se enmarca dentro de las medidas previstas en el Plan de Reestructuración, por lo que le es aplicable el artículo 631.3 del TRLC; y (ii) tras el simultáneo Aumento de Capital previsto en el Otorgamiento Segundo, la nueva cifra del capital social superará la cifra del capital inmediatamente anterior a la Reducción de Capital-, los acreedores no gozan de derecho de oposición a la presente Reducción de Capital.-----

Asimismo, por este último motivo, se hace constar que no resulta necesaria la publicación de los anuncios sobre la reducción previstos en el artículo 319 de la LSC.-----

De conformidad con lo previsto en la Decisión Única Sub1 contenida en el Anexo V del Plan de Reestructuración y a los efectos del artículo 323.1 de la LSC, se ha utilizado como base de la presente Reducción de Capital el Balance Sustitutivo elaborado por el Experto en la Reestructuración, que ha quedado unido a esta Escritura como **Documento**



Unido N.º 3. -----

Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con sus facultades conferidas en el Plan de Reestructuración, el compareciente, según interviene, hace constar que, en caso de que el balance definitivo que eventualmente formule la Sociedad arrojase un importe de pérdidas insuficiente para llevar a cabo la reducción de capital por pérdidas en los términos aquí previstos, el importe de dicha reducción que no quedase cubierto por las pérdidas acumuladas de la Sociedad se destinará a dotar una reserva voluntaria indisponible, análoga a la prevista en el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital, de la que únicamente podrá disponerse cumpliendo los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social, sujeto a la realización por el órgano de administración los ajustes contables que procedan.

SEGUNDO.- AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. De conformidad con lo

previsto en la Decisión Única Sub3.b) contenida en el Anexo V del Plan de Reestructuración (a la cual VEST se remite para evitar repeticiones innecesarias) y en uso de la delegación concedida al Experto en la Reestructuración en la misma y en el Auto de Homologación, se declara aumentado en fecha de hoy el capital social de la Sociedad, que tras la ejecución de la Reducción de Capital descrita en el Otorgamiento Primero anterior, ha quedado fijado en la cuantía de QUINIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN EUROS (505.731,00.-€), hasta la cifra de CINCO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS (5.057.310,00.-€), esto es, aumentar el capital social en un importe nominal de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (4.551.579,00.-€), mediante la emisión de CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL SETECIENTAS NOVENTA (45.515.790) nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (0,10.-€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (las "**Nuevas Acciones**").-----

Las Nuevas Acciones se emiten con una prima de



emisión de CERO EUROS CON CIENTO CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (0,158.-€) por cada Nueva Acción (tras el oportuno redondeo), esto es, el resultado de dividir una prima de emisión total de SIETE MILLONES CIENTO SETENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (7.170.282.-€) entre 45.515.790. El tipo de emisión es, por tanto, de CERO EUROS CON DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (0,258.-€) por acción (tras el oportuno redondeo).-----

La prima de emisión total se ha ajustado mínimamente al alza respecto de la prima de emisión mínima recogida en la Decisión Única Sub3.b), que había sido fijada en siete millones ciento setenta mil doscientos ochenta y un euros y sesenta y un céntimos (7.170.281,61.-€), en aplicación de la habilitación conferida al respecto al Experto en la Reestructuración en virtud de la referida decisión.

Por consiguiente, el importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de las Nuevas Acciones asciende a un total de ONCE MILLONES

SETECIENTOS VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN
EUROS (11.721.861.-€).-----

Las Nuevas Acciones son suscritas y desembolsadas en su integridad mediante la compensación de los créditos que se definen como Deuda Capitalizable en el Plan de Reestructuración.

Se deja expresa constancia de que, de conformidad con el artículo 632 del TRLC, en relación con lo dispuesto en el artículo 301.1 de la LSC, se entiende que los citados créditos a compensar se consideran líquidos, vencidos y exigibles.-----

Se hace constar que (i) no resulta exigible el informe del órgano de administración previsto en el artículo 301.2 de la LSC, pues la iniciativa del Aumento de Capital no proviene del órgano de administración de la Sociedad, sino que forma parte de las medidas de reestructuración previstas en el Plan de Reestructuración que han sido aprobadas por el Tribunal mediante el Auto de Homologación; y (ii) por el mismo motivo, no procede la emisión de la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en relación con los datos de los administradores sobre los créditos a compensar prevista en el artículo 301.3 de la LSC.-----



No obstante, a los efectos de lo previsto en el citado artículo 301 de la LSC, y en lo menester, se deja constancia de lo siguiente:-----

(a) La naturaleza y las características de los créditos aportados a compensar son los que se indican en el Plan de Reestructuración respecto de la Deuda Capitalizable. En concreto, se trata de créditos de naturaleza financiera que derivan de ciertos instrumentos de financiación suscritos originalmente entre las sociedades del Grupo BR y las Cedentes, que, entre otros, se listan en el Anexo I-A del Plan de Reestructuración. Los referidos créditos fueron cedidos por las Cedentes en su totalidad a Gevisa, habiendo asumido, asimismo, Borisa la posición de deudora de todos ellos, según se refiere en los Expositivos de la presente Escritura y resulta del Plan de Reestructuración. El importe nominal total de la Deuda Capitalizable asciende a 22.316.387.-€, extinguiéndose en su totalidad mediante su compensación a través de la ejecución del Aumento de

Capital. Sin perjuicio de lo anterior, el importe por el que se entienden aportados estos créditos es el de su valor razonable, determinado en virtud del precio al que fueron cedidos a Gevisa, que asciende a un total de 11.721.861.-€, y coincide con el importe total del Aumento de Capital (suma de prima de emisión más capital nominal);-----

(b) que el suscriptor de las Nuevas Acciones, en tanto que aportante de la Deuda Capitalizable, es la entidad mercantil denominada **GEVISA WINE CAPITAL, S.L.**, de nacionalidad española, con domicilio en Calle Cervantes, número 9, planta 3, puerta derecha, 28014 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 33092, Folio 1, Hoja M-595588, y provista de N.I.F. B87188223, la cual suscribe las 45.515.790 Nuevas Acciones emitidas, desembolsando 4.551.579 euros en concepto de capital y 7.170.282 euros en concepto de prima de emisión, esto es, un importe total de 11.721.861 euros, mediante la aportación de los créditos derivados de la Deuda Capitalizable, de los que ha devenido titular en virtud de la cesión de créditos a que hace referencia el Expositivo IV de la presente Escritura, todo ello en ejecución de lo previsto en el Plan de



Reestructuración; -----

(c) el número de acciones a emitirse es de cuarenta y cinco millones quinientas quince mil setecientas noventa (45.515.790) acciones de DIEZ CÉNTIMOS DE EURO (0,10.-€) de valor nominal cada una de ellas; y -----

(d) la cuantía del Aumento de Capital es de cuatro millones quinientos cincuenta y un mil quinientos setenta y nueve euros (4.551.579,00.-€).

Se deja constancia, a los efectos oportunos, de que tratándose de una operación en ejecución del Plan de Reestructuración homologado y conforme a lo dispuesto en el artículo 631.4 del TRLC y en el Auto de Homologación, así como en el artículo 304 de la LSC, los accionistas actuales de la Sociedad no tienen derecho de preferencia en la suscripción de Nuevas Acciones. -----

Las Nuevas Acciones, que se declaran íntegramente suscritas y desembolsadas por su total valor nominal y su correspondiente prima de emisión,

conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación.-----

Al tratarse la Sociedad de una sociedad cotizada cuyas acciones se encuentran representadas por medio de anotaciones en cuenta, se solicitará de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. Unipersonal (Iberclear) la inscripción de las Nuevas Acciones y su integración en el sistema de registro de anotaciones en cuenta. Asimismo, una vez verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el correspondiente folleto de admisión, y previo cumplimiento de los demás tramites que resulten precedentes, se solicitará la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Bilbao, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en materia de Bolsa y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación oficial.-----

TERCERO.- MODIFICACIÓN ESTATUTARIA. Como



resultado de la Reducción de Capital y el simultáneo Aumento de Capital, por medio del presente se declara modificado el artículo 5º de los Estatutos Sociales, cuya nueva redacción , será la siguiente:-----

“Artículo 5º.- Capital.- El capital social es de CINCO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS (5.057.310,00.-€), dividido en 50.573.100 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas por medio de anotaciones en cuenta. El capital social se encuentra totalmente desembolsado.” -----

CUARTO.- DEFINICIONES. Todos los términos que empiecen por mayúsculas utilizados en la presente Escritura tendrán el mismo significado que se les da en el Plan de Reestructuración, salvo que del contexto de la presente se pudiera entender, o se estableciera, lo contrario.-----

QUINTO.- INSCRIPCIÓN. VEST solicita la inscripción de todos los actos comprendidos en este documento de implementación y ejecución de

decisiones derivadas del Plan de Reestructuración en el Registro Mercantil competente y, asimismo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, VEST, según interviene, consiente expresamente la inscripción parcial del presente documento, en el supuesto de que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.--

----- TRAMITACIÓN TELEMÁTICA -----

El compareciente, según interviene, me solicita a mí, el Notario, que remita telemáticamente la Escritura inmediatamente tras el otorgamiento de la misma para su inscripción en el Registro Mercantil correspondiente, en virtud de lo previsto en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial.-----

Envío telemático: Remito esta escritura telemáticamente al Registro Mercantil competente. Se considerará como presentante a **NOTARIOS ASOCIADOS VR, CB**, con NIF E26342873 con domicilio a efectos de notificaciones en Logroño (La Rioja) en Calle Vara de Rey 5 bis bajo. (CP. 26002), y con correo electrónico aitor.sas@notariavaraderey.com.-----

Hago las reservas y advertencias legales, en especial las de carácter fiscal.-----



PROTECCIÓN DE DATOS. Conforme a la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 (o la que la sustituya), y su normativa de desarrollo, y el Reglamento UE 2016/679, quien comparece queda informado del hecho de que sus datos personales se conservarán confidencialmente y serán objeto de tratamiento en esta Notaría, conforme a la legislación notarial, de blanqueo de capitales, tributaria o sustantiva. Si no se comunican los datos personales no se puede autorizar o intervenir este documento.-----

La finalidad del tratamiento es cumplir la normativa para autorizar o intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento y las obligaciones propias de la función pública notarial, de las que puede derivarse la existencia de decisiones y tratamientos, legalmente autorizados, por la Administración Pública y entidades cesionarias autorizadas por Ley.-----

El Notario cederá los datos personales, en caso

de obligación legal, a la Administración Pública, otras entidades y al Notario sustituto o sucesor.--

Los datos personales se conservarán durante el tiempo que establezca la ley para cumplir con las obligaciones legales. El titular de los datos puede ejercer sus derechos legales (acceso, rectificación, supresión, limitación y oposición al tratamiento, portabilidad) por correo postal a la dirección del Notario autorizante, sustituto o sucesor (responsable de los datos) publicada por el Colegio Notarial. Tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Leo por su opción al compareciente la presente escritura la encuentra conforme y firma conmigo el Notario, que doy fe, de haberle identificado por el documento de identidad reseñado, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, y de todo lo contenido en este público instrumento, extendido en diecisiete folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente, los quince anteriores correlativos y uno posterior, número siguiente al del presente, para la aplicación



del arancel y extensión de notas y diligencias.-
Sigue la firma del compareciente. Signado: Marcos
Prieto Ruiz = Rubricados y sellado.-----

APLICACIÓN ARANCEL NOTARIAL.-Según disposición
3ª de la Ley 8/1989.-----

BASES DE CÁLCULO	REDUCCIÓN APLICADA	DERECHOS MATRIZ (Nº 2)
RED. CAP.- 3.287.251,50	----- 5%	-----1.296,57
AUM. CAP.-11.721.861,00	----- 5%	-----2.679,27

Las reducciones son del Arancel y/o del R.D. Ley
6/1999. (A reserva de posterior revisión, en su caso,
según valores fiscalmente comprobados).-----

Los demás derechos por números y disposiciones
del Arancel, suplidos e IVA., no sujetos a la
Disposición Adicional 3ª Ley 8/1989, se determinan
en la correspondiente factura.-----

DILIGENCIAS DE INCORPORACIÓN, COTEJO Y DEPÓSITO
DEL INSTRUMENTO N.º 1536/26-----

Yo, MARCOS PRIETO RUIZ, Notario del Ilustre
Colegio de LA RIOJA, doy fe de haber realizado las
siguientes actuaciones:-----

1.- La íntegra incorporación de esta matriz al protocolo electrónico.-----

2.- La comprobación de su concordancia con el protocolo en papel.-----

3.- El depósito, con firma electrónica cualificada, de esta matriz en la sede electrónica del Consejo General Notariado, que me devuelve el hash 49375FBEC9D0C6D93DDD70B7E1F8DE83 correspondiente a la matriz y el hash D7CF2A7BEEA349E9A324DFE9441FFBA1 correspondiente a los unidos.-----

Con lo cual doy por concluidas estas diligencias de cuyo contenido, así como de que quedan extendidas en el presente y único folio de papel timbrado notarial, DOY FE. Signado: MARCOS PRIETO RUIZ. Rubricado y sellado. -----

DILIGENCIA DE INCORPORACIÓN DE DOCUMENTO.- En Logroño a 17 de julio de 2026, la pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy, he recibido por vía telemática e **incorporo los documentos justificantes de la autoliquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** referente a esta escritura.-

Del contenido de esta diligencia extendida en el



presente folio de papel timbrado del Estado, exclusivo para documentos notariales, yo el Notario, doy fe, en Logroño a diecisiete de julio de dos mil veintiséis.- Signado: MARCOS PRIETO RUIZ. Rubricado y sellado. -----

NOTA.- A diecisiete de julio de dos mil veintiséis, expido copia electrónica para su remisión al Registro competente en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. DOY FE.- Prieto = Rubricado.-----

NOTA.- A diez de septiembre de dos mil veintiséis, expido copia electrónica para su remisión al Registro competente en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001. DOY FE.- Prieto = Rubricado.-----

DILIGENCIA: La extiendo yo, el Notario autorizante para hacer constar que el día 22 de septiembre de 2026, he recibido comunicación del Registro competente en la que consta se ha practicado la inscripción de la presente escritura. Incorporo

NOTA: En Logroño, veintitrés de septiembre de
dos mil veintiséis expido copia autorizada
electrónica; a utilidad de LA SOCIEDAD OTORGANTE, de
conformidad con lo previsto en el artículo 34.2 de
la Ley 11/2023. DOY FE. Prieto. Rubricado.-----

[illegible]



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

doc

Notificado: 10/07/2026
Letrado: Jose Antonio Gomez (G)

TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION CIVIL
PLAZA N° 6 DE LOGROÑO

MARQUES DE MURRIETA 45-47 Teléfono: 941296514
Correo electrónico: sct.civil.ti.logrono@larioja.org
Equipo/usuario: MML Modelo: N18795 TESTIMONIO FIRMEZA RESOLUCION
N.I.G.: 26089 42 1 2026 0001822

CLC COMUNIC PREVIA CONCURSO Y HOMOLOGACION JUDIC 0000272 /2026

Sobre OTRAS MATERIAS

BODEGAS RIOJANAS, S.A. , BODEGAS TORREDUERO, S.A. , BODEGAS VIORE, S.L. , , GEVISA WINE
CAPITAL S.L.

Procurador/a Sr/a., MARIA LUISA MARCO CIRIA , MARIA LUISA MARCO CIRIA , MARIA LUISA MARCO
CIRIA , MARIA LUISA BUJANDA BUJANDA , MARIA LUISA BUJANDA BUJANDA , Abogado/a Sr/a. , JOSEF
FUJOLRAS NONELL , JOSEF FUJOLRAS NONELL , JOSEF FUJOLRAS NONELL , JOSÉ ANTONIO GÓMEZ CALAFAT ,

Cuenta Depósitos y Consignaciones en entidad BANCO SANTANDER.

Cuenta Expediente: 2205 0000 52 0272 26

Beneficiario: PLAZA N° 6 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE LOGROÑO

Para ingresos por transferencia IBAN: ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Concepto: 2205 0000 52
0272 26

T E S T I M O N I O

Mª ASUNCION GONZALEZ ELIAS, Letrado de la Administración de
Justicia, del PLAZA N° 6 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE
INSTANCIA de LOGROÑO.

DOY FE

Que en este Juzgado a mi cargo se tramita el procedimiento al
margen indicado, en el cual se ha dictado AUTO con fecha 29
junio de 2026, que es FIRME del siguiente tenor literal:

"AUTO N° 257/2026

MAGISTRADO-JUEZ:

D. RAFAEL YANGÜELA CRIADO.

En Logroño a 29 de junio de 2026.

HECHOS

PRIMERO.- En fecha 24 de febrero de 2026, las sociedades Bodegas Riojanas,
S.A. («Borisa»); Bodegas Torredueiro, S.A. («Torredueiro»); y Bodegas Vioire, S.L.





(«Vio»re») presentaron un escrito comunicando el inicio de negociaciones con sus acreedores al amparo de lo dispuesto en los artículos 585 TRLC por encontrarse en situación de insolvencia actual.

SEGUNDO.- Nombrado experto en reestructuración, que fue sustituido por solicitud de los acreedores, en fecha 25 de mayo de 2026 se ha presentado por la representación de BANCO SANTANDER Y DE GEVISA WINE CAPITAL S.A. escrito solicitando la homologación de plan de reestructuración de las empresas ex art. 635 y ss del TRLC, con trámite de oposición previa previsto en el art. 663 TRLC .

TERCERO.- Admitida a trámite la solicitud y hecha la publicidad correspondiente, pasados los plazos legalmente establecidos sin que conste oposición alguna, quedaron los autos para el dictado de la correspondiente resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Casos en que es precisa la homologación de un plan de reestructuración.

El art. 635 TRLC establece que:

"La homologación judicial del plan de reestructuración será necesaria en cualquiera de los siguientes casos:

1.º Cuando se pretenda extender sus efectos a acreedores o clases de acreedores que no hubieran votado a favor del plan o a los socios del deudor persona jurídica;

2.º Cuando se pretenda la resolución de contratos en interés de la reestructuración;





3.º Cuando se pretenda proteger la financiación interina y la nueva financiación que prevea el plan, así como los actos, operaciones o negocios realizados en el contexto de este frente a acciones rescisorias en los términos previstos en este título, y reconocer a esa financiación las preferencias de cobro previstas en el libro primero".

Basta, pues, que se dé uno de esos supuestos para que sea necesaria la homologación judicial de un plan de reestructuración.

En este caso es necesario pues se trata de extender el plan a acreedores que no han votado a favor y se ha solicitado la protección de la financiación interina.

Existen las siguientes clases de acreedores:

A-Clases de créditos en BODEGAS RIOJANAS S.A. (Borisa)

La Deuda Afectada BORISA se agrupa en las siguientes Clases:

(i) Clase BORISA con Garantía Real Dinero Nuevo Haro: formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Borisa en virtud de la Nueva Financiación 2024, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Hipoteca Finca Haro, determinado en los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9), aplicando la reducción del diez por ciento (10,00%) de conformidad con el artículo 275 del TRLC.

(ii) Clase BORISA con Garantía Real Primera Hipoteca Cenicero: formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Borisa en virtud de los Préstamos ICO, las Líneas de Crédito ICO y los Confirming Prestamizados, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Primera Hipoteca Finca Cenicero, determinado en los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9), aplicando la reducción del diez por ciento (10,00%) de conformidad con el artículo 275 del TRLC.





(iii) Clase BORISA con Garantía Real Segunda Hipoteca Cenicero: formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Borisa en virtud de los Préstamos No ICO, las Líneas de Crédito No ICO, las Líneas de Circulante y la Financiación No Bancaria, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Segunda Hipoteca Finca Cenicero, determinado en los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9), aplicando la reducción del diez por ciento (10,00%) de conformidad con el artículo 275 del TRLC.

(iv) Clase BORISA Ordinaria Dinero Nuevo Toro: formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Borisa en virtud de la Nueva Financiación 2024, en la parte que no está cubierta por el valor de la Hipoteca Finca Haro, pero sí está cubierta por el valor de la Hipoteca Finca Toro, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9).

(v) Clase BORISA Ordinaria Segunda Hipoteca Rueda: formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Borisa en virtud de los Préstamos No ICO, las Líneas de Crédito No ICO, las Líneas de Circulante y la Financiación No Bancaria, que no está cubierto por el valor de la Segunda Hipoteca Finca Cenicero, pero sí está cubierto por el valor de la Segunda Hipoteca Finca Rueda, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9).

(vi) Clase BORISA Ordinaria Restante: formada por el principal de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a Borisa, en la parte que no está cubierta por el valor de ninguna de las Garantías Existentes, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9).

(vii) Clase BORISA Subordinada: formada, de conformidad con el artículo 281.3º del TRLC, por los intereses devengados de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a Borisa y que no están cubiertos por el valor de la Hipoteca Finca Haro, de la Primera Hipoteca Finca Cenicero ni de la Segunda Hipoteca Finca Cenicero, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9).





	Clases BORISA	Importe
1	Clase BORISA con Garantía Real Dinero Nuevo Haro	1.815.808 €
2	Clase BORISA con Garantía Real Primera Hipoteca Cenicero	9.995.829 €
3	Clase BORISA con Garantía Real Segunda Hipoteca Cenicero	439.416 €
4	Clase BORISA Ordinaria Dinero Nuevo Toro	1.439.652 €
5	Clase BORISA Ordinaria Segunda Hipoteca Rueda	1.935.339 €
6	Clase BORISA Ordinaria Restante	6.014.640 €
7	Clase BORISA Subordinada	125.478 €

B. Clases de créditos en TORREDUERO

La Deuda Afectada Torreduero se agrupa en las siguientes Clases:

(i) Clase Torreduero con Garantía Real Dinero Nuevo Toro: formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torreduero en virtud de la Nueva Financiación 2024, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Hipoteca Finca Toro, determinado en los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9), aplicando la reducción del diez por ciento (10,00%) de conformidad con el artículo 275 del TRLC.

(ii) Clase Torreduero Ordinaria Primera Hipoteca Cenicero y Rueda: formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torreduero en virtud de los Préstamos ICO, las Líneas de Crédito ICO y los Confirming Prestamizados, que está cubierto por el valor de la Primera Hipoteca Finca Cenicero o por el valor de la Primera Hipoteca Finca Rueda, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9).





(iii) Clase Torreduero Ordinaria Segunda Hipoteca Cenicero y Rueda: formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torreduero en virtud de los Préstamos No ICO, las Líneas de Crédito No ICO y las Líneas de Circulante, que está cubierto por el valor de la Segunda Hipoteca Finca Cenicero o por el valor de la Segunda Hipoteca Finca Rueda, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9).

(iv) Clase Torreduero Ordinaria Restante: formada por el principal de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torreduero, en la parte que no está cubierta por el valor de ninguna de las Garantías Existentes, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9).

(v) Clase Torreduero Subordinada: formada, de conformidad con el artículo 281.3º del TRLC, por los intereses devengados de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torreduero y que no están cubiertos por el valor de la Hipoteca Finca Toro, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9).

Para mayor claridad, a continuación, se incluye una tabla resumen de las Clases formadas respecto de Torreduero y el importe total de los Créditos Afectados agrupados bajo cada una de ellas:

Clases Torreduero		Importe
1	Clase Torreduero con Garantía Real Dinero Nuevo Toro	52.474 €
2	Clase Torreduero Ordinaria Primera Hipoteca Cenicero y Rueda	601.979 €
3	Clase Torreduero Ordinaria Segunda Hipoteca Cenicero y Rueda	209.914 €
4	Clase Torreduero Ordinaria Restante	656.260 €
5	Clase Torreduero Subordinada	25.019 €



C. Clases de créditos en VIORE:



La Deuda Afectada Viore se agrupa en las siguientes Clases:

(i) Clase Viore con Garantía Real Primera Hipoteca Rueda: formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Viore en virtud de los Préstamos ICO, las Líneas de Crédito ICO y los Confirming Prestamizados, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Primera Hipoteca Finca Rueda, determinado en los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9), aplicando la reducción del diez por ciento (10,00%) de conformidad con el artículo 275 del TRLC.

(ii) Clase Viore con Garantía Real Segunda Hipoteca Rueda: formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Viore en virtud de los Préstamos No ICO, las Líneas de Crédito No ICO y las Líneas de Circulante, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Segunda Hipoteca Finca Rueda, determinado en los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9), aplicando la reducción del diez por ciento (10,00%) de conformidad con el artículo 275 del TRLC.

III) Clase Viore Subordinada: formada, de conformidad con el artículo 281.3º del TRLC, por los intereses devengados de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a Viore y que no están cubiertos por el valor de la Primera Hipoteca Finca Rueda ni de la Segunda Hipoteca Finca Rueda, según los Informes de Valoración de las Garantías Existentes (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°9)



	Clases Viores	Importe
1	<i>Clase Viore con Garantía Real Primera Hipoteca Rueda</i>	452.260 €
2	<i>Clase Viore con Garantía Real Segunda Hipoteca Rueda</i>	243.434 €
3	<i>Clase Viore Subordinada</i>	8.885 €



En cuanto al **perímetro** se establece que solamente está afectada la deuda financiera, no afectando al resto de acreedores incluyendo sin limitación, los acreedores comerciales, laborales y públicos), argumentando su exclusión en razones prácticas y estratégicas entre las que cita:

- 1º la deuda comercial se excluye por tratarse de créditos de acreedores necesarios para la continuidad de la actividad;
- 2º los créditos de derecho público no se afectan conforme a las limitaciones legales previstas en el artículo 616.2 del TRLC; y
- 3º los contratos de leasing se excluyen por recaer sobre activos estratégicos esenciales para la operativa del negocio.

Como se justifica en la solicitud El perímetro de afectación de la Reestructuración se ha delimitado con base en la información sobre el pasivo de los Deudores incluida en la Comunicación (salvo la deuda de carácter comercial por los motivos señalados en el párrafo (i) anterior, excluyéndose cualquier otro pasivo de los Deudores que no se haya considerado como Deuda Afectada. El Plan de Reestructuración tiene como objeto la reestructuración del pasivo financiero de los Deudores (y conlleva su saneamiento a través de la Capitalización que se describe en el Hecho Sexto posterior), por lo que la exclusión de la Deuda No Afectada no compromete, en ningún caso, la viabilidad de los Deudores

En cuanto a las medidas del plan de reestructuración son las siguientes, conforme constan en la escritura aportada, punto 6 del plan, y que por mera remisión se solicita en la solicitud,

Para lograr estos objetivos, la Reestructuración contempla, entre otras, las siguientes medidas financieras y societarias:

- (i) La cesión de toda o parte de la Deuda Afectada (la "Deuda Capitalizable") a favor del Inversor para su posterior capitalización mediante un aumento del capital social de Borisa por compensación de créditos. Gevisa capitalizará en





Borisa tanto la Deuda Capitalizable titularidad de dicha sociedad como la que, a Fecha de Firma, sea titularidad de Viore y Torredueiro, previa asunción por Borisa de la posición deudora correspondiente, lo que permitirá el saneamiento financiero global del Grupo BR y que Gevisa pase a ostentar una participación del 90% en el capital social de Borisa. Asimismo, a tal efecto, y con la finalidad de restablecer parcialmente el equilibrio patrimonial entre el capital social y el patrimonio neto de Borisa, que resulta negativo conforme al balance proforma elaborado por el Experto en la Reestructuración e incluido en su Informe General, el Plan de Reestructuración contempla previamente una reducción de capital sin devolución de aportaciones a los accionistas, condicionada al simultáneo aumento de capital por compensación de créditos anteriormente referido.

(ii) Alternativamente, a aquella Deuda Afectada que los Acreedores Afectados no opten por ceder a favor de Gevisa, se le aplicará una quita (parcial o total, en función de la Clase de créditos de que se trate), con amortización a vencimiento del remanente (a 5 o 10 años, según el tramo y la Clase en que deba incluirse, según se detalla en el Hecho Sexto.2 posterior), de manera acompasada a la capacidad de generación de caja de los Deudores. Esta opción es la que aplica por defecto a falta de elección expresa de la alternativa de Cesión.

(iii) La concesión por parte de Gevisa de una línea de financiación a los Deudores por un importe total de cinco millones de euros (5.000.000 €).

(iv) El cese de los actuales administradores de Borisa, Viore y Torredueiro y el nombramiento de unos nuevos acordes con las necesidades de cada Deudor y con la legislación aplicable.

(v) La implementación de un nuevo plan de negocio (2026-2031) que se recoge en el Plan de Viabilidad, incluido en el Plan de Reestructuración como Anexo III (vid. página 150 del DOCUMENTO N°3)





En definitiva, se hace precisa la homologación del plan a tenor de lo dispuesto en el 635 TRLC, toda vez que se pretende la extensión de sus efectos a los acreedores que no han votado a favor y la protección de la financiación interina.

SEGUNDO.- Cauces para la homologación de un plan de reestructuración.

La ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la *Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019*, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la *Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo*, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia) introdujo la regulación de los planes de reestructuración en nuestra normativa concursal sustituyendo a los anteriores acuerdos de refinanciación (y a los acuerdos extrajudiciales de pagos) y en su Exposición de Motivos se refiere a la intervención reducida e intervención mínima de los órganos jurisdiccionales a la hora del control sobre los planes de reestructuración.

Se basa para ello en una opción legislativa que parte de la *Directiva UE 2019/1023* 5 (DIR) cuando en su considerando 29 nos dice que " *Salvo en aquellos casos en que la participación de las autoridades judiciales o administrativas sea obligatoria con arreglo a la presente Directiva, los Estados miembros deben poder limitar la participación de esas autoridades a aquellas situaciones en las que sea necesario y proporcionado, teniendo a la vez en cuenta, entre otras cosas, el objetivo de proteger los derechos e intereses de los deudores y de las partes afectada así como el objetivo de reducir los retrasos y los costes de los procedimientos*".





Partiendo de esos principios, se han regulado en el vigente TRLC dos posibles cauces para obtener la homologación. Estos dos posibles itinerarios son:

-Una tramitación general u ordinaria prevista en los *artículos 653 y ss, Libro II, Tit. III, cap. V, Secc. 3ª, TRLC* , de carácter residual, a seguir si no pide el solicitante de la homologación la tramitación especial y alternativa a esta general. En este cauce general u ordinario se derivan las impugnaciones que pudieran efectuarse al auto homologando el plan - dictado por el Juez de lo Mercantil sin fase contradictoria- a un nuevo procedimiento incidental ante la Audiencia provincial respectiva que conocerá en única instancia de todas las impugnaciones al plan homologado que se presenten.

- Una tramitación especial de contradicción previsto en los *artículos 662 y ss, Libro II, Tit. III, cap. V, Secc. 4ª, TRLC* (facultativo) en el que el análisis de todos los motivos de previstos en el TRLC como motivos de impugnación frente al auto aprobatorio del plan sin contradicción ante la Audiencia Provincial podrán formularse como motivos de oposición al plan antes de su aprobación (también a petición de parte), pero en esta ocasión son conocidos y resueltos por el Juez de lo Mercantil, aunque también en única instancia.

Es decir, cualquiera que sea el itinerario elegido por el solicitante de la homologación del plan de reestructuración las oposición u oposiciones (ante el JM competente) o impugnación o impugnaciones (ante la AP correspondiente) se deciden en una única instancia (sea por el Juez de lo Mercantil o por la Audiencia Provincial respectiva) para lograr una mayor celeridad en la resolución de la homologación del plan.

Sobre estas dos vías la *sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Barcelona de fecha 4 de septiembre de 2023 (caso CELSA)* dice:





" El TRLC diseña dos vías procesales para la homologación del plan, la prevista en los artículos 647 , 648 y 649 del TRLC y la prevista en los artículos 662 y 663 TRLC .

La primera, establece un control judicial de requisitos formales y materiales, cuya naturaleza, profundidad y consecuencias no son objeto ahora de análisis, que finaliza, en su caso, con un Auto de Homologación que podrá ser impugnado ante la Audiencia Provincial. La tramitación de esta impugnación (art. 658 TRLC) finaliza por Sentencia cuyo contenido y efectos, regulados en los artículos 659 y 661 TRLC son del máximo interés para interpretar los de la Sentencia que se dicte en el caso de que los Solicitantes opten por la segunda vía antes descrita.

El procedimiento de impugnación ante la Audiencia Provincial no se configura como un recurso de apelación sino como un incidente concursal.

La segunda vía prevé que el solicitante pueda requerir que, con carácter previo a la homologación del plan, las partes puedan oponerse a ésta. Establece, asimismo, las siguientes especialidades: (i) se tramitará la oposición por los cauces del incidente concursal, (ii) la providencia de admisión a trámite se publicará en el Registro Público Concursal, (iii) la legitimación y motivos de oposición se sujetarán a las normas previstas en la sección 3ª del Capítulo V, incluyendo la competencia internacional o territorial, (iv) todas las oposiciones se tramitarán conjuntamente, incluida la de falta de competencia judicial y, (v) la sentencia que resuelva este incidente se dictará en el plazo de un mes y no será susceptible de recurso.

El TRLC en su regulación consagra dos fórmulas diferenciadas y no acumulables, en las que los interesados en la homologación u oposición tienen las mismas posibilidades procesales".



En el supuesto de autos se ha tramitado la solicitud por el cauce de contradicción previa del art. 662 TRLC, como se refiere en la solicitud, sin que hasta la fecha se haya concretado oposición alguna a la homologación solicitada.



La tramitación seleccionada por la citada mercantil obliga a este juez a homologar el plan presentado, según se infiere del artículo 647 del TRLC, al decir, con carácter imperativo que " *Salvo que de la documentación presentada se deduzca manifiestamente que no se cumplen los requisitos exigidos en la sección 1.ª de este capítulo, el juez homologará el plan de reestructuración* ".

Por tanto, la homologación del plan es en este caso obligatoria, salvo que manifiestamente (de forma evidente) se constatará que no se cumplen los requisitos que le sean exigibles, esto es, los previstos en los arts. 638 (*requisitos para la homologación del plan de reestructuración aprobado por todas las clases de acreedores*), 639 TRLC (*requisitos para la homologación del plan de reestructuración no aprobado por todas las clases de acreedores*) y 640 (*aprobación por el deudor y, en su caso, los socios*)

En el supuesto de autos el plan presentado para su homologación por las sociedades del BODEGAS RIOJANAS S.A. y que ha sido aportado por sus acreedores tiene la cualidad de consensual, pues ha sido aprobado por todas las clases, por lo que habrá que atender al contenido y mayorías del art. 639.1 TRLC, y aunque en la solicitud no se hacía constar que las sociedades del grupo habían aprobado dicho plan, en comunicaciones posteriores se ha acreditado la aprobación por las distintas juntas generales del plan y su adhesión al mismo.

No obstante, lo anterior, sí que se faculta al Juez de lo Mercantil que resulte competente para homologar cierto control, aun en el caso de que se haya dado trámite contradictorio y nadie se haya opuesto a la aprobación del plan

TERCERO -Requisitos homologación de un plan de reestructuración NO consensual.

Establece el art. 639 TRLC que " *Como excepción a lo previsto en el ordinal 3.º del artículo anterior, también podrá ser homologado el plan de reestructuración que no haya sido aprobado por todas las clases de créditos si ha sido aprobado por:*





1.º Una mayoría simple de las clases, siempre que al menos una de ellas sea una clase de créditos que en el concurso habrían sido calificados como créditos con privilegio especial o general; o, en su defecto, por

2.º Al menos una clase que, de acuerdo con la clasificación de créditos prevista por esta ley, pueda razonablemente presumirse que hubiese recibido algún pago tras una valoración de la deudora como empresa en funcionamiento. En este caso, la homologación del plan requerirá que la solicitud vaya acompañada de un informe del experto en la reestructuración sobre el valor de la deudora como empresa en funcionamiento.

En este caso se aporta documental elaborada por el Experto en Reestructuración informe de valoración de empresa en funcionamiento y certificado de mayorías también elaborado por el mismo experto.

A fecha de presentación de la solicitud se han alcanzado las mayorías necesarias para la homologación del Plan de Reestructuración, según se acredita mediante las certificaciones de mayorías emitidas por el Experto en la Reestructuración (vid. BLOQUE DOCUMENTAL N°8). Incluso posteriormente se ha aportado nuevo escrito donde se constatan nuevas adhesiones que aumentan las mayorías.

Conforme a estas, el PR ha sido aprobado, para cada Deudor, por unanimidad de Clases, de conformidad con lo previsto en el artículo 638 del TRLC. En concreto, los Acreedores participantes representan más de tres cuartos ($\frac{3}{4}$) del importe total de los Créditos Afectados incluidos en cada Clase con garantía real, y más de dos tercios ($\frac{2}{3}$) del resto de la Deuda Afectada, en las Clases que no cuentan con garantía real.

Adicionalmente, el Plan de Reestructuración también se considera aprobado por cualesquiera de las vías de aprobación contenidas en el artículo 639 del TRLC, habida cuenta de que, respecto de cada Deudor, además de haber sido aprobado por todas y cada una de las Clases, existe, como mínimo, una clase compuesta por créditos que en un concurso habrían sido calificados como privilegiados especiales ex artículo 639.1º del TRLC5; así como al menos, una clase —que aprueba el Plan





de Reestructuración, como todas ellas— respecto de la que puede presumirse que recibiría algún pago de conformidad con la valoración del Deudor en cuestión, tal como acredita el Informe de Valoración de los Deudores (vid. DOCUMENTO Nº10) y el Informe General elaborado por el Experto en la Reestructuración6 (vid. DOCUMENTO Nº 11), ex artículo 639.2º del TRLC.

Asimismo, el importe de la Deuda Afectada respecto de cada uno de los Deudores supera ampliamente el cincuenta y uno por ciento (51%) de sus respectivos pasivos totales a Fecha de Firma, según se acredita mediante los certificados emitidos por el Experto en la Reestructuración (vid. BLOQUE DOCUMENTAL Nº8)

Finalmente señalar que en lo que respecta a la aprobación por los propios Deudores y/o sus socios, de conformidad con lo previsto en el artículo 640.2 del TRLC, que se ha aportado documentación que acredita la aprobación por los deudores a través de sus correspondientes Juntas Generales.

Por consiguiente, resulta acreditado que se cumple la mayoría necesaria prevista en el artículo 639 TRLC para la aprobación del Plan.

De la comprobación exclusivamente de la documentación acompañada al plan de reestructuración se deduce que se han cumplido *prime facie* (o, dicho de otro modo, que no se han "*incumplido manifiestamente* ", como dice el 647 TRLC) esos requisitos, pues a dicho análisis debe limitarse el estrecho control (y parcial, solo a la vista " *de la documentación presentada*") que debe efectuar este Juzgador en este momento inicial, pues debe ser con la impugnación al plan donde los interesados podrán aportar las pruebas que estimen oportuno, y no solo documental, para acreditar si alguno de esos requisitos no se cumplen.

Efectivamente, la comprobación de los documentos presentados junto a la solicitud se recoge el cumplimiento de todos estos requisitos, lo que obliga a concluir que los requisitos cuyo control inicial y limitado por las razones expuestas, competen a este juzgador concurren en el presente caso, por lo que procede homologar el plan.





En este caso la solicitud cumple con los requisitos del art. 643 TRLC, se han aportado con la misma los documentos exigidos en el art. 643.3 TRLC (copia íntegra del instrumento público en que se ha formalizado el PR, junto con el plan de viabilidad, certificación del experto de las mayorías necesarias para cada clase, mayorías suficientes de conformidad con el art. 639 en relación con el art. 629 TRLC.

Los deudores están en insolvencia actual y el plan ofrece una perspectiva razonable de asegurar la viabilidad de los deudores en el corto y el medio plazo, evitando el concurso, cuenta con mayoría suficiente para ser aprobado, los créditos de cada clase reciben un trato paritario, y ha sido debidamente notificado a todos los acreedores afectados con carácter previo a la presentación de la solicitud.

En cuanto a la formación del perímetro, los créditos excluidos están debidamente justificados por su origen y categoría, afectando solo el plan a los financieros.

Por otro lado la formación de clases obedece y cumple con las previsiones de los art. 622, 623 y 624 TRLC, en base a un interés común y separados en atención a la tipología de contratos que la soportan.

CUARTO. - Efectos de la homologación.

Conforme a lo establecido en el art. 635 TRLC "*La homologación judicial del Plan de Reestructuración será necesaria en cualquiera de los siguientes casos:*

- 1.º Cuando se pretenda extender sus efectos a acreedores o clases de acreedores que no hubieran votado a favor del plan o a los socios del deudor persona jurídica;*
- 2.º Cuando se pretenda la resolución de contratos en interés de la reestructuración;*
- 3.º Cuando se pretenda proteger la financiación interina y la nueva financiación que prevea el plan, así como los actos, operaciones o negocios realizados en el contexto de este frente a acciones rescisorias en los términos previstos en este título, y reconocer a esa financiación las preferencias de cobro previstas en el libro primero".*





se ha solicitado de conformidad con lo dispuesto en los artículos 635.1º y 649 del TRLC, la extensión automática de los efectos previstos en el Plan de Reestructuración a los Créditos Afectados titularidad de los Acreedores No Participantes, que quedarán vinculados por el Plan de Reestructuración y el resto de los Documentos de la Reestructuración que se suscriban en su ejecución y deban afectarles, debiendo ser considerados parte de los mismos a todos los efectos.

En cuanto a los deudores y los socios. El artículo 635.1 del TRLC, prevé la extensión de efectos no solo a los acreedores que no hubieran votado a favor del Plan de Reestructuración sino, también, a los socios del deudor persona jurídica y a los propios deudores.

De conformidad con lo previsto en el artículo 640.2 del TRLC, dado que los Deudores se encuentran en situación de insolvencia actual, el Plan de Reestructuración puede homologarse sin la aprobación de sus accionistas y socios. Se acuerda en consecuencia, la extensión de los efectos del Plan de Reestructuración a los Deudores y a sus Socios (en tanto que no acuerden su aprobación en las juntas convocadas al efecto, que a la presente fecha se desconoce) desde la fecha de la sentencia de homologación, sin que se considere necesaria su expresa aprobación del plan.

Protección frente a acciones rescisorias

De conformidad con lo establecido en los artículos 635.3º y 667 del TRLC en caso de un eventual concurso posterior del deudor y siempre que los créditos afectados superen el 51% del pasivo total, como ocurre en este caso no serán rescindibles:

- (a) los actos u operaciones razonables y necesarios inmediatamente para el éxito de la negociación con los acreedores;
- (b) la financiación interina y la nueva financiación; ni





(c) los actos, operaciones o negocios que sean razonables e inmediatamente necesarios para la ejecución del Plan de Reestructuración.

Quedan protegidos en consecuencia todos los actos, acuerdos contractuales y operaciones necesarias que se realicen en el contexto del Plan de Reestructuración, los demás Documentos de la Reestructuración y cualesquiera actos se lleven a cabo para implementar la Reestructuración, incluyendo, sin limitación, la Cesión, la Capitalización y el otorgamiento del Dinero Nuevo.

Serán protegidos, igualmente, cualesquiera pagos realizados en virtud de los conceptos previstos en el artículo 667.2 del TRLC incluyendo, sin limitación, el pago de cualesquiera tasas y costes (por ejemplo, pagos notariales y de registros), en relación con la negociación, la adopción o la confirmación del Plan de Reestructuración y los demás Documentos de la Reestructuración, así como el pago de los honorarios y costes de asesoramiento profesional.

Declaración de financiación interina o nueva financiación

De conformidad con lo previsto en los artículos 665 y 666 del TRLC, se declara que el Dinero Nuevo tendrá la consideración de financiación interina o nueva financiación (ostentando una u otra naturaleza en función del momento de su concesión), y gozará de la protección y régimen de prelación previstos en el TRLC (incluyendo la calificación de su importe en el eventual concurso de las Deudoras como créditos con privilegio especial, en un cincuenta por ciento, y como créditos contra la masa, en el otro cincuenta por ciento, según lo previsto en los artículos 242.1.17.º y 280.6.º del TRLC).

QUINTO.- ACTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN

Como se expresa en la solicitud, el Plan de Reestructuración contempla diversas medidas de reestructuración societaria cuya implementación requiere la adopción de determinados actos por parte de los





Deudores y/o sus órganos de administración, entre otras, la capitalización de la Deuda Capitalizable en Borisa, mediante la Reducción de Capital y el Aumento de Capital simultáneos y el cese y nombramiento de administradores de los Deudores.

Dado que el plan ha sido en este caso negociado sin la participación directa de los deudores y ante la eventual o posible falta de colaboración de estos para la implementación de tales medidas, y de conformidad con el art. 650.2 TRLC que prevé que si los socios no toman un acuerdo sobre las medidas contempladas en el plan que sean de su competencia, los administradores de la sociedad, y si estos no lo hicieran quien designe el juez, tendrán facultades para llevar a cabo los actos necesarios para su ejecución.

En virtud de dicho artículo y para asegurar la ejecución del plan, se confiere al Experto en la Reestructuración todas las facultades y apoderamientos necesarios para el cumplimiento de los requisitos societarios que se requieren para la correcta implementación del Plan de Reestructuración y la inscripción de las diferentes operaciones que este comprende en los correspondientes registros.

del mismo modo, de conformidad con lo establecido en el art. 647.4 del TRLC, se declara la legalidad de los actos societarios previstos en el Plan de Reestructuración necesarios para su implementación, incluyendo, en particular, la Reducción de Capital, el Aumento de Capital y el cese y nombramiento de los órganos de administración de los Deudores.

Por último, de conformidad con el artículo 650 del TRLC, aquellos actos de ejecución del Plan de Reestructuración que sean inscribibles en los registros públicos se inscribirán en estos, conforme a la legislación que les sea aplicable, siendo la sentencia de homologación título suficiente a tales efectos, librando al efecto los correspondientes mandamientos a los Registros Mercantiles y de la Propiedad competentes para la inscripción de las operaciones y otras medidas previstas en el Plan de Reestructuración, incluyendo, en particular, la Capitalización, la renovación de los





órganos de administración de los Deudores y la cancelación de las Garantías
Existentes que proceda
conforme al mismo.

PARTE DISPOSITIVA

Procede la **HOMOLOGACIÓN JUDICIAL** Del Plan de Reestructuración
presentado en referencia a las sociedades **BODEGAS RIOJANAS, S.A.**
(«BORISA»); **BODEGAS TORREDUERO, S.A. («TORREDUERO»); Y BODEGAS**
VIORE, S.L. («VIORE») y sus acreedores.

En virtud de ello:

- a) se declara la extensión forzosa de todos y cada uno de los efectos previstos en el Plan de Reestructuración desde la fecha de homologación a todos los Acreedores No Participantes, los Accionistas y Socios y los Deudores, si bien los efectos correspondientes no se producirán hasta la suscripción de los Documentos de Ejecución;
- b) Como consecuencia de la extensión forzosa prevista en el párrafo (a) anterior, se declara a los Acreedores No Participantes, los Accionistas/Socios y los Deudores vinculados por el Plan de Reestructuración y el resto de los Documentos de la Reestructuración que se suscriban en ejecución del Plan de Reestructuración, debiendo ser considerados, por tanto, parte de los mismos a todos los efectos;
- c) se declara que en caso de que la Juntas Generales de Socios o Accionistas de cada uno de los Deudores no acuerden las actuaciones societarias relevantes que requiera la implementación del Plan de Reestructuración, estas podrán llevarse a cabo por el órgano de administración de los Deudores y, en caso de que este no las llevase a cabo, por el Experto en la Reestructuración. A tal efecto, se designa al Experto en la Reestructuración como persona habilitada para llevar a cabo, en nombre y representación de los Accionistas y/o Socios y los Deudores, los actos de





ejecución del Plan de Reestructuración, incluyendo la suscripción de los Documentos de Ejecución que sean pertinentes;

d) se declara la legalidad y aprobación de los actos societarios que se detallan en el Plan de Reestructuración en relación, en particular, con la Capitalización, la Reducción de Capital, el Aumento de Capital, el cese y nombramiento de los órganos de administración de los Deudores y cualesquiera otros actos societarios previstos en el Plan de Reestructuración;

e) se declaran adoptadas, ex artículo 650.2 del TRLC, todas las decisiones societarias que constan adjuntas al Plan de Reestructuración, sin perjuicio de su posterior ejecución, en su caso, por el Experto en la Reestructuración en la fase de implementación del Plan de Reestructuración. En particular, la ejecución de dichas decisiones societarias tendrá lugar mediante la suscripción de los Documentos de Ejecución por el Experto en la Reestructuración, para lo cual se ha habilitado

f) se acuerda la separación de los actuales consejeros y administradores de los Deudores y el nombramiento de los nuevos consejeros y administradores de los Deudores aprobados mediante las decisiones societarias que se entienden adoptadas en virtud de la homologación;

g) se designa al Experto en la Reestructuración como persona facultada, directamente o con el apoyo de uno o varios expertos designados por delegación, según estime oportuno, para preparar y formular cuantos documentos sean necesarios para las distintas operaciones a realizar y, en particular, para la Capitalización y para su inscripción en el Registro Mercantil;

h) se declara que los accionistas de Borisa no tienen derecho de preferencia en la suscripción de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia de la ejecución del Plan de Reestructuración;

i) se declara que los fondos propios de Borisa quedarán afectados por el Plan de Reestructuración, en los términos previstos en el mismo;

j) se declara, ex artículo 618.2 del TRLC, que los contratos suscritos por los Deudores que sigan vigentes y que sean necesarios para asegurar la continuidad de su actividad empresarial y profesional, no podrán suspenderse, modificarse, resolverse o terminarse anticipadamente con causa en la existencia de una eventual cláusula de cambio de control;



k) se declaran no puestas las cláusulas contractuales que establezcan la facultad de la otra parte de suspender o modificar las obligaciones o efectos de los contratos, así como la facultad de resolución o extinción por el mero motivo de la presentación de esta Solicitud, su admisión a trámite, la homologación judicial del Plan de Reestructuración o cualquier otra circunstancia análoga o directamente relacionada;

l) se declara que todos los actos, operaciones y negocios jurídicos que se realicen en el contexto del presente Plan de Reestructuración, los Documentos de la Reestructuración y/o que se lleven a cabo para implementar los anteriores documentos, no podrán ser objeto de acciones de rescisión concursal en un eventual concurso de cada uno de los Deudores, de conformidad con lo previsto en el artículo 667 del TRLC, incluyendo, sin limitación, el otorgamiento del Dinero Nuevo;

m) se declara, ex artículos 666 y 667 del TRLC, que el Dinero Nuevo tendrá la consideración de nueva financiación o financiación interina, en su caso, gozando de la protección y régimen de prelación previstos en el TRLC;

n) se impone a los Socios, los Deudores, los administradores de los Deudores y a cualquier otro tercero vinculado o no con éstos, la obligación de colaborar con el Experto en la Reestructuración en el desempeño de las facultades recogidas en la presente Solicitud y a no obstaculizarlas o impedir las

ñ) se declara de conformidad con el artículo 649 del TRLC, que una vez homologado, los efectos del Plan de Reestructuración se producirán y extenderán inmediatamente, cobrando esta fuerza ejecutiva;

o) se declara conforme al artículo 650.1 del TRLC, aquellos actos de ejecución del Plan de Reestructuración que sean inscribibles en los registros públicos se inscribirán en estos, conforme a la legislación que les sea aplicable, para lo cual se librarán los oportunos mandamientos a los Registros de la Propiedad correspondientes para que procedan a cancelar las Garantías Existentes, al amparo de los artículos 650.2 y 555 del TRLC, así como del artículo 149.5º de la LEC y a los Registros Mercantiles de La Rioja y Zamora, según corresponda, comunicando la homologación del Plan de Reestructuración, así como las operaciones societarias que serán objeto de ejecución, en su caso, por el Experto en la Reestructuración, para su inscripción;





publíquese la presente resolución judicial en el Registro Público Concursal según lo previsto en el artículo 648 del TRLC

Así lo pronuncia manda y firma D. RAFAEL YANGUELA CRIADO, Magistrado-Juez del Tribunal de Instancia de Logroño- Plaza nº2, advirtiéndole que el mismo es firme y no cabe recurso. Doy fe.

MAGISTRADO-JUEZ

LETRADA DE LA ADMÓN. DE JUSTICIA"

Se expide el presente a petición de la Sra. Procuradora M^a Luisa Bujanda Bujanda, en nombre y representación de GEVISA WINE CAPITAL S.A., a los efectos legales oportunos, doy fe.

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



doc. 2



DILIGENCIA.- (Con referencia a la escritura 1026/2026). En Logroño a veintiuno de mayo de dos mil veintiséis.-----

ANTE MI, **MARCOS PRIETO RUIZ**, Notario con vecindad en la misma del Ilustre Colegio de La Rioja,-----

-// COMPARECE //-

DON RICARDO ARAMBARRI PEREZ, con los mismos datos de identidad e intervención que la escritura de referencia.-----

Le juzgo con capacidad y grado de discernimiento necesario para otorgar la presente diligencia y a tal fin-----

-// EXPONE Y DISPONE //-

Que con posterioridad a la firma del Plan de Reestructuración, se ha constatado la existencia de un error material mínimo en el contenido del Anexo V del Plan de Reestructuración (Decisiones del Juez relativas a los acuerdos sociales de implementación de la Reestructuración), cuya corrección conviene,



ajustar con el fin de asegurar la adecuada
Implementación Societaria. -----

Así, por error, en la Decisión única Subcuatro
relativa a BORISA se omitió el futuro nombramiento
de un cuarto miembro del Consejo de Administración
de la Sociedad, requisito necesario de conformidad
con el artículo 19 de los sus estatutos sociales
vigentes.-----

Por ello, donde dice, "Como consecuencia de lo
anterior, nombrar como nuevos miembros del Consejo
de Administración de la Sociedad, de conformidad
con lo previsto en los artículos 19º y siguientes
de los Estatutos Sociales de la Sociedad, por el
plazo estatutariamente establecido, a las
siguientes personas", debe añadirse, como cuarto
nuevo miembro del Consejo de Administración a la
siguiente persona: -----

D. Raúl Acha Salazar, casado, mayor de edad,
con domicilio en Av. de Juan Carlos I, 64, 26140
Lardero (La Rioja), y D.N.I. número 16580964B, en
vigor.-----

A los efectos oportunos, se **incorpora** a la
presente diligencia la versión corregida del Anexo
V del Plan de Reestructuración.-----



Por su elección leo al compareciente esta diligencia, y encontrándola conforme firma conmigo el Notario, que de haberle identificado por su documento de identidad reseñado y del contenido de esta diligencia extendida en dos folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente y anterior en orden correlativo, DOY FE.- Sigue la firma del compareciente. Signado: Marcos Prieto Ruiz = Rubricados y sellado.-----

NOTA: El acreedor KUTXABANK, S.A., se ha ADHERIDO a la presente escritura, mediante otra otorgada ante mí el día 18 de mayo de 2026, número 1034 de orden de mi protocolo. Incorporo fotocopia de la copia autorizada expedida en papel. En Logroño a 22 de mayo de 2026. DOY FE.- Prieto. Rubricado.-----

NOTA: El acreedor BANCO DE SABADELL, S.A., se ha ADHERIDO a la presente escritura, mediante otra otorgada ante mí el día 18 de mayo de 2026, número 1039 de orden de mi protocolo. Incorporo fotocopia

ANEXO V

DECISIONES DEL JUEZ RELATIVAS A LOS ACUERDOS SOCIALES DE
IMPLEMENTACIÓN DE LA REESTRUCTURACIÓN

Las decisiones que a continuación se detallan relativas a las sociedades BODEGAS RIOJANAS, S.A. ("BORISA" o la "Sociedad"), BODEGAS TORREDUERO, S.A. ("Torreduero") y BODEGAS VIORE, S.L. ("Vioire" y, junto con BORISA y Torreduero, las Sociedades), que, conforme a las reglas generales del derecho societario, requerirían acuerdo de la junta general de accionistas o de socios, se entenderán adoptadas en virtud de la homologación judicial del plan de reestructuración de fecha 15 de mayo de 2026, suscrito al amparo de los artículos 614 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Concursal ("TRLR") y elevado a público en esa misma fecha en virtud de escritura autorizada por el Notario de Logroño, D. Marcos Prieto Ruiz, con el número 1026 de su protocolo (el "Plan de Reestructuración"), conforme a lo dispuesto en los artículos 640.2 y 650.2 del TRLC. A estos efectos, y de conformidad con lo previsto en los citados artículos y en el artículo 647.4 del TRLC, se hace constar que:

- (i) el juez competente para resolver sobre la homologación del Plan de Reestructuración realizará el control de legalidad de las operaciones y medidas societarias aprobadas por medio de las presentes decisiones;
- (ii) en virtud de la homologación del Plan de Reestructuración, y en defecto de la colaboración de los órganos de administración de las Sociedades, el Experto en la Reestructuración quedará facultado para llevar a cabo quantos actos sean necesarios para la ejecución de las presentes decisiones; y
- (iii) la sentencia por la que se homologue el Plan de Reestructuración, al que se adjuntan las presentes decisiones, será título suficiente para la inscripción de estas en el Registro Mercantil.

No obstante lo anterior, la eficacia de las presentes decisiones –y, por tanto, su ejecución– quedará sujeta a la condición suspensiva de que se formalice, en la Fecha de Cesión, la adquisición por parte de GEVISA de la Deuda Capitalizable en los términos previstos en el Plan de Reestructuración (la "Condición Suspensiva"), momento en el que se entenderán plenamente eficaces.

A los efectos de las presentes decisiones, los términos definidos a continuación tendrán el siguiente significado (todas las referencias a expositivos, cláusulas y anexos se entenderán hechas, salvo que se disponga otra cosa, a los expositivos, cláusulas y anexos del Plan de Reestructuración):



"Acreedores Adheridos" significa los Acreedores Afectados distintos de los Acreedores Participantes Originales que se adhieran al Plan de Reestructuración de conformidad con el procedimiento y dentro del plazo previstos en este.

"Acreedores Afectados" significa los acreedores titulares de los Créditos Afectados.

"Acreedores No Participantes" significa los Acreedores Afectados distintos de los Acreedores Participantes.

"Acreedores Participantes" significa, conjuntamente, los Acreedores Participantes Originales y los Acreedores Adheridos.

"Acreedores Participantes Originales" tiene el significado que se le asigna en la sección de comparecencias del Plan de Reestructuración.

"Capitalización" significa la capitalización de la Deuda Capitalizable, de forma que GEVISA adquiera el 90% del capital social y de los derechos de voto de la Sociedad, y que se implementará de conformidad con lo previsto en el Steps Plan de la Reestructuración a través de las operaciones descritas en el Plan de Reestructuración.

"Cesión" significa la cesión a favor de GEVISA de la Deuda Capitalizable, que deberá tener lugar dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que se dicte la Sentencia de Homologación.

"CNMV" significa la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

"Créditos Afectados" significa, a los efectos del artículo 616 del TRLC, todos los créditos existentes frente a cualquiera de los Deudores en virtud de los Instrumentos de Financiación, tal y como se detallan en el documento que se adjunta al Plan de Reestructuración como Anexo I-B, que contiene el desglose de cada Instrumento de Financiación, con indicación del importe dispuesto pendiente de amortización y/o reembolso a Fecha de Firma.

"Deuda Afectada" significa, conjuntamente, la Deuda Afectada BORISA, la Deuda Afectada Torredueño y la Deuda Afectada Viore.

"Deuda Afectada BORISA" significa la deuda derivada de aquellos Créditos Afectados frente a BORISA en virtud de los Instrumentos de Financiación, tal y como se detalla en el Anexo I-B que se adjunta al Plan de Reestructuración.

"Deuda Afectada Torreduero" significa la deuda derivada de aquellos Créditos Afectados frente a Torreduero en virtud de los Instrumentos de Financiación, tal y como se detalla en el Anexo I-B que se adjunta al Plan de Reestructuración.

"Deuda Afectada Viove" significa la deuda derivada de aquellos Créditos Afectados frente a Viove en virtud de los Instrumentos de Financiación, tal y como se detalla en el Anexo I-B que se adjunta al Plan de Reestructuración.

"Deuda Capitalizable" tiene el significado que se le atribuye en el Expositivo XV(a) del Plan de Reestructuración.

"Deudores" tiene el significado que se le atribuye en el Expositivo I del Plan de Reestructuración.

"Día Hábil" significa:

- (i) a los efectos de los pagos debidos y de determinación de los distintos tipos de Interés aplicables bajo el Plan de Reestructuración, los días en los que opere con normalidad y no esté cerrado el sistema automatizado transeuropeo de transferencia urgente para la liquidación bruta en tiempo real de nueva generación (TARGET) regulado por la Orientación UE 2022/912 del Banco Central Europeo, de 24 febrero 2022, o aquella que la sustituya (TARGET); y
- (ii) a cualesquiera otros efectos relacionados con el Plan de Reestructuración, distintos de los previstos en el apartado (i) anterior, todos los días de la semana excepto los sábados, domingos y festivos nacionales.

"Documentos de Cesión" significa los documentos necesarios para llevar a cabo la Cesión incluyendo, sin limitación, el contrato de cesión al que se refiere la Cláusula 5.2.1 del Plan de Reestructuración.

"Documentos de Ejecución" significa (i) el documento o documentos públicos o privados que suscriban el Experto en la Reestructuración o las personas con facultad certificante y/o capacidad de elevar a público acuerdos sociales de los Deudores, a los efectos de hacer constar el testimonio de la Sentencia de Homologación y la adopción de las decisiones societarias relativas, entre otros aspectos, a la Capitalización, que se incluyen en el presente Anexo V (*Acuerdos de Implementación*) del Plan de Reestructuración; y (ii) cualesquiera otros documentos públicos o privados que suscriban el Experto en la Reestructuración o las personas con facultad certificante y/o capacidad de elevar a público acuerdos sociales de los Deudores, a fin de ejecutar y/o implementar dichas decisiones, incluyendo cuantos informes y/o certificados sean necesarios en relación con lo anterior, a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en las disposiciones de la normativa societaria aplicable.



"Experto en la Reestructuración" significa VEST Partners Estrada, S.L. o cualquier otro experto en la reestructuración que sea nombrado por el Tribunal en sustitución de este.

"Fecha de Cesión" significa la fecha de firma de los Documentos de Cesión comunicada por el Experto en la Reestructuración a los Acreedores Afectados, de conformidad con la Cláusula 5.1.1(II) del Plan de Reestructuración, que estará sujeta al previo dictado de la Sentencia de Homologación y no podrá ser posterior al décimo quinto Día Hábil siguiente a la fecha de la Sentencia de Homologación. Los Acreedores Participantes Originales y GEVISA podrán acordar por unanimidad extender dicha fecha a una fecha posterior.

"Fecha de Firma" significa la fecha de firma del Plan de Reestructuración.

"Fecha de Implementación" significa, el Día Hábil siguiente a la Fecha de Cesión, en el que se suscribirán todos los Documentos de Ejecución para la Implementación Societaria del Plan de Reestructuración.

"GEVISA" significa Gevisa Wine Capital, S.L.

"Homologación Judicial" significa la homologación por el Tribunal del Plan de Reestructuración con arreglo a los artículos 635 y siguientes del TRLC.

"Iberclimac" significa la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal.

"Implementación Societaria" significa el conjunto de actuaciones societarias a llevar a cabo en la Fecha de Implementación de conformidad con lo previsto en el Steps Plan de la Reestructuración, incluyendo, sin limitación, la Capitalización y la designación del nuevo órgano de administración de los Deudores, todo ello mediante la suscripción de los Documentos de Ejecución para la implementación societaria del Plan de Reestructuración.

"Informe General del Experto en la Reestructuración" significa el informe de evaluación del Plan de Reestructuración emitido por el Experto en la Reestructuración, que se adjunta al Plan de Reestructuración como Anexo VIII (*Informe General del Experto en la Reestructuración*).

"Instrumentos de Financiación" significa cada uno de los Instrumentos de financiación suscritos entre los Deudores y los Acreedores Afectados, tal y como han sido novados en el tiempo, y que se listan en el Anexo I-A del Plan de Reestructuración.

"Ley de Sociedades de Capital" significa el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, tal y como haya sido modificado en cada momento.

"Reestructuración" tiene el significado que se le atribuye en el Expositivo XIII del Plan de Reestructuración.

"Sentencia de Homologación" significa la sentencia emitida por el Tribunal, tras un proceso de contradicción previa, de conformidad con el artículo 663.4º del TRLC que resuelva a favor de la Homologación Judicial con carácter firme y siempre que no contenga ninguna resolución estimatoria de la oposición de Acreedores No Participantes cuyo importe de los Créditos Afectados en la Fecha de Firma (Individual o conjuntamente) sea igual o superior al quince por ciento (15%) del total de la Deuda Afectada, computados de conformidad con las certificaciones que se adjuntan como Anexo XI (*Certificados de Afección Significativa y Certificados de Mayorías*) al Plan de Reestructuración.

"Sistema de Interconexión Bursátil" significa el sistema electrónico de negociación que integra en un único libro de órdenes las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia (Mercado Continuo), gestionado por Sociedad de Bolsas, S.A., a través del cual se negocian en tiempo real valores admitidos a cotización en la Bolsa española.

"Steps Plan de la Reestructuración" significa el documento descriptivo de actuaciones adjunto al Plan de Reestructuración como Anexo IX (*Steps Plan de la Reestructuración*).

"Tribunal" significa el tribunal competente para conocer de la Homologación Judicial, de conformidad con el artículo 641 del TRLC, siendo éste la Plaza número 6 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Logroño.

DECISIONES RELATIVAS A BODEGAS RIOJANAS, S.A.I

DECISIÓN ÚNICA.- APROBACIÓN DEL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN.

Aprobar, en todos sus términos, el Plan de Reestructuración, la Reestructuración en él prevista y cuantos actos sean necesarios para su implementación, incluyendo, con carácter enunciativo y no limitativo, las siguientes operaciones y medidas societarias:

DECISIÓN ÚNICA Sub1.- Aprobación de la documentación que servirá de base a las operaciones previstas en las Decisiones Única Sub2 y Única Sub3 a continuación.

Aprobar, en sustitución del balance de la Sociedad previsto en el artículo 323.1 de la Ley de Sociedades de Capital, el Informe General del Experto en la Reestructuración emitido por el Experto en la Reestructuración, a fin de que sirva de base tanto a los pasos previos contemplados en la Decisión Única Sub2 siguiente como a la operación de reducción de capital por pérdidas prevista en la Decisión Única Sub3 posterior.



Se hace constar que dicho Informe General del Experto en la Reestructuración incluye un balance proforma prereestructuración, que se adjunta a las presentes decisiones como Apéndice I (el "Balance Sustitutivo"). Este Balance Sustitutivo ha sido elaborado por el Experto en la Reestructuración para servir de base a la operación, dado que (i) a la Fecha de Firma del Plan de Reestructuración, la Sociedad no había publicado su informe financiero anual correspondiente al ejercicio 2025; y (ii) la última información financiera publicada por BORISA no refleja fielmente, entre otros extremos, los fondos propios de la Sociedad. En consecuencia, dicho Balance Sustitutivo, elaborado -en las circunstancias propias de una reestructuración no consensual- con la máxima garantía y exactitud posibles por el Experto en la Reestructuración, suple dicha deficiencia y cumple la función atribuida al balance que, en otras circunstancias, debería haberse preparado y formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 323.1 de la Ley de Sociedades de Capital, habida cuenta de la falta de colaboración del Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de la documentación pertinente a los efectos de las presentes decisiones, consecuente con el hecho de que el Plan de Reestructuración ha sido preparado y suscrito por una mayoría suficiente de los acreedores de la Sociedad afectados por el Plan de Reestructuración, en un contexto no consensual.

No obstante lo anterior, el Balance Sustitutivo no será necesario en el caso de que el Consejo de Administración de la Sociedad aportara un balance debidamente preparado y formulado por dicho órgano de conformidad con lo previsto en el artículo 323.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, y en lo menester, se deja constancia de que, habida cuenta de que, con carácter simultáneo a la reducción por pérdidas, se aprueba el aumento de capital mediante compensación de créditos a que hace referencia la Decisión Única Sub3 posterior y de que, como consecuencia de dicho aumento simultáneo, se alcanza una cifra de capital no inferior a la que la Sociedad tenía con anterioridad a la reducción de capital, no resulta necesaria la verificación del Balance Sustitutivo a los efectos de lo previsto en el artículo 323.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Sin perjuicio de lo anterior, se faculta al Experto en la Reestructuración para que, en caso de considerarse oportuno o necesario a efectos de la ejecución de las presentes decisiones, pueda, con total acceso a la información contable y económica de los Deudores, preparar un nuevo balance actualizado (el "Balance Sustitutivo Actualizado") y someter el Balance Sustitutivo o, en su caso, el Balance Sustitutivo Actualizado a la verificación del auditor de cuentas de la Sociedad o de cualquier otro experto que designe el Experto en la Reestructuración.

El Balance Sustitutivo o, en su caso, el Balance Sustitutivo Actualizado se incorporará a los documentos de ejecución de las presentes decisiones adoptadas en virtud de la Sentencia de Homologación, esto es, a la escritura pública de reducción y simultáneo aumento de capital mediante compensación de créditos a la que se refieren las decisiones siguientes, o a los documentos equivalentes por los que se proceda a la inscripción de las

referidas decisiones en el Registro Mercantil del domicilio social, así como a cualquier escritura complementaria o documento equivalente que, en su caso, se otorgue en ejecución de aquella.

DECISIÓN ÚNICA Sub2.- Compensación de pérdidas acumuladas de la Sociedad con cargo a reservas.

A la vista de que la situación patrimonial, conforme se describe en el Informe General del Experto en la Reestructuración y se desprende del Balance Sustitutivo, arroja pérdidas que dejarían reducido el patrimonio neto de la Sociedad por debajo del mínimo legal, situándolo además en una cifra negativa, se considera conveniente y necesario, como paso previo a la operación de reducción y simultáneo aumento de capital mediante compensación de créditos a que hace referencia la Decisión Única Sub3 siguiente, proceder a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido como consecuencia de dichas pérdidas, conforme a los artículos 320 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Así pues, en primer lugar, en cumplimiento con lo previsto en el artículo 322.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y con anterioridad a la reducción de capital de la Sociedad que se aprobará en virtud de la Decisión Sub3.a) siguiente, se decide destinar la totalidad de las reservas que aparecen en el Balance Sustitutivo (por importe total de 7.829.576,16 euros) a compensar pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

En consecuencia, tras dichas operaciones, los resultados negativos de ejercicios anteriores conforme al Balance Sustitutivo quedarían reducidos a la cantidad de 8.985.796,84 euros.

DECISIÓN ÚNICA Sub3.- Operación de reducción y simultáneo aumento de capital mediante compensación de créditos, comprensiva de las siguientes decisiones separadas adoptadas con carácter simultáneo:

Sub3.a) Reducción de capital para restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.

De conformidad con lo establecido en los artículos 320 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, con base en el Informe General del Experto en la Reestructuración y en el Balance Sustitutivo descritas en la Decisión Única Sub1, y una vez acordada la aplicación íntegra de las reservas de la Sociedad a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores de conformidad con lo previsto en el artículo 322.2 de Ley de Sociedades de Capital, se decide proceder a la reducción del capital social para reducir las pérdidas acumuladas por la Sociedad y, en consecuencia, restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto disminuido por causa de dichas pérdidas. En acto simultáneo, se



procederá a aumentar capital según lo previsto en la Decisión Única Sub3.b) siguiente.
Como consecuencia de ello:

- a) El capital social, fijado en la cuantía de tres millones setecientos noventa y dos mil novecientos ochenta y dos euros con cincuenta céntimos (3.792.982,50.-€), queda reducido a quinientos cinco mil setecientos treinta y un euros (505.731,00.-€) (cifra provisional hasta la aprobación del aumento simultáneo a dicha reducción previsto en la Decisión Única Sub3.b) siguiente), es decir, se reduce en la cuantía de tres millones doscientos ochenta y siete mil doscientos cincuenta y un euros y cincuenta céntimos (3.287.251,50.-€), mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las 5.057.310 acciones de la Sociedad, fijado en la cuantía de 0,75 euros por acción, hasta la cuantía de 0,75 euros por acción, es decir, se reduce el valor nominal en 0,65 euros por acción (la "Reducción de Capital").

En consecuencia, una vez ejecutada la Reducción de Capital –cuya eficacia queda condicionada a la ejecución del Aumento de Capital al que se refiere la Decisión Única Sub3.b) siguiente–, el capital social de la Sociedad ascenderá a quinientos cinco mil setecientos treinta y un euros (505.731,00.-€), dividido en 5.057.310 acciones con un valor nominal de 0,10 euros cada una.

- b) No procede restituir cantidad alguna a los accionistas por tener por finalidad la Reducción de Capital el restablecimiento del equilibrio entre el capital social y el patrimonio de la Sociedad disminuido por causa de pérdidas.
- c) Conforme al artículo 335.a) de la Ley de Sociedades de Capital –y, en cualquier caso, dado que (i) esta operación de Reducción de Capital se enmarca dentro de las medidas previstas en el Plan de Reestructuración, por lo que le es aplicable el artículo 631.3 del TRLC; y (ii) tras el simultáneo aumento de capital aquí previsto, la nueva cifra del capital social superará la cifra del capital inmediatamente anterior a la Reducción de Capital–, los acreedores no gozarán de derecho de oposición a la presente Reducción de Capital.
- d) Asimismo, dado que, una vez ejecutadas las operaciones de reducción y aumento de capital simultáneas aquí previstas –las cuales están recíprocamente condicionadas–, la nueva cifra del capital social superará la cifra del capital inmediatamente anterior a la ejecución de la Reducción de Capital, se hace constar que no resulta necesaria la publicación de los anuncios sobre la reducción previstos en el artículo 319 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se deja constancia de que el artículo 5º de los Estatutos Sociales será modificado una vez aprobados la reducción y aumento de capital simultáneos, según lo previsto en la Decisión Única Sub3.b) siguiente, de tal forma que la nueva cifra de capital ya prevea los importes resultantes de la operación en su conjunta.

Por lo que se refiere al plazo de ejecución de la decisión de Reducción de Capital, sin perjuicio de la inmediata validez de la decisión adoptada en virtud de la Sentencia de Homologación y de los efectos del testimonio que de la misma se deduzca, la modificación estatutaria prevista en la presente Decisión Única Sub3.a) surtirá plenos efectos conforme se indique en los documentos de ejecución de la misma, ya sea la escritura pública de reducción y simultáneo aumento de capital mediante compensación de créditos a que hace referencia esta Decisión Única Sub3, o cualquier escritura complementaria o documento equivalente que, en su caso, se otorgue en ejecución de la misma, sin perjuicio de que la Reducción de Capital pueda entenderse adoptada por efecto de la Sentencia de Homologación y eficaz una vez cumplida la Condición Suspensiva (aun estando pendientes los actos de formalización) dado que, conforme a lo previsto en la legislación societaria aplicable, no existe derecho de oposición de los acreedores a la reducción.

Se faculta al Experto en la Reestructuración y al Consejo de Administración para realizar cuantas operaciones, tanto fiscales como contables, mercantiles o societarias, sean necesarias para proceder a la ejecución de la Reducción de Capital –simultáneamente con el aumento objeto de la Decisión Única Sub3.b) siguiente– con base en el Informe General del Experto en la Reestructuración y en el Balance Sustitutivo o, en su caso, en el Balance Sustitutivo Alternativo, incluyendo cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, Iberclear, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores o cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, tanto nacionales como internacionales.

Sub3.b) Aumento simultáneo del capital social mediante compensación de créditos por un importe nominal de 4.551.579,00.-€, con previsión de suscripción Incompleta, mediante la creación de 45.515.790 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 0,10 euros de valor nominal y un mínimo de 0,158 euros de prima de emisión cada una de ellas, tras el oportuno redondeo. Delegación en el Experto en la Reestructuración y en el Consejo de Administración, conforme al artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.

Descripción general del aumento. Con carácter simultáneo a la Reducción de Capital aprobada en la Decisión Única Sub3.a) anterior, y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el Plan de Reestructuración aprobado por el Tribunal mediante la Sentencia de Homologación, se decide aumentar el capital social de la Sociedad, que tras la Reducción de Capital ha quedado fijado en la cantidad de quinientos cinco mil setecientos treinta y un euros (505.731,00.-€), en una cantidad de hasta cuatro millones quinientos ochenta y un mil quinientos setenta y nueve euros (4.551.579,00.-€), conforme a lo dispuesto a continuación.



A los efectos oportunos, y habida cuenta de que las presentes decisiones no han sido impulsadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se hace constar lo siguiente, de conformidad con lo previsto en los artículos 640.2 y 650.2 del TRLC:

- (I) Que, por tal motivo, la presente Decisión Única Sub3 no ha sido objeto de Informe previo alguno del órgano de administración a los efectos de lo previsto en los artículos 286 y 287 de la Ley de Sociedades de Capital y que, en todo caso, dicho informe no resulta necesario, al adoptarse la presente decisión por ministerio de la Sentencia de Homologación (esto es, sin acuerdo de la junta general de accionistas de la Sociedad), por lo que no procede la emisión de Informe sustitutivo alguno.
- (II) Asimismo, se faculta al Experto en la Reestructuración para que, en caso de considerarse oportuno o necesario, proceda a redactar y emitir un Informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que hayan de emitirse y la cuantía del aumento, en sustitución del Informe que en otras circunstancias debería haberse redactado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, a efectos de su incorporación a los documentos de ejecución de la presente decisión.
- (III) Finalmente, por el mismo motivo, se faculta al Experto en la Reestructuración para que, sobre la base del contenido del Informe del Experto en la Reestructuración citado en el punto (II) precedente, y en caso de considerarse oportuno o necesario, expida una certificación sustitutiva de la que, en otras circunstancias, debería haberse preparado por el auditor de cuentas de la Sociedad o el auditor designado al efecto por el Registro Mercantil a solicitud del Consejo de Administración conforme al artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, que acredite que resultan exactos los datos ofrecidos sobre los créditos a compensar.

No obstante lo anterior, ni el Informe ni la certificación mencionados serán necesarios en el caso de que el Consejo de Administración de la Sociedad aportara dichos documentos de conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 y 3 de la Ley de Sociedades de Capital.

Aumento de Capital. Como se ha indicado anteriormente, con carácter simultáneo a la Reducción de Capital aprobada en la Decisión Única Sub3.a) anterior, se decide aumentar el capital social de la Sociedad, que tras la Reducción de Capital ha quedado fijado en la cantidad de quinientos cinco mil setecientos treinta y un euros (505.731,00.-€), por compensación de créditos, por un importe nominal de cuatro millones quinientos cincuenta y un mil quinientos setenta y nueve euros (4.551.579,00.-€), con previsión de suscripción incompleta (el "Aumento de Capital"), mediante la emisión y puesta en circulación de

45.515.790 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad (en el supuesto de ejecución completa del Aumento de Capital), de 0,10 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (las "Nuevas Acciones"). Las Nuevas Acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes a partir de la fecha en que se declare suscrita y desembolsado el Aumento de Capital.

Por tanto, en caso de ejecutarse completamente el Aumento de Capital, el capital social quedaría fijado en la suma de cinco millones cincuenta y siete mil trescientos diez euros (5.057.310,00.-€).

Tipo de emisión. Las Nuevas Acciones se emiten por un valor nominal unitario de 0,10 euros y con una prima de emisión mínima de 0,158 euros por acción (tras el oportuno redondeo) -esto es, el resultado de dividir 7.170.281,61 entre 45.515.790-, sin perjuicio de lo indicado a continuación. Por tanto, el tipo de emisión de las Nuevas Acciones se fija en un mínimo de 0,258 euros por acción (tras el oportuno redondeo), y el importe total de la prima de emisión se fija en un mínimo de siete millones ciento setenta mil doscientos ochenta y un euros y sesenta y seis céntimos (7.170.281,61.-€), sin perjuicio de que sus importes máximos puedan ser objeto de ajuste en el supuesto que se detalla a continuación. Por tanto, el importe total del Aumento de Capital (nominal más prima de emisión), en caso de suscripción completa, asciende a un mínimo de once millones setecientos veintidós mil ochocientos sesenta euros y sesenta y seis céntimos (11.721.860,61.-€), sin perjuicio de lo que se indica a continuación.

No obstante, si en la Fecha de Implementación GEVISA fuera titular, en virtud de lo dispuesto en el Plan de Reestructuración, de posiciones acreedoras en los Instrumentos de Financiación adicionales a las correspondientes a los Acreedores Participantes Originales, la prima de emisión total correspondiente a las Nuevas Acciones se incrementará en un importe equivalente al valor real de dicha Deuda Capitalizable adicional (esto es, al precio de adquisición de dichas posiciones acreedoras previsto en el Plan de Reestructuración), quedando facultados el Experto en la Reestructuración y el Consejo de Administración para realizar los ajustes oportunos en el importe de la prima de emisión por acción y para fijar el tipo de emisión definitivo de las Nuevas Acciones.

Contraprestación del aumento. Como contraprestación del citado aumento, se procederá a la compensación de los créditos frente a la propia Sociedad de los que GEVISA sea titular en la Fecha de Implementación y que deriven de las siguientes operaciones: (i) la cesión, en la Fecha de Cesión, a favor de GEVISA, por parte de los Acreedores Afectados correspondientes, de su respectiva participación en los Instrumentos de Financiación, de conformidad con los compromisos asumidos conforme a la Cláusula 5.2 del Plan de Reestructuración (los "Créditos Capitalizables"); y (ii) en su caso, la asunción por la Sociedad, inmediatamente después de la Cesión, de la posición deudora de Torredueña y Vitor respecto de los Créditos Capitalizables originariamente ostentados frente a dichas



sociedades. En consecuencia, la totalidad de las Nuevas Acciones que se emitan como resultado del Aumento de Capital se entregarán a GEVISA –en su condición de titular de los créditos en el momento de la ejecución del aumento– en contraprestación por la compensación de los Créditos Capitalizables frente a la Sociedad, los cuales quedarán automáticamente extinguidos como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital (sin perjuicio de los efectos de la asunción de deuda respecto a las sociedades Torreduro y Viore).

Los datos relativos a la naturaleza y características de los créditos en cuestión, incluida la identidad del aportante –que, en el momento de la ejecución del Aumento de Capital, será GEVISA–, el número de acciones a emitir y la cuantía del Aumento de Capital, constarán en el Informe del Experto en la Reestructuración que se emita en sustitución del Informe del Consejo de Administración, a los efectos de lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, de conformidad con lo anteriormente expuesto.

Finalmente, también a los efectos oportunos, se hace constar:

- Que los Créditos Capitalizables se aportarán en el Aumento de Capital por su valor real, esto es, por su respectivo precio de adquisición en la Cesión, determinado conforme a lo dispuesto en el Plan de Reestructuración. En consecuencia, el importe total del Aumento de Capital (nominal más prima de emisión) se corresponde con el precio global de la Cesión de la Deuda Capitalizable;
- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los Créditos Capitalizables tendrán la consideración de líquidos, vencidos y exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 632 del TRLC;
- Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 631.4 del TRLC y en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas actuales de la Sociedad no tendrán derecho de preferencia en la suscripción de las Nuevas Acciones.

Suscripción y desembolso. Previsión de suscripción incompleta. La suscripción y el desembolso del Aumento de Capital deberán tener lugar en el momento de su ejecución, delegándose en el Experto en la Reestructuración (o, en su defecto, en el Consejo de Administración) la facultad de la letra a) del artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de Capital para fijar la fecha en la que el Aumento de Capital deba llevarse a efecto, conforme a lo establecido en el Plan de Reestructuración, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la Sentencia de Homologación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente aceptar la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de

Capital, de manera que, si por cualquier causa el Aumento de Capital no resultara suscrito y desembolsado íntegramente tras la finalización del mismo, el capital podrá quedar ampliado en la cuantía de las suscripciones y desembolsos efectivamente efectuados, quedando sin efecto en cuanto al resto.

Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales. Como resultado del referido aumento, se propone modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, cuya nueva redacción, con derogación expresa de la anterior, será la siguiente:

"Art. 5º.- El capital social es de CINCO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS (5.057.310,00.-€), dividido en 50.573.100 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas por medio de anotaciones en cuenta. El capital social se encuentra totalmente desembolsado."

A estos efectos, teniendo en consideración la posibilidad de que el referido Aumento de Capital se suscriba de forma incompleta conforme a lo acordado anteriormente, se decide delegar expresamente en el Experto en la Reestructuración y, en su defecto, en el Consejo de Administración la adaptación de la redacción del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social al resultado definitivo del Aumento de Capital.

Admisión a negociación. Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Bilbao, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la admisión a negociación de las Nuevas Acciones, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existen o puedan dictarse en materia de Bolsa y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación oficial.

Delegación de facultades. Finalmente, sin perjuicio de las delegaciones de facultades específicas contenidas en los apartados anteriores (las cuales se deben entender que se han concedido con expresas facultades de sustitución en las personas aquí indicadas), se decide facultar al Experto en la Reestructuración o, en su defecto, al Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, con toda la amplitud que se requiera en derecho y con expresas facultades de sustitución en los terceros de su confianza, para que cualquiera de ellos, indistintamente y con su sola firma, pueda desarrollar, formalizar y ejecutar la presente Decisión conforme a lo previsto en el Plan de Reestructuración y dentro del plazo de un año desde la fecha de la Sentencia de Homologación, pudiendo, en particular, con carácter indicativo y no limitativo:

- a) declarar el cumplimiento de la Condición Suspensiva;



- b) atendida la posibilidad de que los créditos a compensar con la emisión de las Nuevas Acciones excedan los Créditos Capitalizables adquiridos de los Acreedores Participantes Originales, y a fin de que dicho exceso pueda, en su caso, capitalizarse como mayor prima de emisión de dichas acciones, fijar el tipo de emisión definitivo de las mismas;
- c) declarar suscrito y desembolsado el capital social objeto del aumento, incluso en el supuesto de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, no se suscribiera la totalidad de las Nuevas Acciones y tuviera lugar una suscripción incompleta, pudiendo declarar cerrado el Aumento de Capital en la cuantía de las suscripciones efectuadas;
- d) declarar ejecutado el Aumento de Capital y realizados los desembolsos de las Nuevas Acciones finalmente suscritas, otorgando cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución del Aumento de Capital y para la puesta en circulación de las Nuevas Acciones suscritas y desembolsadas;
- e) adoptar a tal fin todos los acuerdos legalmente necesarios para la formalización de la presente Decisión o los acuerdos para su ejecución, así como para las correspondientes modificaciones del artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social;
- f) ampliar y desarrollar la presente Decisión, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en la misma y en el Plan de Reestructuración, en particular, sin ánimo exhaustivo, establecer la fecha en que deba llevarse a efecto el Aumento de Capital, sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, en el plazo máximo de un año a contar desde su adopción (esto es, desde la fecha de la Sentencia de Homologación) y, en cualquier caso, de conformidad con lo previsto en el Plan de Reestructuración;
- g) realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la CNMV, Iberdrola, las Sociedades Receptoras de las Bolsas de Valores o cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, tanto nacionales como internacionales, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del Aumento de Capital -incluyendo, sin limitación, a efectos de la elaboración y aprobación del folleto a publicar para la admisión-, así como la admisión a cotización de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Bilbao, y en cualquier otro mercado en el que las acciones de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución de la presente Decisión, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil;
- h) solicitar la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Bilbao y/o en cualquier otro mercado en el que las acciones

de la Sociedad coticen en el momento de la ejecución de la presente Decisión, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil;

- i) negociar y firmar, en su caso, en los términos que estime más oportunos, los contratos, documentos privados o públicos, que sean necesarios para la suscripción, desembolso y ejecución del Aumento de Capital;
- j) redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;
- k) otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la emisión de las Nuevas Acciones y, en general, realizar cuantos trámites sean precisos para la ejecución de la misma, así como subsanar, aclarar, interpretar, precisar o complementar la presente Decisión y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, resultantes de la calificación verbal o escrita, impliquen el acceso de la misma y de sus consecuencias al Registro Mercantil o cualesquiera otros registros oficiales; y
- l) en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del Aumento de Capital.

DECISIÓN ÚNICA Sub4.- Separación de administradores y nombramiento de cargos.

Sub4.a) Separar de sus respectivos cargos de miembros del Consejo de Administración a todos los miembros del mismo cuyos datos personales constan inscritos en la hoja abierta a nombre de la Sociedad en el Registro Mercantil de La Rioja, agradeciendo los servicios prestados, sin perjuicio de la reserva expresa de poder entablar cualquier acción de responsabilidad que pudiera corresponder frente a los mismos.

Sub4.b) Como consecuencia de lo anterior, nombrar como nuevos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en los artículos 19º y siguientes de los Estatutos Sociales de la Sociedad, por el plazo estatutariamente establecido, a las siguientes personas:

- (i) D. Fernando Martínez Sampedro, soltero, mayor de edad, con domicilio en Claudio Coello, 81, 28001 Madrid, y D.N.I. número 16612534W, en vigor. De conformidad con el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital, tendrá la consideración de consejero ejecutivo;



- (ii) D. Ricardo Aramburri Pérez, soltero, mayor de edad, con domicilio en Calvo Sotelo 1, 6º Izqda., 26003 Logroño (La Rioja), y D.N.I. número 16571207Y, en vigor. De conformidad con el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital, tendrá la consideración de consejero dominical;
- (iii) D.ª Isabel García Castellanos, soltera, mayor de edad, con domicilio en Calvo Sotelo 1, 6º Izqda., 26003 Logroño (La Rioja), y D.N.I. número 16587560Y, en vigor. De conformidad con el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital, tendrá la consideración de consejero dominical; y
- (iv) D. Raúl Acha Salazar, casado, mayor de edad, con domicilio en Av. de Juan Carlos I, 64, 26140 Lardero (La Rioja), y D.N.I. número 16580964B, en vigor. De conformidad con el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital, tendrá la consideración de consejero dominical.

La eficacia de la presente Decisión Única Sub4 queda condicionada a la ejecución de la Capitalización conforme a las decisiones precedentes, momento en el que se entenderá plenamente eficaz.

A los efectos oportunos, se hace constar que la presente Decisión Única Sub4 no ha sido objeto de propuesta o informe previo alguno del Consejo de Administración o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a los efectos de lo previsto en el artículo 529 decies de la Ley de Sociedades de Capital y que, en todo caso, dichas propuestas e informes no resultan necesarios, al adoptarse la presente decisión por ministerio de la Sentencia de Homologación (esto es, sin acuerdo de la Junta general de accionistas de la Sociedad), de conformidad con lo previsto en los artículos 640.2 y 650.2 del RLCA. No obstante, en caso de considerarse oportuno o necesario, se faculta al Experto en la Reestructuración para que, directamente o a través de un experto designado por él, proceda a redactar y emitir un informe justificativo valorando la competencia, experiencia y méritos de los consejeros designados a los efectos de lo previsto en el artículo 529 decies de la Ley de Sociedades de Capital, a efectos de su incorporación a los documentos de ejecución de la presente decisión.

DECISIÓN ÚNICA Sub5.- Documentación de decisiones.

Facultar al Experto en la Reestructuración, así como a todos los miembros del órgano de administración de la Sociedad, para que, solidaria e indistintamente, cualquiera de ellos pueda comparecer ante Notario con las más amplias facultades para otorgar y firmar las escrituras precisas, a fin de que puedan formalizarse las anteriores decisiones, elevándolas a escritura pública para que puedan surtir todos sus efectos legales, incluyendo los de su

inscripción en el Registro Mercantil, facultándoles especial y expresamente, para que, si al ser presentada dicha escritura para su inscripción, el Sr. Registrador apreciara cualquier error, falta u omisión que pudiera impedir dicha inscripción, pueda suscribir y/u otorgar los documentos públicos y privados precisos para la aclaración, corrección, subsanación o rectificación necesarias a fin de lograr la definitiva inscripción, incluyendo la inscripción parcial, en dicho Registro Mercantil.

La Decisión única anterior, incluyendo todos sus apartados Sub1 a Sub5, se entiende automáticamente adoptada en virtud de la Sentencia de Homologación, que lleva a cabo, además, el control de su legalidad societaria conforme previene el artículo 647.4 del TRLC.



DECISIONES RELATIVAS A BODEGAS TORREDUERO, S.A.:

DECISIÓN ÚNICA.- APROBACIÓN DEL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN.

Aprobar, en todos sus términos, el Plan de Reestructuración, la Reestructuración en él prevista y cuantos actos sean necesarios para su implementación, incluyendo, con carácter enunciativo y no limitativo, las siguientes medidas societarias:

DECISIÓN ÚNICA Sub1.- Separación de administradores y nombramiento de cargos.

Sub1.a) Separar de sus respectivos cargos de miembros del Consejo de Administración a todos los miembros del mismo cuyos datos personales constan inscritos en la hoja abierta a nombre de Torreduero en el Registro Mercantil de Zamora, agradeciendo los servicios prestados, sin perjuicio de la reserva expresa de poder entablar cualquier acción de responsabilidad que pudiera corresponder frente a los mismos.

Sub1.b) Como consecuencia de lo anterior, modificar el modo de organizar la administración, pasando de un Consejo de Administración a un Administrador Único.

Sub1.c) Nombrar Administrador Único de Torreduero, de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales, por el plazo estatutariamente establecido, a D. Fernando Martínez Sampedro, soltero, mayor de edad, con domicilio en Claudio Coello, 81, 28001 Madrid, y D.N.I. número 16612534W, en vigor.

La eficacia de la presente Decisión Única Sub1 queda condicionada a la ejecución de la Capitalización conforme a las decisiones relativas a BORISA precedentes, momento en el que se entenderá plenamente eficaz.

DECISIÓN ÚNICA Sub2.- Documentación de decisiones.

Facultar al Experto en la Reestructuración, así como a todos los miembros del órgano de administración de Torreduero, para que, solidaria e indistintamente, cualquiera de ellos pueda comparecer ante Notario con las más amplias facultades para otorgar y firmar las escrituras precisas, a fin de que puedan formalizarse las anteriores decisiones, elevándolas a escritura pública para que puedan surtir todos sus efectos legales, incluyendo los de su inscripción en el Registro Mercantil, facultándolos especial y expresamente, para que, si al ser presentada dicha escritura para su inscripción, el Sr. Registrador apreciara cualquier error, falta u omisión que pudiera impedir dicha inscripción, pueda suscribir y/u otorgar

los documentos públicos y privados precisos para la aclaración, corrección, subsanación o rectificación necesarias a fin de lograr la definitiva inscripción, incluyendo la inscripción parcial, en dicho Registro Mercantil.

La Decisión Única anterior, incluyendo todos sus apartados Sub1 a Sub2, se entienda automáticamente adoptada en virtud de la Sentencia de Homologación, que lleva a cabo, además, el control de su legalidad societaria conforme previene el artículo 697.4 del TRLC.



DECISIONES RELATIVAS A BODEGAS VIORE, S.L.:

DECISIÓN ÚNICA.- APROBACIÓN DEL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN.

Aprobar, en todos sus términos, el Plan de Reestructuración, la Reestructuración en él prevista y cuantos actos sean necesarios para su implementación, incluyendo, con carácter enunciativo y no limitativo, las siguientes medidas societarias:

DECISIÓN ÚNICA Sub1.- Separación de administradores y nombramiento de cargos.

- Sub1.a)** Separar de sus respectivos cargos de miembros del Consejo de Administración a todos los miembros del mismo cuyos datos personales constan inscritos en la hoja abierta a nombre de Viore en el Registro Mercantil de Zamora, agradeciendo los servicios prestados, sin perjuicio de la reserva expresa de poder entablar cualquier acción de responsabilidad que pudiera corresponder frente a los mismos.
- Sub1.b)** Como consecuencia de lo anterior, modificar el modo de organizar la administración, pasando de un Consejo de Administración a un Administrador Único.
- Sub1.c)** Nombrar Administrador Único de Viore, de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales, por tiempo indefinido, a D. Fernando Martínez Sampedro, soltero, mayor de edad, con domicilio en Claudio Coello, 81, 28001 Madrid, y D.N.I. número 16612534W, en vigor.

La eficacia de la presente Decisión Única Sub1 queda condicionada a la ejecución de la Capitalización conforme a las decisiones relativas a BORISA precedentes, momento en el que se entenderá plenamente eficaz.

DECISIÓN ÚNICA Sub2.- Documentación de decisiones.

Facultar al Experto en la Reestructuración, así como a todos los miembros del órgano de administración de Viore, para que, solidaria e indistintamente, cualquiera de ellos pueda comparecer ante Notario con las más amplias facultades para otorgar y firmar las escrituras precisas, a fin de que puedan formalizarse las anteriores decisiones, elevándolas a escritura pública para que puedan surtir todos sus efectos legales, incluyendo los de su inscripción en el Registro Mercantil, facultándoles especial y expresamente, para que, si al ser presentada dicha escritura para su inscripción, el Sr. Registrador apreciara cualquier error, falta u omisión que pudiera impedir dicha inscripción, pueda suscribir y/o otorgar



los documentos públicos y privados precisos para la aclaración, corrección, subsanación o rectificación necesarias a fin de lograr la definitiva inscripción, incluyendo la inscripción parcial, en dicho Registro Mercantil.

La Decisión Única anterior, incluyendo todos sus apartados Sub1 a Sub2, se entiende automáticamente adoptada en virtud de la Sentencia de Homologación, que lleva a cabo, además, el control de su legalidad societaria conforme previene el artículo 647.4 del TRLC.

doc. 3

ANEXO VIII
INFORME GENERAL DEL EXPERTO EN LA REESTRUCTURACIÓN



15 de mayo 2020

Contenido

Glosario	3
1 Introducción	7
1.1.El presente Informe	7
1.2.Los autores del presente Informe	9
1.3.Manifestaciones	11
2 Objetivo y alcance del presente Informe	12
3 Fuentes de Información	15
4 Antecedentes al Plan de Reestructuración	17
4.1.Sobre el Grupo Bodegas Riojanas	17
4.2.Análisis de la situación del Grupo previa a la presentación del Plan de Reestructuración	20
4.3.Situación de insolvencia actual y necesidad de la reestructuración para Grupo Bodegas Riojanas	25
5 Actuaciones llevadas a cabo por el Experto en Reestructuración	27
6 Entendimiento y análisis del Plan de Reestructuración	29
6.1.Clases de créditos y propuesta de reestructuración por clase	32
6.1.1. Acreedores no afectados por el Plan de Reestructuración	32
6.1.2. Acreedores afectados por el Plan de Reestructuración	34
6.2.El Plan de Reestructuración ofrece una perspectiva razonable de viabilidad en el corto y medio plazo	43
6.2.1. Plan de viabilidad propuesta por GEVISA	43
6.2.2. Alcance del trabajo realizado por el Experto	47
6.2.3. Viabilidad en el corto y medio plazo	48
6.3.Capitalización y otras operaciones societarias incluidas en el Plan de Reestructuración	49
7 Análisis de dónde corta el Valor de Reestructuración	55
7.1.Valoración de empresa en funcionamiento	55
7.2.El Valor de Reestructuración	58
7.3.Análisis del corte de Valor de Reestructuración	60
7.4.Análisis del sacrificio exigido a los acreedores afectados	64
7.4.1. Sacrificio exigido en la Alternativa B para deuda reestructurada: Tramo A y B	64



CORPORACIÓN FINANCIERA - INVERSIÓN - DESARROLLO

Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Rejóns, S.A.,
Bodega Tarazona, S.A y Bodega Vinos, S.L.
15 de mayo 2028

7.4.2.	Sacrificio exigido en la Alternativa A como opción de cesión de créditos al Inversor.....	65
7.5.	Análisis del trato paritario entre acreedores.....	67
8	Comparación con el valor recuperable para los acreedores en un escenario de liquidación concursal.....	69
8.1	Alcance de nuestro trabajo.....	69
8.2	Escenario de venta de unidad productiva.....	71
8.3	Escenario de venta fragmentada de activos.....	72
9	Conclusiones.....	78
Anexo I	– Curriculum vitae.....	82
Anexo II	– Revisión del Plan de Viabilidad.....	85
Anexo III	– Alcance y bases de presentación de los Balances Proforma.....	86
Anexo IV	– Informes de Valoración de Valtocsa.....	88

Glosario

Activos biológicos	Vitidos y vides en producción, reconocidos en el balance como activos al valor razonable conforme a la normativa contable aplicable
Anticipo de Facturas	Producto de financiación de circulante por el que una entidad financiera adelanta el importe de facturas emitidas pendientes de cobro
Bancos	Entidades Financieras
Balances Proforma	Balances Proforma Pre-reestructuración y Balance Proforma Post-Reestructuración
BORISA	Bodegas Ríojanes, S.A. Sociedad matriz y cabecera del Grupo
Capex	Salida de caja por inversiones de capital
CCAA	Cuentas Anuales
CIRBE	Central de Información de Riesgos del Banco de España. Información proporcionada acerca de las posiciones mantenidas a una fecha determinada con entidades financieras
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores
Crédito / Cuenta de Crédito	Únea de financiación de circulante por la que la empresa dispone de fondos hasta un límite máximo, pagando intereses sólo por el importe dispuesto.
CS	Comisiones de grandes superficies
D.O.	Certificación que garantiza el origen y la calidad del vino producido en una zona geográfica determinada bajo normas específicas (p.ej. D.O. Ca. Rioja, D.O. Toro, D.O. Rueda)
Damodaran (NYU Stern)	Bases de datos académicas del profesor Aswath Damodaran (NYU Stern School of Business), utilizada como referencia para la estimación del coste de capital sectorial
DCF	Método de Descuento de Flujos de Caja
Dentro / fuera del dinero	Expresión que indica si el valor de reestructuración alcanza ("dentro") o no alcanza ("fuera") a cubrir el importe de un crédito o deuda
Descuento Comercial	Producto de financiación de circulante por el que la entidad anticipa el importe de efectos comerciales (pagarés, letras) antes de su vencimiento.
DFN (Deuda Financiera Neta)	Deuda financiera total menos el saldo de tesorería y activos líquidos equivalentes. Mide el endeudamiento financiero neto de una empresa
Dinero Nuevo	Financiación aportada en el marco del plan de reestructuración anterior (2024) que recibe un tratamiento preferente en el plan actual por su naturaleza de nueva liquidez



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Viña, S.L.
18 de mayo 2008

EBIT (Resultado de Explotación)	Beneficios antes de intereses e impuestos
EBITDA	Beneficio antes de amortizaciones, depreciaciones, intereses e impuestos
EBT (Resultado antes de Impuestos)	Beneficios antes de impuestos
Empresa en funcionamiento	Hipótesis de valoración que asume la continuidad de la actividad
Entidades Financieras	Entidades financieras acreedoras de la Sociedad
Experto o Experto en la Reestructuración	VEST Partners
FY[XX]	Financial Year o ejercicio [20XX]
GEVISA / GEVISA, S.A.	Potencial comprador y nuevo financiador del Grupo Bodegas Riojanas. Assume el papel de acreedor financiero del proceso, aportando una nueva línea de crédito para el proceso.
Grupo / Grupo Bodegas Riojanas	Grupo formado por Bodegas Riojanas, S.A. (sociedad dominante) y sus filiales: Bodegas Torreduro, S.A., Bodegas Viña, S.L. y Viña Naum, S.L.
Homologación Judicial	Aprobación por el Juzgado mercantil del plan de reestructuración, otorgándole plena eficacia frente a todos los acreedores afectados, incluidos los disidentes.
Informe	El presente informe
Informe de Valoración de Empresa en Funcionamiento	Informe de valoración del negocio de Grupo Bodegas Riojanas como empresa en funcionamiento emitido por Experto en la Reestructuración en esta misma fecha.
Juzgado	Tribunal de Instancia, Sección Civil, Plaza nº 6 de Logroño
Leasing	Arrendamiento financiero sobre activos productivos. En el plan queda excluido del patrimonio por no ser sobre activos esenciales para la operativa.
LSC	Ley de Sociedades de Capital
LTM	Last Twelve Months o últimos doce meses
Margen EBIT	EBIT dividido entre Ventas Netas
Margen EBITDA	EBITDA dividido entre Ventas Netas
Margen neto	Resultado del ejercicio dividido entre Ventas Netas
MB	Margen Bruto: Ventas – provisionamientos – variación de existencias
Operación acordada	Operación societaria que combina una reducción del capital social a cero (para compensar pérdidas) con una posterior emisión de capital, habitualmente mediante explotación de deuda.

Perímetro de afectación	Conjunto de créditos incluidos en el plan. Su delimitación debe responder a criterios objetivos y razonablemente justificados, conforme al Preámbulo de la Ley 18/2022
Período de protección preconcursal	Fase iniciada al emprom del art. 585 TRLC durante la cual el deudor negocia con sus acreedores bajo protección judicial frente a ejecuciones individuales
Período medio de extinción	Días promedio de relación de existencias
PIK	Designa un mecanismo de capitalización de intereses por el cual los intereses devengados no se pagan en efectivo, sino que se acumulan al principal del préstamo
Plan de Negocio	Plan de negocio de GEVISA acompañado el Plan de Reestructuración
Plan o Plan de Reestructuración	Plan de reestructuración de Grupo Bodegas Rijoñas
PMG (Período Medio de Cobro)	Días promedio en cobrar a clientes
PMG (Período Medio de Pago)	Días promedio en pagar a proveedores
Pool bancario	Conjunto de entidades financieras acreedores de una empresa, que actúan coordinadamente para la gestión de la deuda
Préstamo ICO	Préstamo con aval público del Instituto de Crédito Oficial. En el plan forman parte de las clases privilegiadas por su cobertura hipotecaria
Quita	Reducción del importe nominal reconocido de una deuda. Genera un ingreso extraordinario en el deudor con impacto fiscal
Renta perpetua	Modelo de valoración del Valor Terminal que asume que los flujos de caja crecen a una tasa constante (g) a perpetuidad
S&P Capital IQ	Plataforma de datos financieros utilizada para obtener información de sociedades cotizadas y transacciones comparables
Solicitud	Solicitud al Juzgado de nuestra designación como Experto en la Reestructuración presentada por la Sociedad, de fecha 4 de agosto de 2020
Torreduro	Bodegas Torreduro, S.A. Filial del Grupo que desarrolla la actividad productiva en la Denominación de Origen Toro. Participada al 99,99% por BORISA
TRLC	Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2020, de 5 de mayo, modificado por la Ley 18/2022
Valor Terminal (VT)	Valor residual al término del período explícito de proyección
Veiga Naum	Veiga Naum, S.L. Filial del Grupo con actividad y estructura muy limitadas. Participada al 54,10% por BORISA
Ventas netas	Ventas brutas - comisiones de grandes superficies
VEST Partners o Estrada	VEST Partners Estrada S.L., anteriormente denominada Despacho V. Estrada, S.L.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riñas, S.A.,
Bodegas Torreblanca, S.A. y Bodegas Vire, S.L.
18 de mayo 2023

Vire	Bodegas Vire, S.L. Filial del Grupo que opera en la Denominación de Origen Rueda. Participada al 99,99% por BORISA
WACC	Coste Medio Ponderado del Capital (Weighted Average Cost of Capital). Tasa de descuento que pondera el costo de los fondos propios y la deuda según su peso en la estructura de capital
Waiver	Dispensa, exención o renuncia temporal o definitiva otorgada por una de las partes de un contrato, normalmente el acreedor o financiador, respecto del incumplimiento de una obligación contractual por parte del deudor, sin que ello suponga la resolución del contrato ni la pérdida de derechos futuros
Working Capital (Capital Circulante)	Diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente de una empresa, que mide su capacidad para atender las obligaciones a corto plazo con sus propios recursos líquidos

1 Introducción

1.1. El presente Informe

Este Informe General de Evaluación del Plan de Reestructuración (el "Informe") ha sido emitido por VEST Partners Estrada, S.L. ("VEST Partners" o "Estrada"), en su calidad de Experto en la Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A. ("Bodegas Riojanas" o "BORISA"), Bodegas Torredueiro, S.A. ("Torredueiro") y Bodegas Viore, S.L. ("Viore") designado mediante auto nº 272/2028, de fecha 28 de marzo de 2028, dictado por el Tribunal de Instancia, Sección Civil, Plaza nº 6 de Logroño (el "Juzgado"), en relación con la aprobación del plan de reestructuración que se pretende formalizar para las Sociedades (el "Plan de Reestructuración" o el "Plan"), con el objetivo de servir como mero elemento de información para las Sociedades, para los acreedores afectados por el Plan y para el propio Juzgado para evaluar el Plan de Reestructuración, pero sin que el mismo suponga una invitación a la toma de decisiones por parte de las Sociedades y de sus acreedores y sin que evite a estos últimos llevar sus procedimientos completos de revisión o *due diligence* para conformar sus posiciones.

A efectos de contextualizar el Plan de Reestructuración y el alcance de nuestro trabajo, es necesario mencionar que el mencionado Plan es promovido y suscrito por determinadas entidades financieras acreedoras (las "Entidades Financieras") y por GEVISA Wine Capital, S.L., que actúa en su calidad de inversor en Bodegas Riojanas ("GEVISA" o el "Inversor").

De acuerdo con la información facilitada al Experto en la Reestructuración y con el grado de adhesión alcanzado en el proceso de negociación, se prevé que el Plan de Reestructuración pueda ser homologado por todas las clases de Acreedores. Asimismo, y en cualquier caso, se cumplen los requisitos para aprobar el plan por la vía prevista en el artículo 639.1 del TRLC, *"siempre que haya sido aprobado por una mayoría simple de clases, incluyendo al menos una clase de créditos que, en un eventual concurso, tendría la consideración de crédito con privilegio especial o general"*. En este sentido, se estima razonablemente que el Plan obtendrá el respaldo necesario en términos de clases, permitiendo su homologación aun en ausencia de aprobación unánime.

A estos efectos, la aprobación del Plan deberá producirse clase por clase, con sujeción a las mayorías reforzadas previstas en el artículo 629 TRLC, esto es, con el voto favorable de más de dos tercios del pasivo de cada clase y, tratándose de clases con garantía real, de al menos tres cuartos de su pasivo, todo ello sin perjuicio de su verificación separada respecto de cada una de las sociedades afectadas en el contexto del plan conjunto.



 **VEST Partners Estrada**
CORPORATE BACK - INVESTMENT SERVICES

Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Eodigos Rájulas, S.A.,
Rodrigo Torreduro, S.A y Rodrigo Vitor, S.L.
15 de mayo 2026

El cumplimiento de dichos umbrales de aprobación se acreditará mediante los correspondientes certificados de mayorías, que se incorporan como parte integrante de la documentación del Plan de Reestructuración.

En todo caso, sobre la base de la valoración de la Sociedad como empresa en funcionamiento, el Plan también resultaría aprobado por, al menos una clase respecto de la cual se presumiría que recibiría un pago en los términos del art. 839.2º del TRLC (clase que estaría dentro del dinero).

1.2. Los autores del presente Informe

- José Vicente Estrada es Economista y Auditor de Cuentas y cuenta con más de 38 años de trayectoria profesional y, específicamente, con una dilatada experiencia forense de más de 25 años, como como administrador concursal y perito, ante todas las jurisdicciones: penal, civil, mercantil, contencioso-administrativa y laboral, así como ante tribunales arbitrales nacionales como internacionales. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales, Economista Colegiado nº 13.839, miembro del Registro de Economistas Forenses (REFor) con el nº 1.358, miembro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España e inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con el número 10.093 y en el Registro de Auditores Judiciales. El Curriculum Vitae del Sr. Estrada se muestran en el Anexo I.

Como se describe más detalladamente en el Anexo I, el Sr. Estrada figura designado como Experto en la Reestructuración en la Reestructuración de Uroja Shipping, S.L., en los juzgados de lo mercantil de Bilbao, otra sociedad, ante los juzgados de Madrid, en la que el juzgado ha otorgado el carácter de reservado, en el Grupo Servicio, ante los juzgados de lo mercantil de La Coruña, en el Grupo Kintec ante los de Almería y Bodegas Riojano en Logroño, ha asesorado en los planes de reestructuración de Iberian Resources Spain, S.L. y Grupo Naviera Armas y ha sido nombrado perito para impugnaciones habidas en los Planes de Reestructuración de Single Home, S.A., DAS Photonics, S.L., J. Vilasaca, S.A., Inversiones y Parcelaciones Urbanas, S.A. (Inparse), Transbiaga, el grupo de componentes de automoción CMPy el Grupo Codera. Además, ha actuado como administrador concursal en numerosos concursos de acreedores, algunos de especial relevancia como La Seda de Barcelona y sus sociedades dependientes en España y en la Unión Europea (bajo COMI en España), Arte y Naturaleza, Cacaolat, Establiments Miró, Seda Solubles, etc. y ha participado como perito en relevantes disputas de responsabilidad de administradores en concursos como los de Martín-Fadessa, Spanair u Orizonia. Asimismo, cuenta con una amplia experiencia en refinanciación ¹ relevantes como los de Abengoa, Fomento de Construcciones y Contratos (FCC), Ercros, Nueva Pescanova, etc. Por último, reseñar que además de haber vendido un número significativo de unidades productivas en los concursos de acreedores gestionados por el Sr. Estrada como administrador concursal, ha llevado a cabo los procesos de venta de unidades productivas en formato prepack de Hijos de J. Barreras, S.A y da Room Mate, S.A.

¹ Con la anterior redacción de la Ley Concursal.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodegas Torreblanca, S.A y Bodegas Vicio, S.L.
15 de mayo 2026

Who's Who Legal reconoce al Sr. Estrada como uno de los principales expertos en Forensics & Litigation Consulting en España. Who's Who Legal dice que "Vicente Estrada is an "excellent professional" who has over 30 years' experience providing top-tier forensic accounting services to a range of clients". "Vicente Estrada, a prominent figure in the European market and a "definite inclusion" in our listings, provides fantastic experience in the field of forensic accounting". El Curriculum Vitae del Sr. Estrada se muestra en el Anexo I.

- Marina Mena Aguado es licenciada en Ciencias Empresariales y Actuariales con más de 20 años de trayectoria profesional y, específicamente, con una dilatada experiencia financiera, transaccional, concursal y en el ámbito de las reestructuraciones financieras.

A lo largo de su trayectoria profesional, la Sra. Mena ha colaborado estrechamente con el Sr. Estrada en diversos trabajos previamente mencionados, incluyendo procedimientos concursales de alta complejidad. Destacan, entre ellos, casos emblemáticos como La Seda de Barcelona —junto con sus sociedades vinculadas tanto en España como en la Unión Europea (bajo COMI en España)— y Seda Solubles, entre otros. Asimismo, ha participado en disputas relevantes sobre responsabilidad de administradores, como en el concurso de Orizonia.

Durante los últimos años, su contribución en procesos de reestructuración y refinanciación ha sido especialmente activa, interviniendo desde distintos roles. Ha formado parte del equipo nombrado experto en planes como el de Urola Shipping, S.L., otra empresa especializada en energía renovable (de carácter reservado), en el Grupo Servicio, la empresa almeriense agro-tecnológica Kimitec, y el grupo cotizado Bodegas Riojanas. En calidad de perito, ha participado de manera muy activa en impugnaciones significativas, entre las que se encuentran los casos de Naviera Armas, J. Vilaseca, Codere, Transbiaga, o el Grupo CMP entre otros.

En el marco de la venta de unidades productivas, ha intervenido conjuntamente con el Sr. Estrada en varias operaciones concursales orientadas a la reestructuración de activos relevantes. Cabe destacar el pre-pack de Room Mate, S.A., así como otras ventas gestionadas en procedimientos concursales como La Seda de Barcelona, donde la venta de la unidad productiva supranacional configurada superó los 350 millones de euros.

Los Currículos Vitae del Sr. Estrada y de la Sra. Mena se muestran en el Anexo I.

1.3. Manifestaciones

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 690 del Texto Refundido de la Ley Concursal, hemos desempeñado las funciones propias del Experto en la Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torreduero, S.A. y Bodegas Viope, S.L. con la diligencia exigible a un profesional especializado en procesos de reestructuración, actuando en todo momento con plena independencia e imparcialidad tanto respecto de las Sociedades como de los acreedores afectados.
- Asimismo, entendemos que nuestros informes como Experto en la Reestructuración pueden tener carácter pericial, por lo que, de acuerdo con el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, manifestamos que hemos actuado y, en su caso, actuaremos con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que pueda ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y conocemos las sanciones penales en las que podríamos incurrir si incumpliésemos nuestro deber como peritos.
- Entendemos que nuestro deber es para con el Juzgado y que, en la preparación de este Informe, hemos cumplido con este deber.
- Hemos expresado en nuestro Informe nuestro entendimiento de las cuestiones sobre las cuales somos expertos. Todos los asuntos sobre los cuales nos hemos pronunciado entran dentro de nuestro ámbito de conocimiento.
- En aquellos casos donde no teníamos un conocimiento directo, hemos indicado la fuente de la información.
- En el momento de firmar este Informe, consideramos que es completo y adecuado a las circunstancias. Notificaremos a los destinatarios de este Informe si, por cualquier razón, con posterioridad, considerásemos que el Informe debería incluir alguna salvedad o corrección significativa.
- Entendemos que este Informe será la evidencia que proporcionaremos, sujeto a cualquier corrección o salvedad que se pueda hacer, especialmente con ocasión, en su caso, de su ratificación y defensa en el acto de juicio oral si así fuera requerido por el Juzgado.
- La información facilitada para la elaboración del presente Informe será guardada y conservada en nuestros archivos por un plazo mínimo de cinco años, a contar desde la fecha de emisión del presente Informe.

2 Objetivo y alcance del presente informe

En el contexto de la ejecución de nuestro trabajo como Experto en la Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torredueiro, S.A. y Bodegas Viña, S.L. (conjuntamente denominadas Grupo Bodegas Riojanas), el presente Informe tiene por objetivo resumir el contenido de nuestro trabajo hasta la fecha de emisión del mismo y alcanzar conclusiones de determinados análisis, tal y como se describe a continuación:

- Análisis de la situación del Grupo Bodegas Riojanas en el contexto del Plan de Reestructuración y evaluación, en su caso, de la situación de insolvencia de Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torredueiro, S.A. y Bodegas Viña, S.L.
- Actuaciones llevadas a cabo por el Experto en la Reestructuración.
- Entendimiento y análisis del Plan de Reestructuración que se presenta y evaluación de si el mismo ofrece una perspectiva razonable de continuidad, de tal manera que evite el concurso y asegure la viabilidad de las Sociedades en el corto y medio plazo.
- Sobre la base de la Valoración de Empresa en Funcionamiento realizada por el Experto, análisis acerca de:
 - i. A qué nivel de acreedores y clases corta el valor de la Deudora a los efectos del art. 639.1.2 TRLC;
 - ii. Si las clases que se adhieran presumiblemente al Plan están dentro de una clase para la que pueda razonablemente presumirse que la misma recibiría algún pago tras la valoración realizada del Grupo Bodegas Riojanas como empresa en funcionamiento;
 - iii. Si las medidas de reestructuración incluidas en el Plan de Reestructuración son consistentes con los objetivos perseguidos y si son racionales y razonables considerando la valoración de empresa en funcionamiento realizada y la deuda sostenible, entendiendo ésta como aquella cuyo pago es posible de atender en el horizonte temporal contemplado y,
 - iv. Si la recuperación que obtienen los acreedores con el Plan de Reestructuración es superior a la que obtendrían en un escenario de liquidación concursal.

Nuestro Informe de Valoración de Empresa en Funcionamiento de Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torredueiro, S.A. y Bodegas Viña, S.L., de igual fecha que el presente Informe, ha sido preparado sobre la base del plan de negocio consolidado elaborado por el potencial Inversor e Impulsor del Plan de Reestructuración (GEVISA) del Grupo Bodegas Riojanas

(que incluye la proyección de Bodegas Riojanas, S.A. y sus dos principales sociedades dependientes: Bodegas Torredueiro, S.A. y Bodegas Vitor, S.L. (el "Plan de Viabilidad").

El Plan de Viabilidad ha sido elaborado por GEVISA, en su condición de potencial Inversor y futuro accionista de control, en el marco del proceso de reestructuración del Grupo Bodegas Riojanas. De acuerdo con el Plan, GEVISA prevé adquirir como mínimo un 85% la deuda afectada y proceder a su capitalización, deviniendo accionista mayoritario de Bodegas Riojanas, S.A. y, de forma indirecta, de sus filiales, asumiendo así la responsabilidad de la ejecución del Plan de Negocio y de las medidas contempladas en el mismo.

El Plan de Negocio se ha preparado a nivel agregado, considerando conjuntamente a Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torredueiro, S.A. y Bodegas Vitor, S.L., en coherencia con la operativa integrada del Grupo y con un modelo de gestión económica y financiera unificado. Si bien se han elaborado proyecciones de flujos de caja a nivel individual para cada sociedad, el Inversor ha estructurado el análisis bajo un enfoque consolidado, apoyado en mecanismos de gestión centralizada de tesorería (cash pooling), que permiten una asignación eficiente de la liquidez entre las distintas entidades del perímetro.

Las hipótesis y asunciones que sustentan el Plan de Negocio se basan en las mejores estimaciones disponibles de GEVISA y de la Dirección del Grupo en relación con la evolución futura del negocio, teniendo en cuenta tanto la situación actual del Grupo Bodegas Riojanas, caracterizada por un deterioro operativo y financiero significativo, como las medidas de reestructuración previstas (financieras, operativas y comerciales).

En particular, el Plan se apoya en palancas como la reestructuración de la deuda (con la correspondiente quita y capitalización del remanente), la normalización del capital circulante, la optimización de la estructura de costes, la normalización de los niveles de inventario y el impulso comercial a través de la red de distribución de Vintae, grupo vitivinícola al que pertenece GEVISA como sociedad cabecera y que cuenta con una presencia consolidada en el sector y una red comercial nacional e internacional ya operativa.

Además, el comportamiento de determinadas variables de mercado y el riesgo regulatorio pueden variar de manera imprevisible por motivos geopolíticos o puramente de mercado que no fueran previsibles en este momento.

Como consecuencia, es necesario resaltar que, dada la propia naturaleza de las estimaciones y proyecciones financieras y el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas, de producirse hechos, acontecimientos, condiciones o circunstancias hoy desconocidas, se podrían originar diferencias entre los resultados estimados y los reales, las cuales, eventualmente, pudieran ser significativas. Con base en todo lo anterior, los resultados que se materialicen en el futuro podrían diferir de lo previsto en las proyecciones financieras que forman parte del Plan de Negocio, base de nuestro



*Informe General de evaluación del
Plan de Restauración de Bodegas Regino, S.A.,
Bodega Torredorta, S.A. y Bodega Vinos S.L.
15 de mayo 2023*

ejercicio de valoración. No asumimos ninguna responsabilidad en relación con la realización efectiva de dichas proyecciones o su correspondencia con los resultados futuros.

Así las cosas, en relación con lo anterior, por su naturaleza, los ejercicios de valoración de empresas o negocios no son una ciencia exacta, sino que varios aspectos, fundamentalmente aquéllos relativos a hipótesis, asunciones y estimaciones, son de naturaleza subjetiva y están sujetos al juicio y criterios del valorador, los cuales podrían llegar a diferir de los que podrían haber sido considerados por un tercero

3 Fuentes de información

Específicamente, la información más relevante analizada para el cumplimiento de nuestro cometido en el presente informe ha sido:

- Plan de Negocio / Plan de Viabilidad elaborado por GEVISA como impulsor del Plan de Reestructuración del Grupo Bodegas Riojanas.
- Proyecciones financieras consolidadas del Grupo Bodegas Riojanas para el período 2026-2031, incluyendo cuenta de resultados, balance, flujo de caja, así como la descripción de las principales hipótesis operativas y financieras consideradas.
- Flujos de caja individualizados de Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torredueiro, S.A. y Bodegas Vitor, S.L., incluidos como anexo al Plan de Viabilidad.
- Cuentas anuales consolidadas de Bodegas Riojanas, S.A. y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025.
- Información financiera facilitada por las Deudoras, con el histórico del Grupo Bodegas Riojanas, incluyendo cuenta de resultados, balance de situación, flujos de caja y principales KPIs operativos y financieros de los ejercicios 2023, 2024 y 2025.
- Información relativa al cierre de Bodegas Riojanas, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2025 reportada por las Deudoras a la CNMV.
- Detalle facilitado por las Deudoras de existencias actualizado a 30 de marzo de 2026, incluyendo información sobre volumen, valoración y rotación de inventario.
- Información analítica facilitada por las Deudoras de ventas históricas del Grupo Bodegas Riojanas, incluyendo ventas por canal, marca, denominación de origen, volumen y precio medio.
- Detalle facilitado por las Deudoras de comisiones aplicadas por grandes superficies y distribuidores durante el período analizado.
- Detalle facilitado por las Deudoras de plantilla del Grupo Bodegas Riojanas por sociedad, área funcional y evolución prevista bajo el Plan de Viabilidad.
- Contratos de financiación y documentación relativa a la deuda financiera del Grupo.
- Información sobre saldos de deuda financiera obtenida a partir de circularizaciones recibidas de entidades financieras.
- Información relativa al Plan de Reestructuración de 2024 y al nuevo Plan de Reestructuración propuesto en 2026.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Vioe, S.L.
16 de mayo 2020

- Información facilitada por las Deudoras sobre la estructura societaria del Grupo Bodegas Riojanas, incluyendo Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torreduro, S.A., Bodegas Vioe, S.L.. Las otras filiales del Grupo no se han tenido en cuenta debido a su reducida materialidad en la actividad, activos y peso en la valoración del Grupo Bodegas Riojanas (principalmente Bodegas Riojanas USA Corporation y Velga Naum, S.L.).
- Información sectorial relativa al mercado vitivinícola, incluyendo datos publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, OIVE, Comisión Europea, ICEX y otras fuentes sectoriales.
- S&P Capital IQ: información relativa a compañías cotizadas comparables y transacciones precedentes en el sector vitivinícola y de bebidas alcohólicas.
- Información sectorial publicada por Damodaran (NYU Stern) relativa al sector de bebidas alcohólicas, como referencia para la estimación del coste de capital.
- Información publicada por Kroll relativa a primas de riesgo de mercado, primas por tamaño y parámetros de coste de capital.
- Información facilitada por GEVISA y por el Grupo Vintae Luxury Wine Specialists, en relación con su perfil corporativo, capacidad financiera, red comercial y experiencia sectorial.
- Tasaciones disponibles de determinados activos inmobiliarios y físicos del Grupo, incluyendo los activos vinculados a Cenicero, San Vicente, Toro y Vioe.
- Información pública disponible de Bodegas Riojanas, S.A., incluyendo información corporativa, participaciones significativas y documentación publicada en la CNMV.

Además de la anterior información recibida, VEST Partners ha tenido acceso a la Dirección del Grupo y a los asesores involucrados en el proceso, por lo que consideramos que la información utilizada es suficiente para la realización del trabajo objeto del presente Informe.

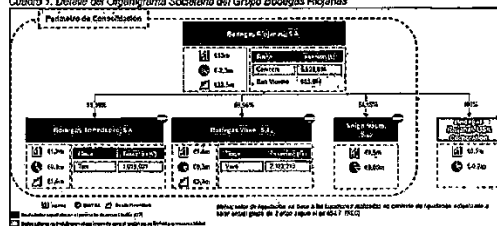
Si bien, en todo caso, analizamos la consistencia de la información financiera utilizada en la ejecución de nuestro trabajo, excepto donde particularmente se citan procedimientos de revisión de la citada información, la misma no ha sido objeto de auditoría, verificación o examen técnico o legal. El alcance de nuestro trabajo es diferente al de una auditoría y, por lo tanto, a menos que se indique específicamente lo contrario, no incluye procedimientos de auditoría para verificar la exactitud y la fiabilidad de la información de la que hemos dispuesto, por lo que no se debe esperar de él, respecto de estos aspectos, el mismo grado de seguridad que proporciona una auditoría realizada conforme a las normas y procedimientos que regulan dicha actividad profesional.

4 Antecedentes al Plan de Reestructuración

4.1. Sobre el Grupo Bodegas Riojanas

- El Grupo se articula en torno a varias sociedades, concentrándose el grueso de su actividad operativa en Bodegas Riojanas, S.A. (empresa matriz y que concentra la mayor actividad operativa), Bodegas Viore, S.L. y Bodegas Torredueiro, S.A. Junto a éstas, existen otras entidades, que tienen un peso residual en el Grupo consolidado: Bodegas Riojanas USA Inc. y Veiga Naum, S.L.
- A efectos del presente análisis, debe señalarse que las sociedades afectadas por el Plan de Reestructuración son Bodegas Riojanas, S.A. (BoRiSa), Bodegas Torredueiro, S.A. (Torredueiro) y Bodegas Viore, S.L. (Viore).
- El Grupo cuenta con una plantilla de aproximadamente 78 empleados a cierre de marzo de 2026, lo que supone una reducción superior a 12 empleados respecto al cierre de diciembre 2025. Esta disminución responde a la situación de inestabilidad operativa y tensiones de liquidez que atraviesa el Grupo, lo que ha propiciado la salida voluntaria de empleados en distintos departamentos durante los primeros meses del año 2026.
- Tal y como se observa en el cuadro siguiente, el capital de Bodegas Riojanas, S.A. presenta una estructura relativamente atomizada, con aproximadamente un 44% en free float y el 56% restante en manos de diversos accionistas de referencia, cuyas participaciones individuales oscilan entre el 3,21% y el 10,98%.

Cuadro 1. Detalle del Organigrama Societario del Grupo Bodegas Riojanas



Fuente: Elaboración propia VEST Partners a partir de documentación facilitada por la Dirección del Grupo Bodegas Riojanas

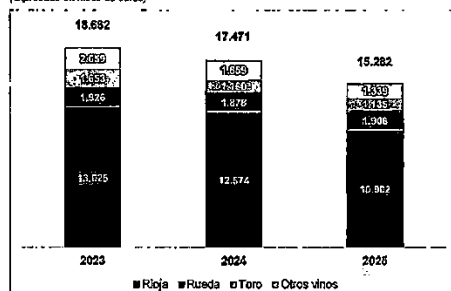


*Informe General de evolución del
Plan de Reestructuración de Bodegas Ríoja, S.A.,
Bodegas Torreduero, S.A y Bodegas Vio, S.L.
15 de mayo 2024*

- Una descripción detallada de la actividad y de los principales activos de las sociedades incluidas en el perímetro del Plan de Reestructuración es la siguiente:
 - Bodegas Ríoja, S.A. Es la sociedad matriz y cabecera del Grupo, concentrando aproximadamente el 74,2% de la plantilla, así como las fundaciones corporativas y el mayor volumen de inmovilizado material, incluidos los principales activos agrícolas (fincas de Cenizero y San Vicente). Asimismo, integra la mayor parte de la actividad vitivinícola del Grupo, en particular la elaboración y comercialización de vinos bajo la Denominación de Origen Rioja, que representa aproximadamente el 71% de la facturación bruta consolidada en 2023.
 - Bodegas Torreduero, S.A. desarrolla la actividad productiva del Grupo en la Denominación de Origen Toro, contando con instalaciones propias, una plantilla de 8 empleados y la titularidad de la finca Toro.
 - Bodegas Vio, S.L. opera en la Denominación de Origen Rueda, con una estructura reducida de 4 empleados y la titularidad de la finca Vio.
- El modelo de negocio actual del Grupo se basa principalmente en:
 - La producción y comercialización de vino constituye prácticamente la totalidad de los ingresos del Grupo. La actividad se articula a través de distintas denominaciones de origen, principalmente Rioja, Toro y Rueda que representan un 71,3%, 12,5% y 7,4% de las ventas brutas del año 2023 respectivamente (el resto lo componen otras denominaciones de origen menores, champagnes y vermouths que representan un porcentaje de las ventas de manera conjunta de menos del 8%), con una cartera diversificada de referencias que incluye vinos jóvenes, crianzas, reservas y grandes reservas, concentrándose las ventas en un número limitado de marcas y gamas de mayor rotación.
 - La comercialización se realiza tanto en el mercado nacional como en mercados internacionales, principalmente a través de distribuidores e importadores (canal B2B), con un peso relevante de la exportación (24,2% de las ventas en 2023). La sociedad dominante centraliza en gran medida la gestión comercial y de marca, canalizando parte de las ventas de las filiales.
 - El modelo productivo combina la utilización de uva propia con aprovisionamiento a terceros, desarrollando la actividad de elaboración y crianza en instalaciones propias distribuidas entre las distintas sociedades del Grupo. Las filiales operan como unidades productivas especializadas por denominación de origen, integradas en la estructura del Grupo.
 - Adicionalmente, el Grupo mantiene una estrategia de diversificación geográfica y de producto a través de sus distintas bodegas, lo que le permite cubrir distintos

segmentos de mercado y perfiles de consumidor, si bien no dispone de líneas de negocio significativamente diferenciadas más allá de la actividad vinícola principal.

Cuadro 2. Detalle de las ventas brutas en euros por Denominación de Origen de 2023, 2024 y 2025 (expresado en miles de euros)



Fuente: Elaboración propia VEST Partners a partir de documentación facilitada por la Dirección del Grupo Bodegas Ríoja, S.A.

4.2. Análisis de la situación del Grupo previa a la presentación del Plan de Reestructuración

- A continuación, se presenta un análisis detallado de la evolución financiero del Grupo Bodegas Riejares durante los últimos tres ejercicios (años 2023-2025) con el objetivo de identificar las causas y efectos del deterioro (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y flujos de caja) y facilitar la interpretación de las principales desviaciones.
- La evolución de los costes operativos y financieros, en un contexto de presión sobre márgenes y cierta desaceleración de la demanda en algunos mercados, ha contribuido al deterioro de la rentabilidad del Grupo.
- La naturaleza del negocio, caracterizada por elevados niveles de existencias (vino en proceso de crianza) y períodos de cobro dilatados en determinados canales de distribución, implica unas necesidades significativas de capital circulante, que han impactado negativamente en la generación de caja debido a la reducida rentabilidad y reducción de ventas en el período.
- Desde el año 2023, donde se llevaron a cabo diversas inversiones relacionadas con el mantenimiento y mejora de las instalaciones productivas, el Grupo ha reducido sustancialmente sus niveles de inversión debido a la delicada situación de tesorería.
- Durante el ejercicio 2024, el Grupo impulsó un plan de reestructuración orientado a la estabilización de su posición de liquidez, el cual no llegó a prosperar. La falta de éxito de dicho proceso se enmarca en un contexto de desviaciones significativas respecto al plan de viabilidad presentado, incluyendo incumplimientos de previsiones, deterioro de la rentabilidad operativa y crecientes tensiones de liquidez, factores que han motivado la necesidad de promover un nuevo plan de reestructuración en 2025.
- Los principales elementos del Plan de Reestructuración de 2024 fueron los siguientes:
 - Extensión de vencimientos y modificación de calendarios de amortización de la deuda existente.
 - Refinanciación de posiciones impagadas mediante nueva financiación.
 - Reducción de límites en líneas de crédito y circulante.
 - Transformación de determinados instrumentos.
 - Constitución de garantías reales sobre activos clave del Grupo.

Cuadro 3. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo Bodegas Riolanas, S.A. y Sociedades dependientes – Ejercicios 2023 y 2024, y 2025 (expresado en miles de euros)

Miles de euros	2023	2024	2025
Ventas Brutas	18.662	17.471	18.282
Comisiones grandes superficies	(1.301)	(1.378)	(1.872)
Ventas Netas	17.361	16.093	13.610
Aprovisionamientos	(9.359)	(7.842)	(8.428)
Variación de Existencias	2.225	472	(328)
Margen Bruto	10.188	8.723	6.864
Otros Ingresos de Explotación	617	336	321
Gastos de Personal	(4.765)	(4.452)	(4.630)
Otros gastos de Explotación	(3.509)	(4.250)	(3.678)
EBITDA	2.361	277	(1.104)
Amortización del Inmovilizado	(1.857)	(1.788)	(1.678)
Impulsión de subvenciones	216	234	189
Excesos de provisiones	-	-	-
Declaro y resultado por enajenaciones	39	14	(518)
Otros Resultados (Indemnizaciones)	-	22	-
Resultado de Explotación (EBIT)	759	(1.241)	(2.997)
Resultado Financiero	(604)	(1.223)	(1.084)
Resultado Antes de Impuestos (EAT)	245	(2.284)	(4.081)
Impuestos	(101)	5	(474)
Resultado del Ejercicio	145	(2.259)	(4.636)
KPIs – Datos de ventas			
Miles de litros vendidos	4.279	3.860	3.544
Litros ventas brutas	3,3	3,4	3,2
KPIs – % s. Ventas Brutas			
Comisiones grandes superficies	-7,0%	-7,8%	-10,9%
KPIs – % s. Ventas Netas			
Margen Bruto	58,7%	54,2%	50,6%
Otros Ingresos de Explotación	3,0%	2,1%	2,4%
Gastos de Personal	-27,4%	-27,8%	-34,0%
Otros gastos de Explotación	-20,1%	-26,7%	-27,0%
Margen EBITDA	13,6%	1,7%	-8,1%
Margen EBIT	4,3%	-7,7%	-22,0%
Margen Neto	0,8%	-14,0%	-33,3%

Fuente: Cuentas Anuales 2023, 2024 y 2025, y tablas de consolidación de los datos FY23, FY24 y FY25 y otra información aportada por la Sociedad.

- **Ingresos:** Caída sostenida de ingresos impulsada por la contracción del volumen; de 4,3 millones de litros en 2023 a 3,5 millones en 2025 (caída del 17%), con descensos interanuales en torno al -10%. Precios brutos relativamente estables (~3,2-3,4 euros por litro); sin embargo, el incremento de comisiones a grandes superficies (del 7,0% al 10,9% sobre ventas brutas) implica una reducción efectiva del precio de venta neto, estimándose una caída implícita de en torno al -4%/-5% en 2025 vs 2023, lo que intensifica la presión sobre la rentabilidad.
- **Margen bruto:** Se reduce entre 2023 y 2025 en términos relativos en más de 800 pbs, del 58,7% en 2023 al 50,6% en 2025. Esta caída se explica principalmente por la existencia de un stock sobrevalorado que, tal y como se recoge en la nota de los auditores de las cuentas del ejercicio 2025, incorpora una duplicidad en la impulsión

de determinados costes de embotellado, generando un mayor valor contable del inventario que, al materializarse su venta, impacta negativamente en los márgenes.

- **Otros ingresos de explotación:** Incluye principalmente servicios prestados para la elaboración de vino a otras compañías (469 miles de euros en 2023 y 326 en 2024). También se incluyen subvenciones oficiales (48 miles de euros en 2023 y 10 en 2024) para la promoción del vino en terceros países y proyectos de investigación. Adicionalmente otros servicios accesorios, principalmente relacionados con enoturismo en la bodega.
- **Gasto de personal:** El gasto de personal se mantiene estable en torno a 4,6 millones euros anuales, sin embargo, su peso sobre ventas aumenta del 27,4% al 34%, penalizando el margen EBITDA en más de 600 pbs. Esta evolución refleja una estructura de costes laborales rígida y potencialmente sobredimensionada frente a comparables del sector (300 miles de euros de ventas por empleado de media vs 151 miles de euros en 2025 de Bodegas Riojanas²).
- **Otros gastos de explotación y provisiones.** Las principales partidas de otros gastos de explotación se concentran en 2025 en Publicidad, propaganda y relaciones públicas (0,7 M€; 4,8% sobre ventas), Arrendamientos y cánones (0,7 M€; 4,7% sobre ventas), y Transportes se mantiene relativamente estable en términos absolutos (0,4 M€), con un coste de transporte por botella constante de 0,08€/ botella. Los Servicios de profesionales independientes se han reducido, pasando de 1,1 M€ en 2024 (6,1% sobre ventas) a 0,3 M€ en 2025 (2,1%), lo que resulta coherente con la existencia en 2024 de gastos no recurrentes vinculados al plan de reestructuración y al potencial proceso de venta que ha afectado a la Compañía.
- **EBITDA.** El margen EBITDA se reduce del 13,6% en 2023 al 3,4% en 2024 y posteriormente a -8,1% en 2025. En el plazo de dos ejercicios, el Grupo pasa de generar EBITDA positivo a registrar un EBITDA negativo debido a la caída de ingresos y de márgenes, junto con una estructura de costes fijos poco flexible que mantiene niveles de gasto de personal y otros gastos operativos, lo que deriva en pérdidas operativas superiores a 1,1 millones de euros (3,0 millones de euros incluyendo amortizaciones y deterioros) en 2025.
- **Amortizaciones, provisiones y otras partidas no recurrentes:** Se mantienen en niveles relativamente estables, salvo la partida de deterioro y resultado por enajenaciones pasa de un impacto positivo de 30k€ en 2023 y 14k€ en 2024 a un impacto negativo de 518k€ en 2025, lo que agrava adicionalmente el deterioro del

² Fuente: análisis de la cuenta de resultados y el balance de situación de las principales empresas vitivinícolas españolas (ver Informe de Valoración)

ejercido y apunta a la existencia de ajustes extraordinarios o pérdidas en desinversiones/deterioros.

- **Resultado financiero:** Los costes financieros aumentan en el periodo, pasando del 2.1% en 2023, 3,6% en 2024 hasta 3,9% en 2025.

Cuadro 4. Balance de situación consolidado del Grupo Bodegas Rujinas, S.A. y Sociedades dependientes — ejercicios 2023 y 2024, y junio 2025 (expresado en miles de euros)

Miles de euros	2023	2024	2025
Activo Fijo	15.985	14.474	13.057
Inversiones en empresas del grupo	45	45	45
Inversiones financieras a largo plazo	96	77	81
Activos por impuesto diferido	899	900	0
Activo No Corriente	17.022	15.496	13.183
Existencias	33.107	32.515	31.452
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.140	6.775	4.596
Inversiones en empresas del grupo	37	-	887
Inversiones financieras a corto plazo	-	1.042	-
Otros activos corrientes	33	433	51
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	157	454	605
Activo corriente	39.473	41.219	37.671
TOTAL ACTIVO	56.498	56.715	50.754
Deudas a largo plazo	8.065	16.827	285
Pasivos por impuesto diferido	9	10	0
Ingreso diferido	1.730	1.649	1.454
Pasivo no corriente	9.804	17.688	1.739
Deudas a corto plazo	15.813	12.341	26.693
Provisiones a corto plazo	19	19	36
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.008	8.567	8.720
Pasivo corriente	25.840	20.927	35.449
Total Pasivo	35.774	38.613	37.182
Patrimonio Neto	20.722	18.102	13.569
TOTAL PATRIMONIO NETO + PASIVO	56.496	56.715	50.754

Fuente: Cuentas Anuales 2023, 2024 y 2025, y cifras de consolidación de los ejercicios FY23, FY24 y FY25 y otra información aportada por la Sociedad.

- **Activo Fijo:** Corresponde a las partidas de Inmovilizado intangible, Inmovilizado material y Activos biológicos. Esta partida recoge el valor contable de las fincas y bodegas, incluyendo derechos de replantación y las vides sembradas. Se reduce de forma continuada en el periodo en línea con la amortización de la base de inmovilizado y la ausencia de inversiones desde el año 2023.
- **Capital Circulante:** Ha descendido en los años analizados:
 - **Existencias:** la compañía tiene un exceso de stock, que no varía en línea con las ventas históricas, aumentando los días de rotación desde 1.265 en 2023 hasta



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Dodegas Riogordo, S.A.
Dodegas Torreblanca, S.A y Dodegas Vinos, S.L.
15 de mayo 2028

1.785 en 2025. Adicionalmente, según manifestaciones de la dirección la compañía está siendo revisada su stock actualmente por la CNMV debido a errores en la valoración identificados por la actual Dirección.

- **Dáudores comerciales:** El período medio de cobro aumentó desde 122 días en 2023 hasta 150 días en 2024, para posteriormente bajar en 2025 a 117 días.
- **Acreedores comerciales:** El período medio de pago pasó de 250 días en 2023 hasta 227 días en 2024. En 2025 ha supuesto la principal vía de financiación del grupo, que han retrasado el pago a proveedores hasta niveles no sostenibles de 271 días, lo que está perjudicando la cadena de suministro y relación con proveedores.
- **Deuda y estructura financiera:** La evolución de la deuda y de su estructura de vencimientos refleja niveles de endeudamiento no sostenibles en el corto plazo, lo que exige la adopción de medidas de carácter estructural y de horizonte temporal más amplio, como las contempladas en el Plan de Reestructuración propuesto.

4.3. Situación de insolvencia actual y necesidad de la reestructuración para Grupo Bodegas Riojanas

La información revisada evidencia que el Grupo Bodegas Riojanas se encuentra en una situación de insolvencia actual, entendida como la imposibilidad de atender de forma regular y puntual el cumplimiento de sus obligaciones exigibles.

- En el ejercicio 2024 se promovió un primer Plan de Reestructuración, que fue aceptado por los acreedores. No obstante, los Deudores no han atendido de forma regular las obligaciones de pago derivadas de dicho acuerdo, persiguiendo los incumplimientos tras su implementación, y llegando a solicitar a las entidades financieras una dispensa (waiver) del pago de la deuda, que fue rechazado.
- La falta de efectividad del Plan de Reestructuración de 2024 ha determinado la continuidad de la situación de insolvencia actual. Esta situación se explica por (i) la existencia de un nivel de endeudamiento acumulado que excede la capacidad de generación de caja del Grupo y (ii) la materialización de desviaciones significativas respecto al plan de viabilidad incorporado en el Plan de 2024, con una evolución inferior a la prevista en ingresos y la generación de un EBITDA negativo en 2025.
- Bodegas Riojanas, S.A. convocó una junta extraordinaria de accionistas el 12 de noviembre de 2025, para que un inversor externo inyectara hasta ocho millones de euros, medida que finalmente nunca llegó a llevarse a cabo.
- En el mes de enero de 2026, la Sociedad informó a la CNMV del inicio de un expediente de regulación de empleo (ERTE) de 70 de sus empleados, por un periodo de cuatro meses a contar desde el mes de febrero, debido a sus malos resultados.
- Con fecha 24 de febrero de 2026, la Sociedad comunicó al Juzgado competente la apertura de negociaciones con sus acreedores conforme a lo previsto en el artículo 585 del TRLC, iniciando el correspondiente periodo de protección preconcursal, con el objeto de alcanzar un nuevo Plan de Reestructuración.
- De la información CIRBE facilitada, correspondiente a marzo de 2026, resultan los siguientes datos por sociedad:
 - Bodegas Riojanas, S.A. mantiene saldos con entidades financieras por importe de 22,7 millones de euros, de los cuales 2,7 millones de euros se encuentran vencidos e impagados (12%).
 - Bodegas Torreduro, S.A. mantiene saldos con entidades financieras por importe de 3,8 millones de euros, de los cuales 0,9 millones de euros se encuentran vencidos e impagados (24%).



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.
Bodegas Torreón, S.A y Bodegas Viora, S.L.
18 de mayo 2025

- Bodegas Viora, S.L. mantiene saldos con entidades financieras por importe de 2,6 millones de euros euros, de los cuales 0,8 millones de euros se encuentran vencidos e impagados (31%).
- El Grupo mantiene saldos vendidos e impagados con proveedores por importe aproximado de 5,6 millones de euros, lo que representa en torno al 80% del saldo total de proveedores (6,3 millones de euros a cierre de abril de 2025). Asimismo, según manifestaciones de la Dirección, los proveedores han pasado a exigir condiciones de pago al contado como consecuencia de los retrasos recurrentes en los pagos, lo que dificulta la gestión de tesorería y genera tensiones en la cadena de suministro.
- Por último, las previsiones de tesorería facilitadas por la Dirección del Grupo para el período abril-junio de 2026 reflejan un déficit de liquidez sostenido, durante dicho periodo, superior al millón de euros. En ausencia de apoyo financiero externo, el Grupo no dispone de capacidad para atender sus obligaciones exigibles, dada la falta de generación de flujo de caja operativo. Durante este periodo, la liquidez se está sosteniendo fundamentalmente mediante la reducción de existencias, el diferimiento de pagos a proveedores, aplazamientos de obligaciones tributadas y la adopción de medidas laborales de ajuste (ERTE), lo que, de mantenerse, situaría al Grupo en una situación de concurso de acreedores.
- En este contexto, resulta necesaria la adopción de un nuevo Plan de Reestructuración que articule una solución estructural y permita restablecer la viabilidad del Grupo Bodegas Riojanas. Las principales medidas contempladas son las siguientes:
 - Reestructuración de la deuda financiera y comercial mediante la aplicación de quitas y la reprogramación de vencimientos, ajustando el calendario de pagos a la capacidad de generación de caja prevista.
 - Conversión de parte de la deuda financiera en instrumentos de capital.
 - Aportación de nueva financiación.

5 Actuaciones llevadas a cabo por el Experto en Reestructuración

- Con fecha 24 de febrero de 2026, Bodegas Riojanas, S.A. y sus sociedades dependientes comunicaron al Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Logroño la apertura de negociaciones con sus acreedores al amparo del artículo 585 del TRLC, solicitando el nombramiento de Experto en la Reestructuración.
- Mediante resolución de fecha 26 de marzo de 2026, el referido Juzgado designó a VEST Partners Estrada, S.L. como Experto en la Reestructuración del Grupo Bodegas Riojanas.
- Con posterioridad a su designación, el Experto ha mantenido reuniones con la Dirección del Grupo, GEVISA, en su condición de Inversor e impulsor del Plan de Reestructuración y responsable de la elaboración del Plan de Viabilidad, así como con los principales acreedores financieros y sus respectivos asesores legales y financieros, reuniones en las que se han analizado la situación económico-financiera del Grupo y las líneas del Plan de Reestructuración en elaboración.
- El Experto ha participado tanto en reuniones conjuntas con acreedores financieros como en reuniones bilaterales con aquellas entidades que lo han solicitado, con el objeto de atender consultas y aclarar cuestiones relativas al contenido, alcance y efectos del Plan de Reestructuración objeto de análisis.
- Asimismo, se han definido los protocolos de acceso a la información financiera, operativa y contractual, así como la metodología de revisión de las proyecciones financieras y del Plan de Viabilidad que sirve de base a la propuesta de reestructuración.
- Desde su designación, el Experto también ha mantenido interacción continuada con el equipo directivo y, en particular, con el Área financiera del Grupo Bodegas Riojanas, así como con sus asesores legales, recibiendo determinada información actualizada sobre la evolución del negocio, la situación de liquidez y el estado de las negociaciones.
- El Experto ha tenido acceso a las distintas versiones del borrador del Plan de Reestructuración que han sido sucesivamente elaborados y compartidos con los acreedores, así como el Plan de Viabilidad preparado por GEVISA y a la documentación complementaria relevante, a efectos de evaluar la consistencia de las hipótesis, la evolución de los términos propuestos y la capacidad de ejecución



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Viose, S.L.
13 de mayo 2020

de las medidas contempladas, así como para la elaboración del informe de valoración de empresa en funcionamiento.

- En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 639 y siguientes del TRLC, el Experto ha elaborado, junto con el presente documento, los siguientes informes complementarios:

- Informe de Valoración de Empresa en Funcionamiento del Grupo Bodegas Riojanas, incluyendo una estimación de valor de cada una de las sociedades individuales incluidas en el perímetro del plan de reestructuración: Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Viose, S.A. y Bodegas Torreduro, S.L. a los efectos del artículo 639.2 del TRLC.
- Informe de valoración de las garantías reales constituidas por Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Viose, S.A. y Bodegas Torreduro, S.L., a los efectos del artículo 273.3º del TRLC. En relación con la valoración de los terrenos en garantía, se han considerado los informes de tasación realizadas a valor de reposición elaborados por un tercero independiente especializado, que forman parte de la documentación del Plan de Reestructuración y han sido puestos a disposición de las entidades financieras.

6 Entendimiento y análisis del Plan de Reestructuración

El Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Viore, S.L. se fundamenta en la continuidad del negocio y en la reestructuración ordenada de su deuda financiera, con el objetivo de restablecer la solvencia del Grupo y garantizar su viabilidad en el corto y medio plazo. El Plan se articula en cumplimiento de los artículos 614 y siguientes del TRLC, y se apoya en el Plan de Viabilidad preparado por el Inversor y validado por el Experto en la Reestructuración.

Desde un punto de vista general, el Plan prevé una reestructuración integral que combina medidas de ajuste financiero y fortalecimiento de fondos propios, estructuradas en torno a los siguientes bloques principales de actuación:

- **Reestructuración de la deuda existente:** El Plan articula el tratamiento de la deuda financiera afectada mediante dos alternativas:
 - Una opción de cesión de las posiciones a favor del Inversor Gevisa Wine Capital, S.L. (denominada en el Plan como "Alternativa A"), mediante la cual los acreedores puedan transmitir sus créditos a cambio de una contraprestación económica cuya cuantía varía en función de la clase de crédito, determinando distintos niveles de recuperación.
 - Como alternativa (denominada en el Plan como "Alternativa B"), para aquellos acreedores que no opten por la cesión, el Plan prevé la aplicación de una quita parcial y la reestructuración del saldo restante mediante su conversión en instrumentos de deuda a largo plazo estructurados en dos tramos: un Tramo A, con vencimiento bullet a 5 años y un Tramo B, con vencimiento bullet a 10 años; ambos remunerados mediante interés PIK, cuyos términos varían en función de la clase de crédito.Este mecanismo permite, por un lado, facilitar la salida de acreedores mediante la cesión de sus posiciones y, por otro, reconfigurar el perfil de vencimientos de la deuda remanente, adaptándolo a la capacidad de generación de caja prevista en el Plan de Viabilidad.
- **Capitalización de deuda del Inversor Gevisa Wine Capital, S.L.:** El Plan prevé la conversión en capital de los créditos adquiridos por el Inversor mediante un proceso previo de cesión de deuda por parte de los acreedores financieros, en virtud del cual GEVISA pasa a concentrar una parte sustancial del pasivo del Grupo. Adicionalmente, el Plan contempla la posible asunción por Bodegas Riojanas, S.A.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Viore, S.L.
15 de mayo 2020

de la deuda existente en Viore y Torreduro, con el objeto de centralizar la estructura de endeudamiento y facilitar su posterior reordenación.

Una vez concentrada la deuda en el perímetro de Bodegas Riojanas, S.A., la conversión en capital se instrumentará mediante una operación acordeón, con reducción y posterior ampliación de capital, mediante compensación de créditos. Este proceso permitirá reforzar los fondos propios y reducir casi por completo su endeudamiento financiero neto (dependiendo de los acreedores que se adhieran a la Alternativa A o B).

Asimismo, el Plan prevé que los créditos adquiridos por el Inversor, especialmente los intragrupo, puedan ser objeto de reordenación interna y posterior condonación, con el fin de simplificar la estructura de endeudamiento y configurar un perímetro de consolidación financieramente saneado.

- **Reordenación del pasivo financiero y aportación de nueva liquidez:** El Plan se articula, como hemos indicado, principalmente, sobre la reestructuración del pasivo existente y su transformación parcial en capital, si bien contempla asimismo la aportación de nueva liquidez por parte del Inversor GEVISA, mediante una línea de crédito de hasta 5 millones de euros destinada a cubrir necesidades de circulante.
- **Adecuación operativa y continuidad del negocio:** El Plan de Viabilidad incorpora un conjunto de medidas orientadas a la transformación del negocio durante el periodo de proyección, incluyendo la optimización de la estructura de costes, la mejora de la eficiencia productiva, la integración en la red comercial del Inversor, así como la normalización del capital circulante (cobros, pagos e inventarios). Estas actuaciones se articulan en una fase inicial de reestructuración seguida de una etapa de estabilización, con el objetivo de recuperar niveles sostenibles de rentabilidad y generación de caja.
- En el Plan de reestructuración se han configurado las siguientes clases de acreedores:

Clases en Bodegas Riojanas, S.A. (BORISA)

- i. Clase BORISA con Garantía Real Dinero Nuevo Haro: créditos derivados de la Nueva Financiación 2024 cubiertos por la hipoteca sobre la finca de Haro.
- ii. Clase BORISA con Garantía Real Primera Hipoteca Canicero: préstamos ICO, líneas ICO y confirmings prestamizados, cubiertos por la primera hipoteca sobre la finca de Canicero.
- iii. Clase BORISA con Garantía Real Segunda Hipoteca Canicero: préstamos no ICO, líneas de crédito y circulante cubiertos por la segunda hipoteca sobre la finca de Canicero.

- iv. Clase BORISA Ordinaria Dinero Nuevo Toro: parte de la Nueva Financiación 2024 no cubierta por Haro pero cubierta por la hipoteca sobre la finca de Toro.
- v. Clase BORISA Ordinaria Segunda Hipoteca Rueda: créditos no cubiertos por Centeno pero sí por la segunda hipoteca sobre la finca de Rueda.
- vi. Clase BORISA Ordinaria Restante: créditos sin cobertura de garantía real.
- vii. Clase BORISA Subordinada: intereses devengados no cubiertos por garantía.

Clases en Bodegas Torreduro, S.A.

- i. Clase Torreduro con Garantía Real Dinero Nuevo Toro: créditos de Nueva Financiación 2024 cubiertos por la hipoteca sobre la finca de Toro.
- ii. Clase Torreduro Ordinaria Primera Hipoteca Centeno y Rueda: préstamos ICO y confirming cubiertos por garantías hipotecarias de primer rango sobre activos del grupo.
- iii. Clase Torreduro Ordinaria Segunda Hipoteca Centeno y Rueda: financiación no ICO cubierta por garantías hipotecarias de segundo rango.
- iv. Clase Torreduro Ordinaria Restante: créditos sin cobertura de garantía real.
- v. Clase Torreduro Subordinada: intereses devengados no cubiertos por garantía.

Clases en Bodegas Viope, S.L.:

- i. Clase Viope con Garantía Real Primera Hipoteca Rueda: préstamos ICO y confirming cubiertos por la primera hipoteca sobre la finca de Rueda.
- ii. Clase Viope con Garantía Real Segunda Hipoteca Rueda: financiación no ICO cubierta por la segunda hipoteca sobre dicha finca.
- iii. Clase Viope Subordinada: intereses devengados no cubiertos por garantía.

En síntesis, el Plan tiene como finalidad reducir el endeudamiento financiero, reforzar los recursos propios, dotar de liquidez inmediata al negocio y estabilizar su funcionamiento operativo, constituyendo un instrumento integral de viabilidad que, en caso de homologación judicial, permitiría la continuidad de la actividad y la preservación del empleo.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Ríojanas, S.A.
Bodegas Torrevelero, S.A. y Bodegas Vinos, S.L.
16 de mayo 2023

6.1. Clases de créditos y propuesta de reestructuración por clase

6.1.1. Acreedores no afectados por el Plan de Reestructuración

El capítulo II del Título III del Libro II del TRLC se ocupa de definir qué se debe entender por créditos afectados por un plan de reestructuración y su valoración. De acuerdo con el artículo 616 TRLC serán créditos afectados aquellos que en virtud del Plan vayan a sufrir una modificación de sus términos o condicional, con independencia de que además se altere su valor real.

Así las cosas, el TRLC, de acuerdo con la Directiva, deja a los promotores del plan la libertad de que, en función de las necesidades de cada caso y del proceso de negociación, decidan si quieren afectar a la totalidad del pasivo o solo a una parte, y la cuantía o identidad de ésta.

Sin embargo, en nuestra opinión, la anterior libertad no debe ser interpretada como arbitrariedad. Así lo indica el Preámbulo de Ley 18/2022, de 5 de septiembre, de reforma del TRLC, cuando establece que "el control judicial sobre cómo se han agrupado los créditos para formar las distintas clases presupone un control sobre cómo se ha delimitado ese «perímetro de afectación» y garantiza que responda a criterios objetivos y suficientemente justificados. La única excepción al principio de universalidad del pasivo susceptible de afectación son los créditos públicos, los créditos laborales, los alimentarios y los «extracontractuales». Esta línea proviene de la propia Directiva que, en sus considerandos, establece que las autoridades deben examinar "la clasificación por categorías, en particular la selección de acreedores afectados por el plan". De lo anterior se desprende que la determinación del Perímetro de Afectación debe responder a criterios que sean (i) objetivos y (ii) razonablemente justificados.

El Plan de Reestructuración del Grupo Bodegas Ríojanas se articula sobre la reestructuración de la práctica totalidad de la deuda financiera existente —incluyendo aquella que fue objeto del anterior plan de reestructuración—, con la excepción de determinadas posiciones específicas como los contratos de leasing que quedan excluidos del perímetro de afectación al estar vinculados a activos esenciales necesarios para el mantenimiento de la actividad. En particular, no se ven afectados por el Plan:

- Acreedores comerciales: la totalidad de los proveedores y acreedores por operaciones comerciales, cuyos créditos continúan reglándose por sus condiciones contractuales ordinarias.
- Créditos laborales y de derecho público (incluyendo CDTI): que se satisfacen conforme a su régimen legal específico y no se ven alterados por las medidas de reestructuración.

- Contratos de leasing: que quedan expresamente excluidos del perímetro del Plan, manteniéndose vigentes en sus términos originales al estar vinculados a activos necesarios para la continuidad de la actividad.
- Cualesquiera otros pasivos no incluidos en el perímetro de deuda afectada incluyendo aquellos créditos que, por su naturaleza o por no haber sido objeto del anterior plan de reestructuración, no se integran en las clases de acreedores definidas en el presente Plan, y que continúan reglándose por sus términos contractuales originales.

A nuestro juicio, esta exclusión se ha realizado razonablemente:

- El Plan se articula sobre mecanismos de cesión de créditos y conversión en capital, instrumentos que, por su propia configuración, resultan propios del ámbito de la financiación estructurada y, por tanto, más adecuados para acreedores de naturaleza financiera, cuya posición jurídica y económica permite este tipo de tratamiento de una manera más directa.
- Los acreedores comerciales quedan excluidos en la medida en que resultan necesarios para el mantenimiento de la operativa ordinaria del Grupo. Su afectación podría generar disrupciones en el suministro y en el ciclo de explotación, comprometiendo la ejecución del Plan y la continuidad de la actividad, siendo más adecuado abordar su situación mediante medidas de normalización del capital circulante previstas en el Plan de Viabilidad.
- Los contratos de leasing se excluyen por estar vinculados a activos esenciales necesarios para el desarrollo de la actividad productiva, cuya continuidad resulta imprescindible. Adicionalmente, su estructura jurídica y de garantías hace que no requieran una reestructuración en los términos previstos para la deuda financiera.
- La financiación de CDTI se excluye por ser instrumentos públicos de apoyo a la I+D, con condiciones específicas y no negociables, cuya continuidad es necesaria para mantener las subvenciones a futuro.
- Los saldos con Hacienda Pública y remuneraciones pendientes de pago se excluyen por tratarse de créditos de naturaleza pública y laboral, que conforme al artículo 618.2 del TRLC no pueden ser objeto de quita ni modificación, y deben atenderse en sus términos legales ordinarios.

6.1.2. Acreedores afectados por el Plan de Reestructuración

Para llevar a cabo la formación de clases, el TRLC (i) establece una cláusula general; (ii) impone una regla general para la presunción de interés común; (iii) impone reglas de separación obligatorias, que necesariamente deben respetarse, y (iv) añade una serie de indicaciones adicionales no obligatorias para concretar la formación de las clases.

a) **Cláusula general**

Siguiendo la idea inspiradora de la Directiva³, de acuerdo con el artículo 623 TRLC, "La formación de clases debe atender a la existencia de un interés común a los integrantes de cada clase determinado conforme a criterios objetivos".

b) **Regla general de presunción de interés común (regla de separación vertical)**

El TRLC establece que, como regla general, se presumirá que existe un interés común entre los créditos de igual rango determinado por el orden de pago en el concurso de acreedores.

c) **Reglas de separación obligatorias (reglas de separación horizontales)**

El TRLC establece la separación en clases específicas para determinados grupos de acreedores, de obligado cumplimiento:

- Acreedores que sean pequeñas o medianas empresas y el plan de reestructuración suponga para ellas un sacrificio superior al cincuenta por ciento del importe de su crédito.
- Créditos con garantía real sobre bienes del deudor, que constituirán una clase única, salvo que la heterogeneidad de los bienes o derechos gravados justifique su separación en dos o más clases.
- Créditos de derecho público, que constituirán una clase separada entre las clases de su mismo rango concursal que, como hemos visto anteriormente, han sido excluidos en bloque del Plan de Reestructuración, como si de una clase se tratasen.

d) **Indicaciones adicionales no obligatorias**

Como regla general, el artículo 623.3 TRLC establece que "i...j, los créditos de un mismo rango concursal podrán separarse en distintas clases cuando haya razones suficientes que lo justifiquen".

El mencionado artículo del TRLC aporta determinadas indicaciones para la existencia de interés común entre acreedores:

³ La Directiva trata de "comunidad de intereses" y de "criterios comprobables".

- Naturaleza financiera o no financiera del crédito.
- Conflicto de intereses que puedan tener los acreedores que formen parte de distintas clases.
- Cómo los créditos vayan a quedar afectados por el plan de reestructuración.

No obstante, en todo caso, a nuestro juicio, la separación de un mismo rango concursal en diferentes clases debe responder y vincularse al proceso de reestructuración y a su buen fin, siempre que existan las mencionadas suficientes razones que lo justifiquen. Como consecuencia, debe regir el principio de flexibilidad y, por tanto, las anteriores indicaciones no pueden interpretarse como una "lista cerrada", pudiendo existir otras razones que aconsejen la separación en clases adicionales o, por el contrario, que, en determinadas situaciones, no sea necesaria la separación en diferentes clases por las anteriores indicaciones. Según el Preámbulo de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del TRLC "no hay dos reestructuraciones iguales y, por consiguiente, el marco normativo debe ser lo suficientemente ágil, flexible y versátil como para poder adaptarse a las particularidades de cada caso".

Un resumen de las clases que se han formado a efectos del Plan, junto con las medidas de reestructuración propuestas son las siguientes:



Informe General de evolución del
Plan de Reestructuración de Bodegas Roldán, S.A.
Bodegas Torredorn, S.A. y Bodegas Vinos, S.L.
15 de mayo 2026

Cuadro 6. Resumen de la Propuesta de Reestructuración a fecha actual con información disponible. Euros

Clase	Calificación	Deuda Afectada	Alternativa A Punto de cobro	Medida de reestructuración propuesta		
				Quita	Tramo A	Tramo B
Clase 1	Clase BORISA con Garantía Real Dinero Nuevo Hijo	1.516.407,80	85%	15%	85%	0%
Clase 2	Clase BORISA con Garantía Real Primera Hipoteca Construcción	8.880.829,48	70%	15%	15%	70%
Clase 3	Clase BORISA con Garantía Real Segunda Hipoteca Construcción	430.415,66	60%	15%	15%	70%
Clase 4	Clase BORISA Ordinaria	1.439.651,28	85%	15%	15%	70%
Clase 5	Clase BORISA Ordinaria Segunda Hipoteca Rueda	1.330.833,18	60%	15%	15%	70%
Clase 6	Clase BORISA Ordinaria Residente	8.013.745,83	1,00€	15%	15%	70%
Clase 7	Clase BORISA Subordinada	123.478,19	1,00€	100%	0%	0%
Total Bodegas Roldán, S.A.		21.386.161,61				

Clase	Calificación	Deuda Afectada	Punto de cobro	Medida de reestructuración propuesta		
				Quita	Tramo A	Tramo B
Clase 1	Clase Torredorn con Garantía Real Dinero Nuevo Tono	62.474,04	85%	15%	85%	0%
Clase 2	Clase Torredorn Ordinaria Primera Hipoteca Construcción y Rueda	601.978,37	70%	15%	15%	70%
Clase 3	Clase Torredorn Ordinaria Segunda Hipoteca Construcción y Rueda	209.913,61	60%	15%	15%	70%
Clase 4	Clase Torredorn Ordinaria Residente	654.259,67	1,00€	15%	15%	70%
Clase 5	Clase Torredorn Subordinada	25.078,05	1,00€	100%	0%	0%
Total Bodegas Torredorn, S.A.		1.445.646,25				

Clase	Calificación	Deuda Afectada	Punto de cobro	Medida de reestructuración propuesta		
				Quita	Tramo A	Tramo B
Clase 1	Clase Vinos con Garantía Real Primera Hipoteca Rueda	452.280,06	70%	15%	15%	70%
Clase 2	Clase Vinos con Garantía Real Segunda Hipoteca Rueda	243.431,28	60%	15%	15%	70%
Clase 3	Clase Vinos Subordinada	8.655,63	1,00€	100%	0%	0%
Total Bodegas Vinos, S.L.		704.366,97				

Total deuda afectada por BOR: 23.016.187,23

Nota (1): Tramo A con interés FIC acumulable y pagables junto con la amortización hasta el año 5 tras la homologación del Plan de Reestructuración.

Nota (2): Tramo B con interés FIC acumulable y pagables junto con la amortización hasta el año 10 tras la homologación del Plan de Reestructuración.

Fuente: Plan de Reestructuración de la Sociedad

Los saldos anteriores se corresponden con la información reportada por las entidades financieras afectadas en el plan de reestructuración en las circularizaciones recibidas con fecha de corte el día 24 de abril de 2026 y actualizaciones recibidas hasta la fecha de firma del plan el 15 de mayo 2026.

Clases en BORISA

(i) Clase BORISA con Garantía Real Dinero Nuevo Haro

Formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a BORISA en virtud de la Nueva Financiación 2024, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Hipoteca Finca Haro.

Medidas propuestas

- **Alternativa A Cesión:** Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio del 85% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- **Alternativa B Quita y amortización bullet:** Se plantea una quita del 15% y una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 85%.

(ii) Clase BORISA con Garantía Real Primera Hipoteca Cenicero

Formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a BORISA en virtud de los Préstamos ICO, las Líneas de Crédito ICO y los Confirming Prestamizados, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Primera Hipoteca Finca Cenicero.

Medidas propuestas

- **Alternativa A Cesión:** Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio del 70% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- **Alternativa B Quita y amortización bullet:** Se plantea una quita del 15%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 70%.

(iii) Clase BORISA con Garantía Real Segunda Hipoteca Cenicero

Formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a BORISA en virtud de los Préstamos No ICO, las Líneas de Crédito No ICO, las Líneas de Circulante y la Financiación No Bancaria, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Segunda Hipoteca Finca Cenicero.

Medidas propuestas

- **Alternativa A Cesión:** Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio del 50% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riquelme, S.A.,
Bodegas Torpedero, S.A y Bodegas Vico, S.L.
16 de mayo 2023

- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 15%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 70%.

(iv) Clase BORISA Ordinaria Dinero Nuevo Toro

Formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a BORISA en virtud de la Nueva Financiación 2024, en la parte que no está cubierta por el valor de la Hipoteca Finca Haro.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio del 85% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 15%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 70%.

(v) Clase BORISA Ordinaria Segunda Hipoteca Rueda

Formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a BORISA en virtud de los Préstamos No ICO, las Líneas de Crédito No ICO, las Líneas de Circulante y la Financiación No Bancaria cubierto por el valor de la Segunda Hipoteca Finca Rueda.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio del 50% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 15%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 70%.

(vi) Clase BORISA Ordinaria Restante

Formada por el principal de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a BORISA, en la parte que no está cubierta por el valor de ninguna de las Garantías Existentes.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio de un (1) euro en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 15%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 70%.

(vii) Clase BORISA Subordinada

Formada por los intereses devengados de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a BORISA y que no están cubiertos por el valor de ninguna garantía real.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio de un (1) euro en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 100%.

Clases en Torreduro

(i) Clase Torreduro con Garantía Real Dinero Nuevo Toro

Formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torreduro en virtud de la Nueva Financiación 2024, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Hipoteca Finca Toro.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio del 85% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 15%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 85%.

(ii) Clase Torreduro Ordinaria Primera Hipoteca Centenero y Rueda

Formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torreduro en virtud de los Préstamos ICO, las Líneas de Crédito ICO y los Confirming Prestamizados, que está cubierto por el valor de la Primera Hipoteca Finca Centenero o por el valor de la Primera Hipoteca Finca Rueda.

Medidas propuestas



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bódogos Rejeras, S.L.,
Sociedad Torredueña, S.A. y Sociedades Vítor, S.L.
18 de mayo 2020

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio del 70% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 30%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 55%.

(iii) Clase Torredueña Ordinaria Segunda Hipoteca Cenicero y Rueda

Formada por el principal de los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torredueña en virtud de los Préstamos No ICO, las Líneas de Crédito No ICO y las Líneas de Circulante, que está cubierto por el valor de la Segunda Hipoteca Finca Cenicero y por el valor de la Segunda Hipoteca Finca Rueda.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio del 50% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 30%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 55%.

(iv) Clase Torredueña Ordinaria Restante

Formada por el principal de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torredueña.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio de un (1) euro en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 30%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 55%.

(v) Clase Torredueña Subordinada

Formada por los intereses devengados de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a Torredueña y que no están cubiertos por el valor ninguna garantía real.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados Incluidos en la clase por un precio de un (1) euro en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 100%.

Clases en Vinos

(I) Clase Vinos con Garantía Real Primera Hipoteca Rueda

Formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Vinos en virtud de los Préstamos ICO y las Líneas de Crédito ICO y los Confirming Préstamizados, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Primera Hipoteca Finca Rueda.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados Incluidos en la clase por un precio del 70% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 30%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 55%.

(ii) Clase Vinos con Garantía Real Segunda Hipoteca Rueda

Formada por los créditos que ostentan los Acreedores Afectados frente a Vinos en virtud de los Préstamos No ICO, las Líneas de Crédito No ICO y las Líneas de Circulante, hasta el valor de dichos créditos cubierto por la Segunda Hipoteca Finca Rueda.

Medidas propuestas

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados Incluidos en la clase por un precio del 50% de su importe en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 30%, una conversión a tramo A con amortización bullet a 5 años del 15% y una conversión a tramo B con amortización bullet a 10 años del 55%.

(III) Clase Vinos Subordinada

Formada por los intereses devengados de los Créditos Afectados que ostentan los Acreedores Afectados frente a Vinos que no están cubiertos por ninguna garantía real.

Medidas propuestas



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Eudaga riegoes, S.A.,
Podegas Torrepalacio, S.A y Poderna Vicos, S.L.
15 de mayo 2023

- Alternativa A Cesión: Se plantea la adquisición de los Créditos Afectados incluidos en la clase por un precio de un (1) euro en la Fecha de Cesión, cancelándose en unidad de acto, pero con carácter previo, la totalidad de las garantías otorgadas a su favor.
- Alternativa B Quita y amortización bullet: Se plantea una quita del 100%.

6.2. El Plan de Reestructuración ofrece una perspectiva razonable de viabilidad en el corto y medio plazo

El artículo 638.1º TRLC prevé, como requisito para la homologación de un plan de reestructuración que el mismo *“ofrezca una perspectiva razonable de evitar el concurso y asegurar la viabilidad de la empresa en el corto y medio plazo”*.

Antes de entrar en el análisis, queremos señalar dos aspectos clave para entender lo previsto por el TRLC:

- El concepto de razonabilidad frente al de exactitud, el cual, este último, es imposible de aplicarse en proyecciones que se hacen del futuro que, por su propia naturaleza, están sujetas a incertidumbres y riesgos.

En este sentido, queremos llamar la atención respecto a lo indicado por la Sentencia de Celsa respecto a esta cuestión cuando dice:

“La exposición de “condiciones” y “razones” para asegurar, en el primer caso el éxito del plan, y garantizar la viabilidad de la empresa y evitar el concurso en el segundo, no exigen una detallada enumeración de los innumerables datos, variantes y análisis que tradicionalmente contiene un “plan de negocio”.

De lo que se trata es de perfilar a grandes rasgos el conjunto de presupuestos imprescindibles para que el plan se pueda llevar a efecto, para que tenga “éxito” y de exponer los argumentos que sustentan esa apuesta por la viabilidad enderezada a evitar la situación de concurso”

- Es importante señalar que el artículo 638 TRLC se refiere a unos términos de tiempo del corto y medio plazo. En este sentido, conviene indicar que, mientras las normas contable-económicas son claras en la definición del corto plazo como aquél inferior a un año, el medio plazo no está definido (sólo se contempla el corto y el largo plazo – como más de un año, por oposición –, pero no el medio). Como consecuencia, se ha de entender el medio plazo de forma subjetiva.

6.2.1. Plan de viabilidad propuesto por GEVISA

El Plan de Viabilidad, que ha sido preparado por GEVISA y objeto de nuestra revisión en nuestro Informe de Valoración de Empresa en Funcionamiento, emitido con la misma fecha que el presente informe, muestra que los flujos de caja que generará el Grupo Bodegas Riojanas, así como cada una de las tres sociedades individuales incluidas en el perímetro del plan de reestructuración en los próximos ejercicios junto con la tesorería existente al inicio de los mismos, serán suficientes para atender las obligaciones de pago derivadas del Plan de Reestructuración.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodega Torcuato, S.A. y Bodega Vitor, S.L.
18 de mayo 2023

Bases de presentación

- El Plan de Viabilidad ha sido preparado por GEVISA sobre la base de sus mejores estimaciones e hipótesis relativas al desarrollo futuro del negocio del Grupo Bodegas Riojanas, si bien están sujetas a los niveles de incertidumbre y a los riesgos inherentes del propio Grupo y del sector en el que opera, por lo que no se puede garantizar la exactitud de las mismas. Entre otras cuestiones, el Plan de Viabilidad parte de la asunción de que más del 85,5% de la Deuda Afectada se adhiere a la Alternativa A (Cesión) prevista en el Plan de Reestructuración.
- Al basarse el Plan de Viabilidad en estimaciones relativas a comportamientos futuros, están sujetas a incertidumbres, por lo que no se puede garantizar que dichos comportamientos estimados coincidan con los resultados reales que se manifiesten en el futuro. Como consecuencia, el Plan de Viabilidad no constituyen, en ningún caso, una garantía o compromiso de resultados futuros.
- El mencionado Plan de Viabilidad ha sido preparado sobre la hipótesis de que Bodegas Riojanas siguiera operando individual y autónomamente como empresa en funcionamiento y no incluye sinergias que se podrían materializar como consecuencia de la integración en el grupo de sociedades del Inversor (Grupo Vinala), incluyendo posibles sinergias operativas, comerciales o de red de distribución, y que se podrían manifestar como incremento de ingresos o reducciones de gastos. El Inversor considera que el valor de las sinergias es atribuido a GEVISA y, por tanto, las mencionadas sinergias no deben ser tenidas en cuenta a efectos del Plan de Reestructuración, aproximación la cual nosotros consideramos razonable.

Proyecciones Financieras

El Plan de Viabilidad está soportado por proyecciones financieras. A continuación, mostramos un resumen de las proyecciones del flujo de caja, tanto a nivel de la Sociedad como del consolidado del Grupo Bodegas Riojanas:

Cuadro 6. Resumen de la Propuesta de Reestructuración a fecha actual con información disponible (cifras en miles de euros)

Flujo de caja consolidado Bodegas Riojanas, S.A.	Plan reestructuración		Plan reestructuración		Plan reestructuración	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EBITDA	(3.423)	(2.347)	(2.313)	1.231	2.721	2.318
Excepciones	8.068	1.570	2.043	(531)	(1.320)	(1.418)
Deudores	1.688	(254)	(72)	42	238	(143)
Acciones y otros	(1.419)	(409)	(1.754)	(1.755)	67	105
Var. WC	6.287	716	217	(2.243)	(1.014)	(1.484)
Ingresos	(73)	-	-	(16)	(182)	(154)
Impuestos de subvenciones	200	200	200	200	200	200
Costes	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
Flujo de caja operativo	4.441	(2.342)	(2.185)	(1.191)	1.435	1.231
Var. De deuda - por PDV	(14.472)	(172)	(172)	(172)	-	-
Var. Deuda - dinero nuevo (línea de crédito - GEVISA)	-	-	2.427	1.575	-	-
Resultado financiero	(20)	(16)	(105)	(152)	(152)	(152)
Flujo de caja de la deuda	(14.472)	(188)	2.152	1.251	(182)	(182)
Otros resultados no operativos	(1.152)	(485)	-	-	-	-
Var. Patrimonio neto	14.369	-	-	-	-	-
Flujo de caja del periodo	2.227	(2.325)	(405)	62	1.277	1.074
Caja inicial (BOP)	806	3.694	765	718	778	2.052
Caja final (BOP)	3.054	758	718	778	2.055	3.127

Flujo de caja Bodegas Riojanas, S.A.	Plan reestructuración		Plan reestructuración		Plan reestructuración	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EBITDA	(4.473)	(3.307)	(3.273)	715	2.134	2.306
Excepciones	8.068	1.570	2.043	(507)	(1.320)	(1.418)
Deudores	1.688	(254)	(72)	42	238	(143)
Acciones y otros	(1.419)	(409)	(1.754)	(1.755)	67	105
Var. WC	8.638	1.048	329	(1.841)	(915)	(1.378)
Ingresos	(73)	-	-	(16)	(182)	(154)
Impuestos de subvenciones	200	200	200	200	200	200
Costes	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
Flujo de caja operativo	4.418	(2.323)	(2.273)	(1.281)	1.378	888
Var. De deuda - por PDV	(14.472)	(172)	(172)	(172)	-	-
Var. Deuda - dinero nuevo (línea de crédito - GEVISA)	(50)	52	2.527	1.623	190	290
Resultado financiero	(20)	(16)	(105)	(152)	(152)	(152)
Flujo de caja de la deuda	(14.442)	(136)	2.352	1.299	(68)	182
Otros resultados no operativos	(1.152)	(485)	-	-	-	-
Var. Patrimonio neto	14.400	-	-	-	-	-
Flujo de caja del periodo	3.015	(2.348)	(30)	11	1.371	1.099
Caja inicial (BOP)	621	3.419	671	661	682	1.933
Caja final (BOP)	3.819	671	671	682	1.953	3.033



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodegas Torredeloro, S.A. y Bodegas Vinos, S.L.
15 de mayo 2020

Flujo de caja proyectado Bodegas Torredeloro, S.A.	Fase de reestructuración			Fase de viabilidad		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EBITDA	158	202	203	211	216	219
Var. IVC	(22)	(36)	(31)	(31)	(31)	(33)
Impuestos	-	-	-	-	-	-
Cajero	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)
Flujo de caja operativo	127	156	162	170	175	176
Var. Deuda - dinero nuevo (línea de crédito - GEVISA)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Flujo de caja de la deuda	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)
Flujo de caja del período	27	56	62	70	75	76
Caja Inicial (EOP)	3	59	121	191	266	342
Caja final (EOP)	30	115	183	261	341	418

Flujo de caja proyectado Bodegas Vinos, S.L.	Fase de reestructuración			Fase de viabilidad		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EBITDA	243	249	253	258	262	265
Var. IVC	(247)	(234)	(228)	(223)	(218)	(214)
Impuestos	-	-	-	-	-	-
Cajero	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Flujo de caja operativo	(106)	(117)	(123)	(127)	(130)	(131)
Var. Deuda - dinero nuevo (línea de crédito - GEVISA)	100	100	100	100	100	100
Flujo de caja de la deuda	100	100	100	100	100	100
Flujo de caja del período	(6)	(17)	(23)	(27)	(30)	(31)
Caja Inicial (EOP)	1	42	43	48	58	69
Caja final (EOP)	(6)	25	20	21	28	38

Fuente: Plan de Viabilidad elaborado por GEVISA*

Como se desprende de las proyecciones, la posición de caja al cierre de cada periodo se mantiene en niveles positivos, tanto a nivel consolidado como en cada una de las sociedades, lo que evidencia la capacidad del Grupo para sostener su actividad y hacer frente a las obligaciones previstas en el Plan de Reestructuración.

Financiación de circulante por parte del Inversor

- Los anteriores niveles de caja positivos se obtienen, tras disposiciones por importe de 4 millones de euros, en los ejercicios 2020 y 2021, de financiación adicional aportada por GEVISA, tal y como figura en el Plan. El Plan de reestructuración contempla un compromiso de GEVISA de conceder a los deudores una línea de financiación de hasta 5 millones de euros como "Dinero Nuevo".
- De acuerdo con el Plan de Viabilidad de Bodegas Riojanas propuesto por GEVISA, el mismo prevé la incorporación de una línea de financiación de circulante con un disponible de hasta 5.0 millones de euros que permita cubrir las necesidades operativas durante el periodo de proyección.
- El Plan de Viabilidad prevé una progresiva normalización en la utilización de la línea de circulante a medida que el Grupo recupere niveles sostenibles de generación de

* Excluyendo el eventual efecto de créditos contingentes y sobreavances

caja. Asimismo, la amortización de los importes dispuestos se plantea con carácter subordinado respecto al resto de la deuda afectada por el Plan de Reestructuración.

6.2.2. Alcance del trabajo realizado por el Experto

- En relación con el Plan de Viabilidad, nuestro trabajo ha consistido en el entendimiento crítico de las Proyecciones Financieras del Grupo y de las principales hipótesis y asunciones tomadas en su construcción.
 - Solicitud de las explicaciones necesarias para entender las principales magnitudes y tendencias.
 - Análisis de la coherencia entre la información histórica y las proyecciones.
 - El entendimiento y consistencia de las principales hipótesis operativas y financieras (ingresos, márgenes, CAPEX, financiación, etc.).
 - La comparación con referencias de mercado y *benchmarks* sectoriales, cuando ha sido posible.
 - La evaluación de la consistencia interna del modelo financiero.
- Asimismo, hemos aplicado determinados procedimientos de análisis que se detallan en la Anexo II de este documento. El alcance de estos procedimientos ha sido definido tomando en consideración las circunstancias y los propósitos perseguidos. No obstante, ni hacemos ninguna manifestación ni otorgamos ninguna garantía, sobre la adecuación y suficiencia de los procedimientos aplicados y su alcance. Asimismo, queremos poner de manifiesto que, si hubiésemos aplicado otros procedimientos adicionales, se podrían haber puesto de manifiesto hechos o circunstancias que podrían haber tenido que ser revelados en este documento.
- Debido a que los procedimientos descritos no constituyen una auditoría, ni una revisión, ni un encargo de aseguramiento, no expresamos una opinión o conclusión sobre el Plan de Viabilidad y las Proyecciones Financieras de Grupo Bodegas Riojanas, tomados en su conjunto.
- Nuestros procedimientos no han incluido una revisión de los controles internos del Grupo diseñados para garantizar la integridad y precisión de todas las transacciones, si bien es necesario mencionar que las cuentas anuales de las sociedades que forman el Grupo se encuentran sometidas, de forma recurrente, anualmente, a auditoría, sin que se hayan puesto de manifiesto errores o incumplimientos relevantes.
- Nuestros procedimientos sobre las Proyecciones Financieras tampoco han incluido la comparación de las hipótesis consideradas con información de mercado actual y/o prospectiva distinta de la facilitada por la Dirección del Grupo y de determinada información pública de mercado a la que hemos tenido acceso, y a la que se hace



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas S.A.
Bodegas Torrevieja, S.A. y Bodegas Vinos S.L.
16 de mayo 2020

referencia o lo largo del documento, sin que fuéramos requeridos para realizar una *due diligence* comercial o financiera. Asimismo, no hemos sido requeridos para realizar una *due diligence* fiscal, legal, laboral, ni medioambiental, ni técnica. Las conclusiones de dichos potenciales trabajos podrían haber afectado, en su caso, al contenido de este Informe.

- En un trabajo de procedimientos limitados de revisión es el lector del informe quien obtiene sus propias conclusiones a la luz de los hallazgos sobre los que se le informa. Como consecuencia, este documento no pretende constituir, ni constituya, una recomendación a ninguna persona para emprender o llevar a cabo ninguna transacción u operación financiera y no pretende contener toda la información necesaria para evaluar todos los aspectos que puedan ser requeridos para conformar una decisión de inversión o llevar a cabo una operación financiera.

6.2.3. Viabilidad en el corto y medio plazo

A la luz de lo anterior, y sobre la base del análisis realizado, la integración de las Deudoras en el grupo GEVISA y la financiación adicional comprometida en concepto de Dinero Nuevo, estimamos que, bajo los plazos y medidas contemplados en el Plan de viabilidad, el Grupo Bodegas Riojanas presenta una elevada probabilidad de continuidad operativa en el corto y medio plazo, entendido este como un horizonte aproximado de entre dos y tres años.

En todo caso, los flujos económicos y, por ende, la viabilidad económica se verían mejorados con las sinergias procedentes de la integración del Grupo Bodegas Riojanas en el Grupo Vintae, las cuales, como hemos mencionado anteriormente, no han sido incluidas en el Plan de Viabilidad.

6.3. Capitalización y otras operaciones societarias Incluidas en el Plan de Reestructuración

El Plan de Reestructuración se articula sobre la premisa de que el valor de la empresa en funcionamiento resulta inferior al importe de su endeudamiento financiero, lo que implicaría la inexistencia de valor económico residual para los accionistas actuales (*equity value* negativo).

En este sentido, el Plan se acompaña de un informe de valoración de empresa en funcionamiento elaborado en el marco del proceso de reestructuración, del que se desprende un valor de aproximadamente 12,0 millones de euros (ver sección 7.1), frente a un endeudamiento financiero agregado de 24 millones de euros. Esta circunstancia resulta coherente con las medidas de capitalización y dilución accionarial previstas en el propio Plan y constituye la base para la determinación del valor económico del Grupo y su distribución entre las distintas clases de acreedores.

En este contexto, el Plan de Reestructuración incorpora un conjunto de operaciones financieras, societarias e intragrupo orientadas a reordenar la estructura de capital del Grupo, reducir de forma sustancial su endeudamiento financiero y permitir la entrada de Gevisa Wine Capital, S.L. como nuevo accionista de control de Bodegas Riojanas, S.A. Dichas operaciones se estructuran principalmente sobre la base de la cesión de créditos por parte de las entidades financieras a favor del Inversor, la posterior capitalización de dichos créditos por Gevisa y la reordenación de las posiciones intragrupo generadas como consecuencia de la asunción de deuda de las filiales por parte de BORISA.

En particular, el Plan prevé las siguientes actuaciones:

- Cesión de créditos a favor de Gevisa Wine Capital, S.L. por parte de los acreedores financieros que optan por la Alternativa A. Mediante dicha cesión, Gevisa adquiere las posiciones acreedoras frente a BORISA, Torredueiro y Vitor, abonando a las entidades financieras un precio de cesión que varía en función de la clase de crédito y de su nivel de cobertura por garantías.
- La estructura prevista parte de la hipótesis de que la mayoría de las entidades financieras se acogerán a la opción de cesión de créditos, en línea con lo manifestado por las entidades con las que se han mantenido reuniones durante el proceso. Esta hipótesis resulta relevante, en la medida en que la plena efectividad de la estructura societaria prevista depende del volumen de deuda que sea efectivamente adquirido por Gevisa y que, tal y como manifiesta Gevisa en el plan de viabilidad, en caso de que la adhesión a la opción de cesión no alcance una mayoría superior al 65,6% no se llevará a cabo la transacción.
- Una vez adquiridos los créditos por Gevisa, el Plan contempla la asunción por BORISA de la deuda financiera de sus filiales, Bodegas Torredueiro, S.A. y Bodegas



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Vitoria, S.A.,
Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Vitoria, S.L.
15 de mayo 2026

Vitoria, S.L. Esta asunción tiene carácter instrumental y permite concentrar en BORISA la deuda adquirida por Gevisa frente a las sociedades del Grupo, facilitando su posterior capitalización en la sociedad matriz.

- Como consecuencia de dicha asunción, BORISA pasará a reconocer un pasivo frente a Gevisa y, correlativamente, un crédito Intragrupo frente a las filiales cuya deuda ha sido asumida. De esta forma, Torreduro y Vitoria quedarían liberadas frente a Gevisa, si bien surgiría una posición Intragrupo frente a BORISA, que será posteriormente condonada por esta, según se desprende del Plan de Reestructuración.
- Posteriormente, el Plan prevé la capitalización de los créditos titularidad de Gevisa frente a BORISA, mediante una operación acordada, consistente en una reducción de capital y una posterior ampliación de capital por compensación de créditos. Esta operación permitirá extinguir la deuda capitalizable frente a Gevisa y reforzar los fondos propios de BORISA.
- Como resultado de la capitalización, Gevisa pasará a ostentar una participación mayoritaria en el capital social de BORISA, prevista en torno al 90%, manteniéndose los accionistas actuales con una participación residual aproximada del 10%.
- Adicionalmente, el Plan contempla la reordenación de los saldos Intragrupo generados como consecuencia de la asunción de deuda por BORISA. En particular, los créditos que nazcan a favor de BORISA frente a Torreduro y Vitoria serán objeto de posterior condonación, con el objetivo de sanear los balances individuales de las filiales.
- Desde un punto de vista contable individual, dicha condonación permitirá eliminar las posiciones de deuda Intragrupo de Torreduro y Vitoria frente a BORISA, registrándose como una operación de socio o aportación patrimonial. A nivel consolidado, estos efectos se neutralizan, al tratarse de operaciones Intragrupo que se eliminan en el proceso de consolidación.

En base a estas operaciones societarias y financieras, y partiendo del balance reportado a la CNMV el cierre del ejercicio 2025, se presenta a continuación unos balances pro-forma pre-reestructuración y post-reestructuración, que reflejan los efectos estimados de las actuaciones que se llevarán a cabo en el marco del Plan de Reestructuración, tanto con carácter previo como posterior a su homologación judicial, así como determinados ajustes potenciales que serían necesarios en relación con el valor recuperable o de realización de determinados activos en las actuales circunstancias.

Un balance proforma es un estado financiero preparado sobre la base de determinadas hipótesis, ajustes o transacciones esperadas, con el objeto de mostrar la situación financiera estimada en una fecha determinada, como si dichos eventos se hubieran

producido o fueran a producirse conforme a los supuestos considerados. En el Anexo III se muestran el alcance y bases de presentación de los Balances Proforma.

Cuadro 7. Balance pro-forma Bodegas Rójanas, S.A. pre y post reestructuración

	Antes de la reestructuración	Después de la reestructuración	Antes de la reestructuración	Después de la reestructuración	Antes de la reestructuración	Después de la reestructuración
	Grupo	Grupo	Grupo	Grupo	Grupo	Grupo
	13/12/2019	31/12/2020	13/12/2019	31/12/2020	13/12/2019	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE	14.268.841	(8.951.385)	14.268.841	(8.951.385)	14.268.841	(8.951.385)
Interventado intangible.	28.628	-	28.628	-	28.628	-
Inmovilizado material.	7.235.712	-	7.235.712	-	7.235.712	-
Activos biológicos	35.116	(8.898.595)	35.116	-	35.116	-
Provisiones a largo plazo.	6.189.853	-	6.189.853	-	6.189.853	-
Provisiones financieras a largo plazo.	72.860	(72.860)	72.860	-	72.860	-
Activos por impuesto diferido.	-	-	-	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE	35.200.234	(939.165)	35.200.234	(939.165)	35.200.234	(939.165)
Existencias.	29.418.302	-	29.418.302	-	29.418.302	-
Deudas financieras y otras cuentas a cobrar.	4.218.986	-	4.218.986	-	4.218.986	-
Provisiones a corto plazo.	833.169	(833.169)	833.169	-	833.169	-
Otros activos corrientes	39.180	-	39.180	-	39.180	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	583.591	-	583.591	-	583.591	-
TOTAL ACTIVO	49.469.075	(7.900.640)	49.469.075	(7.900.640)	49.469.075	(7.900.640)
PATRIMONIO NETO	14.098.980	(7.900.640)	14.098.980	(7.900.640)	14.098.980	(7.900.640)
Capital propio.	13.534.028	(7.900.640)	13.534.028	(7.900.640)	13.534.028	(7.900.640)
Prima de emisión.	3.762.365	-	3.762.365	-	3.762.365	-
Reservas sociedades dominantes	16.730.126	(7.900.640)	16.730.126	(7.900.640)	16.730.126	(7.900.640)
(Acciones y participaciones en patrimonio propio).	(988.147)	-	(988.147)	-	(988.147)	-
Resultados de ejercicios anteriores.	-	-	-	-	-	-
Otras aportaciones de socios.	(6.000.000)	-	(6.000.000)	-	(6.000.000)	-
Reserva de gestión.	-	-	-	-	-	-
Impuesto diferido.	665.052	-	665.052	-	665.052	-
Subvenciones y donaciones	-	-	-	-	-	-
PASIVO NO CORRIENTE	12.888.396	-	12.888.396	-	12.888.396	-
Provisiones a largo plazo.	-	-	-	-	-	-
Deudas a largo plazo.	10.017.834	-	10.017.834	-	10.017.834	-
Deudas a corto plazo.	2.750.157	-	2.750.157	-	2.750.157	-
Pagables por impuesto diferido.	211.004	-	211.004	-	211.004	-
Pagables diferidos (subvenciones)	-	-	-	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	22.278.151	-	22.278.151	-	22.278.151	-
Provisiones a corto plazo.	36.236	-	36.236	-	36.236	-
Deudas a corto plazo.	13.864.371	-	13.864.371	-	13.864.371	-
Deudas financieras	2.338.000	-	2.338.000	-	2.338.000	-
Provisiones	1.324.815	-	1.324.815	-	1.324.815	-
Provisiones, empresas del grupo y asociadas.	1.305.753	-	1.305.753	-	1.305.753	-
Acreedores varios.	1.051.260	-	1.051.260	-	1.051.260	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago).	131.851	-	131.851	-	131.851	-
Otras deudas con las Administraciones F.F. y R.R.	1.022.851	-	1.022.851	-	1.022.851	-
Otras deudas con las Administraciones F.F. y R.R.	3.029	-	3.029	-	3.029	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	49.469.075	(7.900.640)	49.469.075	(7.900.640)	49.469.075	(7.900.640)

Fuente: Información de cierre del año 2020 reportada a la CNMV y elaboración propia

El Balance Pro-forma Pre-reestructuración que se presenta en la página anterior incluye los siguientes ajustes y consideraciones:

- Deterioro de inversiones en sociedades del grupo: se elimina el valor contable de las participaciones en Bodegas Toraduro, S.A., Bodegas Viore, S.L., Bodegas Riojanas USA, Inc. y Veiga Naum, S.L., ajustándolo a los valores derivados de los Informes de valoración, que desprendan *equity value* negativo en ambos casos y, por tanto, se deteriora el 100% de la inversión. Se asume deterioro total en Bodegas Riojanas USA, Inc. y Veiga Naum, S.L. (previstas para liquidación).
- Reconocimiento de resultados negativos estimados hasta junio 2026: se han incorporado las pérdidas estimadas del Grupo hasta junio de 2026, de acuerdo con las previsiones de tesorería facilitadas por la Dirección.
- Ajuste de saldos de deuda financiera: se han actualizado los saldos de deuda para reflejar las posiciones comunicadas por las entidades financieras afectadas por el Plan de Reestructuración, procediendo asimismo a su reclasificación entre corto y largo plazo. Adicionalmente, se ha considerado la asunción por parte de BORISA de la deuda de sus filiales, en línea con lo previsto en el Plan.
- Deterioro de existencias: Se ha registrado un ajuste por deterioro de existencias con el fin de reflejar un valor realizable tomando en consideración las condiciones actuales del mercado vitivinícola y en concreto de referencias de precio de la DOC Rioja actuales.
 - El saldo de existencias de Bodegas Riojanas, S.A. asciende aproximadamente a 29,4 millones de euros para un volumen de inventario cercano a 10,2 millones de litros a 31 de diciembre de 2025, lo que implica una valoración media de 2,88 €/litro
 - En el informe financiero semestral remitido a la CNMV correspondiente al ejercicio 2025, Bodegas Riojanas, S.A. señala expresamente la existencia de "un error en la valoración de existencias de productos terminados y semiterminados por la duplicidad en la imputación del retiro de los costes de embotellado", circunstancia que habría afectado a los ejercicios 2021-2024 y que motivó la reexpresión.
 - Las referencias observables de mercado disponibles para vino DOCa Rioja reflejan niveles significativamente inferiores a los implícitos en la valoración contable analizada. En particular, los precios medios observados en operaciones de vino Rioja a granel durante 2026 se situaron aproximadamente en el entorno



Informe General de ejecución del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodega Tena, S.A. y Bodega Vinos, S.L.
15 de mayo 2025

de 1,0 €/litro⁴, en un contexto sectorial caracterizado por elevados niveles de stock y caída de ventas³.

- Según información facilitada por la Dirección de Bodegas Riojanas, S.A., al valor base del vino a granel deben añadirse determinados costes accesorios de transformación y comercialización, incluyendo embotellado, botella, corcho, etiquetado, packaging y otros costes industriales asociados, que representarían aproximadamente entre 0,8 €/litro y 1,0 €/litro.
- Tomando como referencia los precios observables del vino D.O.C.a Rioja a granel y los costes accesorios de transformación y comercialización, se considera razonable ajustar la valoración media del inventario a un valor neto realizable aproximado de 1,97 €/litro, resultando un ajuste negativo de aproximadamente 9,2 millones de euros respecto del valor contable registrado a 31 de diciembre de 2025.

El Balance Proforma Post-reestructuración se ha elaborado bajo la hipótesis de que la mayoría de las entidades financieras se acogerán a la Alternativa A de cesión de créditos, en línea con las comunicaciones mantenidas con los acreedores financieros durante el proceso.

Asimismo, en relación con los efectos derivados de la reestructuración, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- Aplicación de quitas: Se ha reflejado el impacto de las quitas previstas en el Plan de Reestructuración sobre la deuda financiera afectada, reduciendo el pasivo exigible y generando el correspondiente efecto positivo en el patrimonio neto.
- Capitalización del remanente de deuda: La deuda restante se considera capitalizable en BORISA mediante aumento de capital por compensación de créditos, en la medida en que, bajo la hipótesis de adhesión mayoritaria a la Alternativa A, dichos créditos ya habrán sido previamente adquiridos por Gavisa en el momento de la ejecución de la operación.

³ Fuente: Consejo Regulador de la Denominación de Origen Calificada Rioja

⁴ Según el Consejo Regulador de la Denominación de Origen Calificada Rioja, la Denominación de Origen Calificada Rioja sufrió un descenso del 4,5% en sus ventas globales durante el año 2025 y durante el primer trimestre del año 2025 está siendo del 6%.

7 Análisis de dónde corta el Valor de Reestructuración

7.1. Valoración de empresa en funcionamiento

Para la determinación del valor de la Sociedad como empresa en funcionamiento, según se detalla en el Informe de Valoración de Empresa en Funcionamiento, se empleó únicamente el Enfoque de Ingresos mediante la aplicación del método de Descuento de Flujos de Caja. Como método de contraste, se analizó el empleo del Enfoque de Mercado por múltiplos de transacciones similares y de empresas comparables cotizadas en bolsa, pero finalmente dadas las limitaciones en la información y el nivel de comparabilidad con la Sociedad y su situación actual, su aplicación fue descartada.

De acuerdo con la práctica financiera internacionalmente aceptada y los estándares de valoración de empresas, el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF) es ampliamente utilizado y considerado idóneo para determinar el valor de empresa objetivo de sociedades operativas. Este método evalúa el valor de la empresa no solo en función de la calidad de sus activos, sino también en base a su capacidad futura para generar flujos de caja, lo que está alineado con el propósito perseguido de ver hasta donde permitirá el valor obtenido a partir de dichos flujos para atender a la deuda de la Sociedad, tal y como lo prevé el TRLC. Esta capacidad se analiza considerando tanto los factores intrínsecos de la empresa como las condiciones del mercado y el ciclo económico en el que opera.

Con base en nuestra experiencia, consideramos que el método del DCF es el más apropiado para reflejar el valor del Grupo Bodegas Riojanas, ya que captura de manera detallada las particularidades de la Sociedad.

Se ha llevado a cabo la valoración individualizada de cada una de las Deudoras, así como del agregado del Grupo Bodegas Riojanas aplicando un enfoque de suma de partes, a partir del análisis individualizado de las tres sociedades que concentran la práctica totalidad de la actividad económica, productiva y financiera del Grupo: Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Vitor, S.L., este enfoque permite reflejar adecuadamente la realidad operativa y patrimonial del Grupo.

El valor del Grupo Bodegas Riojanas como empresa en funcionamiento se ha estimado por agregación del valor razonable de las tres sociedades, considerados los flujos de caja proyectados por cada una de ellas de manera individual.

Sobre la base del análisis realizado y de la información financiera y operativa disponible hasta el cierre de abril 2026, el valor razonable estimado del Grupo Bodegas Riojanas asciende a aproximadamente 12,0 millones de euros, desglosado como sigue:

Cuadro B. Resumen de la valoración por Sociedad y Agregado (expresado en miles de euros)

Conducta de Valor: Negocio (000)	Bodegas Riojanas S.A.	Bodegas Torredueñas S.A.	Bodegas Vicos S.L.	Grupo ER
31 de Diciembre 2025				
Valor Negocio período explícito	2.054	73	(774)	1.358
Valor Negocio valor terminal	9.106	498	882	10.877
Valor del Negocio	11.160	571	108	12.033

Fuente: Plan de viabilidad y elaboración propia

De este modo, BORISA representa aproximadamente un 83% del valor total del Grupo, en línea con su peso operativo, patrimonial y financiero dentro del conjunto consolidado.

Aplicado el Método DCF, los resultados arrojan los siguientes:

Cuando se proyectan Flujos de Caja agregados del Grupo Bodegas Riojanas
Valoración Consolidada Bodegas Riojanas S.A.

Fecha Valoración	31/12/2025
Tasa de crecimiento (g)	1,0%
Tasa Impositiva (t)	25,0%
WACC	11,2%

Descuento de Flujos de Caja (DFC)	Fase reestructuración				Fase estabilización				VT
€	2023	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
EBITDA	(3.833)	(2.847)	(2.269)	1.221	2.731	2.836	2.586	2.996	
Impuestos Operativos	(73)	-	(19)	(132)	(158)	(528)	(528)		
NOPAT	(3.706)	(2.847)	(2.288)	1.203	2.573	2.638	2.468		
Working Capital	8.287	746	217	(2.248)	(1.014)	(1.458)			
Deudores Comerciales	1.083	(354)	(72)	42	238	(143)	(143)		
Acreedores Comerciales (operativo)	(1.478)	(459)	(1.754)	(1.735)	87	105			
Extrínsecas	8.009	1.570	2.043	(553)	(1.320)	(1.418)			
Cáctex	(350)	(350)	(350)	(350)	(350)	(350)			
Iniciación de subvenciones	200	200	200	200	200	200			
Flujo de Caja Libre (FCL)	4.431	(2.258)	(2.192)	(1.193)	1.436	1.231	1.162		
Período de Descuento	1	1	1	1	1	1	1		
Mid-Year Convention	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	5,5		
WACC	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%		
Factor de Conversión	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95		

Período de Descuento	1	1	1	1	1	1	1
Mid-Year Convention	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	5,5
WACC	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	8,1%
Factor de Descuento	0,85	0,65	0,77	0,65	0,62	0,58	0,65

Valor Presente Flujos de Caja - WACC VEST							
Valor Presente FCL WACC	4.201	(1.918)	(1.880)	(822)	889	886	10.677

Fuente: Informe de Valoración de Empresa de Bodegas Riojanas, S.A.

El modelo de Valoración se ha estructurado en un período explícito dividido en dos tramos (Fase de reestructuración 2023-28, y Fase de estabilización 2029-31) y un Valor Terminal (VT), con tasas de descuento diferenciadas para reflejar la transición desde el escenario inmediatamente posterior a la reestructuración hacia uno de operación normalizada:

- En ambos tramos del periodo explícito se aplica una tasa de descuento del 17,1 %, que incorpora la prima de riesgo asociada a la situación de reestructuración del Grupo;
- El Valor Terminal se estima mediante crecimiento a perpetuidad, con tasa de descuento del 8,9 % y "g" del 2,0 %.

Dejo estos supuestos, el valor actual de los flujos del periodo explícito asciende a 1,3 millones de euros (11,3 %), mientras que el valor actualizado del Valor Terminal alcanza 10,6 millones de euros (88,7 %). En conjunto, el resultado de la valoración agregado del Grupo Bodegas Riojanas es de 12.032.991 euros, valor que consideramos razonable a los efectos del artículo 639.2 TRLC.

7.2. El Valor de Reestructuración

El propósito de la valoración de empresa en funcionamiento prevista en el Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLR) es proporcionar un Valor de Reestructuración que permita establecer los siguientes aspectos clave:

- Si dicho valor alcanza a los socios: es decir, determinar si el Valor de Reestructuración es mayor que el pasivo total de la empresa. En tal caso, los socios aún conservarían un valor residual en la empresa después de la reestructuración.
- A qué clases de acreedores alcanza dicho valor: en el caso contrario, si el Valor de Reestructuración es inferior a la deuda, será necesario identificar el nivel jerárquico de los acreedores hasta el cual se extiende el valor generado por la empresa en funcionamiento. Esto implica determinar en qué punto de la prelación concursal se encuentra la denominada Clase Fulcro (*Fulcrum Class*), que será aquella en la que la capacidad de pago de la empresa se agota. Dicha clase de acreedores, por lo general, no recibirá el pago completo de sus créditos en el proceso de reestructuración y, en algunos casos, podrían convertirse en los nuevos propietarios de la empresa post-reestructuración.

En adelante, nos referiremos al Valor de Reestructuración, determinado a partir de la valoración de empresa en funcionamiento que menciona el TRLR, como aquel que servirá para determinar los objetivos anteriores que son los pretendidos por el TRLR. Esta noción se inspira en el enfoque utilizado en el *Chapter 11* del Código de Quiebras de los Estados Unidos, que a su vez ha servido como base inspiradora de la Directiva Europea sobre reestructuraciones.

Con base en nuestro Informe de Valoración de Empresa en Funcionamiento de esta misma fecha, vamos a determinar el Valor de Reestructuración a 31 de diciembre de 2025 con el objetivo posterior de analizar el punto de ruptura del Valor de Reestructuración, teniendo el presente análisis de recuperabilidad, por objeto, identificar hasta qué punto de las deudas o de los fondos propios alcanza el valor de empresa (es decir, dónde "rompe el valor", en los términos del apartado III de la Exposición de Motivos de la Ley 16/2022) y qué parte de las deudas y los fondos propios quedan dentro y fuera del dinero.

Determinamos el Valor de Reestructuración distribuido entre acreedores y fondos propios, considerando como referencia el valor de empresa en funcionamiento de 12.032.891 euros. Tras el análisis efectuado, en este caso, no hemos identificado ningún activo que se deba añadir al valor de empresa en funcionamiento para determinar el Valor de Reestructuración que se ha de distribuir entre los acreedores para analizar donde corta el valor. Tampoco incorporamos el saldo de tesorería o caja porque la situación de liquidez del grupo es límite hasta solventar el proceso de reestructuración.

Este Valor de Reestructuración, en el Informe de Empresa en Funcionamiento, ha sido asignado a cada una de las Sociedades como sigue:

Cuadro 10. Determinación de acreedores dentro y fuera del dinero (expresado en miles de euros).

Sociedades	Valor
Bodegas Riojanas	11.354
Torreduero	668
Vinos	111
Valor de empresa del Grupo	12.033

Fuente: Informe de Valoración de VEST Partners.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Ricosas, S.A.
Bodegas Torreduro, S.A y Bodegas Vore, S.L.
15 de mayo 2025

7.3. Análisis del corte de Valor de Reestructuración

Tal y como se detalló en la Sección 6 existen los siguientes créditos:

- Deuda no afectada
- Deuda afectada a reestructurar:
 - Clases 1 – 7 en BORISA.
 - Clases 1 a 5 en Torreduro
 - Clase 1 a 3 en Vore

En relación con los créditos privilegiados, señalar que, al bien el artículo 276 TRLC establece que para calcular el privilegio de un crédito deberá deducirse un 10% del valor razonable del bien o derecho en garantía, entendemos que esta deducción es a efectos de determinar la cuantía por la que ejercitar los derechos políticos asociados al privilegio especial, mientras que el presente ejercicio económico de distribución del valor de reestructuración es una simulación de la distribución del citado valor de reestructuración conforme al orden de pagos que rige en liquidación concursal. En este sentido, el artículo 430.3 TRLC establece que, en la liquidación concursal, el valor alcanza hasta la deuda originaria, es decir, sin aplicación de la reducción del 10%.

A continuación, mostramos el análisis acerca de la oferta presentada en el plan de reestructuración, para poder comparar la recuperación que se ofrece a las entidades comparando con el valor de reestructuración.

A continuación, mostramos nuestro análisis acerca de hasta dónde alcanza el Valor de Reestructuración determinado anteriormente.

Cuadro 11. Determinación de acreedores dentro y fuera del dinero (expresado en miles de euros).

Miles de euros	Importe	Créditos dentro del dinero	Créditos fuera del dinero	% recuperación	% quita
Valor de Reestructuración a Creditos Acreedores	18.033				
Valor de Reestructuración asignado a Vinos	411				
Clase 1 Clase Vinos con Garantía Real Primera Hipoteca Rueda	402	411	341	24,8%	78,8%
Clase 2 Clase Vinos con Garantía Real Segunda Hipoteca Rueda	243	-	243	0,0%	100,0%
Clase 3 Clase Vinos Subordinada	6	-	6	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PDR - Vinos	706	411	294	58,2%	84,8%
Valor de Reestructuración asignado a Torreduro	663				
Clase 1 Clase Torreduro con Garantía Real Dinero Nuevo Toro	62	62	-	100,0%	0,0%
Clase 2 Clase Torreduro Ordinario Primera Hipoteca Ordinario y Rueda	602	214	391	34,1%	64,9%
Clase 3 Clase Torreduro Ordinario Segunda Hipoteca Ordinario y Rueda	219	24	138	10,9%	64,9%
Clase 4 Clase Torreduro Ordinario Restante	608	230	428	37,1%	64,9%
Clase 5 Clase Torreduro Subordinada	23	-	23	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PDR - Torreduro	1.848	608	1.240	32,9%	65,8%
Valor de Reestructuración asignado a BORSA	11.354				
Clase 1 Clase BORSA con Garantía Real Dinero Nuevo Toro	1.010	1.010	-	100,0%	0,0%
Clase 2 Clase BORSA con Garantía Real Primera Hipoteca Centeno	9.006	8.520	698	94,6%	4,0%
Clase 3 Clase BORSA con Garantía Real Segunda Hipoteca Centeno	420	-	420	0,0%	100,0%
Clase 4 Clase BORSA Ordinario Dinero Nuevo Toro	1.640	-	1.640	0,0%	100,0%
Clase 5 Clase BORSA Ordinario Segunda Hipoteca Rueda	1.257	-	1.257	0,0%	100,0%
Clase 6 Clase BORSA Ordinario Restante	6.013	-	6.013	0,0%	100,0%
Clase 7 Clase BORSA Subordinada	125	-	125	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PDR - BORSA	21.368	11.334	10.034	52,6%	47,8%
Total deuda afectada agregada	34.818	12.833	21.985	36,9%	49,9%

(*) No incluyen la deuda no afectada incluyendo los créditos derivados de la operativa de circulante, ya que, en el propio valor de empresa, por la propia metodología del Descuento de Flujos de Caja, se asume que estos créditos son satisfechos por el propio funcionamiento del negocio y, por tanto, estos créditos ya se encuentran deducidos del valor.
Fuente: Elaboración propia.

Las deudas comerciales vencidas no afectadas por el Plan de Reestructuración se encuentran ya consideradas en los flujos de caja proyectados utilizados para la determinación del Valor de Reestructuración, al formar parte de las hipótesis de capital circulante incluidos en el Plan de Viabilidad. En consecuencia, en la cascada de pagos anterior para ver hasta dónde alcanza el valor de entre los acreedores afectados no se han incorporado ajustes adicionales específicos en concepto de un supuesto repago de proveedores y acreedores vencidos ya que dicho repago se encuentra ya implícito en la valoración.

Los instrumentos de deuda clasificados como deuda con garantía real sobre los terrenos cuentan con garantías cruzadas entre distintas sociedades del Grupo, generando potenciales derechos de repetición y concurrencia económica sobre el mismo conjunto de activos (los terrenos en propiedad de las tres sociedades).

Considerando adicionalmente que el Valor de Reestructuración determinado para el Grupo en funcionamiento resulta inferior al importe agregado de la deuda financiera incluida en



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Rioja, S.A.,
Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Vio, S.L.
15 de mayo 2024

las clases con Garantía Real, el análisis del "corte de valor" se ha efectuado desde una perspectiva económica agregada del Grupo, en lugar de realizar una asignación estrictamente individualizada por entidad jurídica.

A nuestro juicio, dicho enfoque refleja de forma más adecuada la realidad económica subyacente a las garantías existentes y la capacidad efectiva de recuperación de los acreedores afectados en un escenario de reestructuración en funcionamiento.

Como consecuencia de lo anterior, puede observarse que el Valor de Reestructuración resulta insuficiente para atender la totalidad de los créditos afectados. En consecuencia, únicamente quedarían íntegramente cubiertas las clases con garantía real: Clases 1 y 2 de Vio, Clase 1 de Torreduro y Clase 1, 3 y 3 de BORISA, lo que supone una recuperación agregada de aproximadamente 12,0 millones de euros, equivalente al 50,1% del total de la deuda afectada.

El análisis de donde corta el valor revela que el Valor de Reestructuración no alcanza a los fondos propios de Bodegas Riojanas. Sin embargo, como se ha descrito anteriormente, se prevé que, tras las operaciones de capitalización de créditos por el Inversor, una vez aprobada la alternativa de cesión de créditos por acreedores afectados, dicha capitalización preservará en torno al 10% del capital actual. Las Partes han acordado, atendiendo a la condición de sociedad cotizada de BORISA, mantener una participación residual del 10% (post-Capitalización) de titularidad de los Accionistas, a fin de dar cumplimiento al requisito de capital flotante mínimo previsto en la Directiva (UE) 2024/2811 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2024.

A nuestro juicio, lo anterior se explica por circunstancias ajenas al propio Plan pero que, a la vez, son relevantes para su viabilidad:

- Como se ha mencionado y como es conocido, Bodegas Riojanas tiene sus acciones cotizadas a cotización oficial. En nuestra opinión, la amortización total de las acciones anteriores al Plan supondría la exclusión de Bodegas Riojanas de cotización de forma previa o simultánea a las operaciones de reestructuración, lo que supondría procesos mucho más complejos y autorizaciones también más complejas por parte del Supervisor que podrían suponer un tiempo importante y abocar en una reestructuración fallida. Como consecuencia, a nuestro juicio, el mantenimiento del mencionado porcentaje de participación es beneficioso para el cumplimiento del Plan y, por tanto, para la viabilidad de Bodegas Riojanas.

Por otra parte, mencionar que el mantenimiento de accionistas anteriores al Plan con una participación del 10% en el capital social de Bodegas Riojanas no supone un perjuicio para los acreedores (ni siquiera hay que entrar en si un eventual perjuicio está justificado o no, porque como tal no existe perjuicio).

- Los acreedores afectados que opten por la Alternativa B verán que el sacrificio requerido es inferior al que debería de originarse atendiendo al valor de empresa en funcionamiento, por lo que se encuentran en una mejor situación que la que cabría pedirles por la entrada del Inversor. Asimismo, el mantenimiento del mencionado porcentaje de capital no supone una minoración adicional de sus créditos ya que dicho mantenimiento del porcentaje se produce de forma posterior al reconocimiento de la novación de sus créditos con el Plan y con cargo a los derechos del Inversor.
- Los acreedores afectados que opten por la cesión de sus créditos a través de la Alternativa 1 tampoco ven un perjuicio por el mantenimiento de los anteriores accionistas con un porcentaje de entre el 10%, toda vez que ceden al Inversor de forma libre y sin condiciones sus créditos, en condiciones de mercado, y cuando éste los capitaliza y deja el mencionado 10%, los acreedores afectados acogidos a la Alternativa A ya han dejado de ser acreedores de Bodegas Riojanas y carecen ya de derechos para que los mismos puedan verse perjudicados.

7.4. Análisis del sacrificio exigido a los acreedores afectados

7.4.1. Sacrificio exigido en la Alternativa B para deuda reestructurada: Tramo A y B

La Alternativa B que se contempla en el Plan de Reestructuración considerando quita y conversión del remanente en tramos A y B, con vencimiento bullet a 5 y 10 años, que varían en función de la clase, ofrece a las entidades acreedoras una recuperación agregada de 18.9 millones de euros, equivalente al 83,3%.

Cuadro 12. Delimitación de recuperación por clase en función de la Alternativa B (Tramo A y B) incluida en el Plan (Expresado en miles de euros)

Miles de euros	Importe	Quita	Tramo A (5 años)	Tramo B (10 años)	Recap. Tramo A y B	% recuperación	% quita	% recuperación según coste del dinero
Clase 1 Clase Vinos con Garantía Real 1ª Hipoteca Nueva	422	130	68	249	317	70,0%	30,0%	432
Clase 2 Clase Vinos con Garantía Real 2ª Hipoteca Nueva	249	73	37	134	170	70,0%	30,0%	243
Clase 3 Clase Vinos Subordinada	9	0	-	-	-	0,0%	100,0%	9
Deuda Afectada por el Plan - Vinos	708	218	104	383	487	55,9%	64,8%	705
Clase 1 Clase Torreduro Garantía Real Doble Nuevo Toro (*)	52	9	46	-	46	85,0%	15,0%	52
Clase 2 Clase Torreduro Ordinaria 1ª Hipoteca Cava y Ra	602	191	90	331	421	70,0%	30,0%	602
Clase 3 Clase Torreduro Ordinaria 2ª Hipoteca Cava y Ra	210	63	31	110	147	70,0%	30,0%	210
Clase 4 Clase Torreduro Ordinaria Rentas	608	197	98	381	459	70,0%	30,0%	608
Clase 5 Clase Torreduro Subordinada	28	25	-	-	-	0,0%	100,0%	28
Deuda Afectada por el Plan - Torreduro	1.648	473	268	807	1.072	70,4%	97,1%	1.546
Clase 1 Clase BORISA Garantía Real Doble Nuevo Toro (*)	1.818	272	1.543	-	1.543	85,0%	15,0%	1.818
Clase 2 Clase BORISA Ordinaria Real 1ª Hipoteca Cava y Ra	9.908	1.420	1.409	8.507	8.400	85,0%	15,0%	9.908
Clase 3 Clase BORISA Ordinaria Real 2ª Hipoteca Cava y Ra	430	88	36	308	374	85,0%	15,0%	430
Clase 4 Clase BORISA Ordinaria Doble Nuevo Toro	1.440	218	216	1.008	1.224	85,0%	15,0%	1.440
Clase 5 Clase BORISA Ordinaria Segunda Hipoteca Nueva	1.937	291	291	1.355	1.646	85,0%	15,0%	1.937
Clase 6 Clase BORISA Ordinaria Rentas	8.913	852	852	4.329	8.111	85,0%	15,0%	8.913
Clase 7 Clase BORISA Subordinada	125	125	-	-	-	0,0%	100,0%	125
Deuda Afectada por el Plan - BORISA	21.709	3.372	4.517	13.877	18.335	84,5%	15,0%	21.709
Total deuda afectada estimada	24.015	4.063	4.885	15.088	19.914	83,1%	78,8%	24.015

Según se muestra en la tabla anterior, en todas las clases, excepto en las clases marcadas con asterisco (*), la recuperación para los acreedores afectados a través de la Alternativa B es superior a los pagos que recibirían de acuerdo con el valor de empresa en funcionamiento. Las recuperaciones de las clases de los acreedores marcados con (*) si bien son inferiores, no lo son significativamente, por lo que, a nuestro juicio, no pueden ser calificadas como desproporcionadas. Además, los acreedores que forman esas clases se pretenden que sean promotores del Plan.

Por otra parte, debe señalarse que la alternativa contemplada en el Plan de Reestructuración se encuentra condicionada a un nivel mínimo de adhesión de acreedores afectados, en concreto, la ejecución de la transacción únicamente resultaría viable en la

medida en que más del 85,5% de la deuda afectada se acogiera a la opción de cesión prevista en el Plan.

En este contexto, el análisis incluido en el Cuadro 12 refleja una hipótesis agregada de recuperación derivada de la aplicación de los Tramos A y B previstos en el Plan de Reestructuración. Por tanto, los porcentajes de recuperación mostrados deben interpretarse en el marco de dicha hipótesis de aceptación mayoritaria de la opción de cesión contemplada en el PdR.

7.4.2. Sacrificio exigido en la Alternativa A como opción de cesión de créditos al Inversor

La alternativa de cesión contemplada en el Plan de Reestructuración ofrece a las entidades acreedoras una recuperación agregada de aproximadamente 11,9 millones de euros, equivalente al 49,9% de la deuda afectada.

Cuadro 13. Determinación de recuperación por clase en función de la opción de cesión incluida en el PdR (Expresado en miles de euros)

Clase de euros	Importe	Cesión de deuda del dinero	Cesión deuda del dinero	% recuperación	% quita
Clase 1 Clase Vinos con Garantía Real Primera Hipoteca Rueda	452	317	136	70,0%	30,0%
Clase 2 Clase Vinos con Garantía Real Segunda Hipoteca Rueda	243	122	123	50,0%	50,0%
Clase 3 Clase Vinos Subordinada	9	-	9	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PdR - Vinos	705	439	269	61,2%	37,0%
Clase 1 Clase Torreduro con Garantía Real Dinero Nuevo Tiro	52	45	8	86,0%	14,0%
Clase 2 Clase Torreduro Ordinaria Primera Hipoteca Dinero y Rueda	502	421	181	70,0%	30,0%
Clase 3 Clase Torreduro Ordinaria Segunda Hipoteca Dinero y Rueda	210	105	105	50,0%	50,0%
Clase 4 Clase Torreduro Ordinaria Resaltante	535	-	535	0,0%	100,0%
Clase 5 Clase Torreduro Subordinada	28	-	28	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PdR - Torreduro	1.546	571	857	36,9%	63,1%
Clase 1 Clase BORISA con Garantía Real Dinero Nuevo Tiro	1.816	1.549	272	85,0%	15,0%
Clase 2 Clase BORISA con Garantía Real Primera Hipoteca Dinero	8.898	8.897	2.809	70,0%	30,0%
Clase 3 Clase BORISA con Garantía Real Segunda Hipoteca Dinero	419	223	200	53,0%	47,0%
Clase 4 Clase BORISA Ordinaria Dinero Nuevo Tiro	1.440	1.224	216	85,0%	15,0%
Clase 5 Clase BORISA Ordinaria Segunda Hipoteca Rueda	1.837	908	908	50,0%	50,0%
Clase 6 Clase BORISA Ordinaria Resaltante	8.113	-	8.113	0,0%	100,0%
Clase 7 Clase BORISA Subordinada	129	-	129	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PdR - BORISA	21.708	10.802	10.814	50,2%	49,8%
Total deuda afectada agregada	24.019	11.862	12.055	49,8%	50,2%

Fuente: Plan de reestructuración y elaboración propia

La Alternativa A ha de ser elegida por los acreedores de forma libre y sin ya que de otra manera se le aplicaría la Alternativa B. Como consecuencia:

- Si bien la recuperación conjunta del 49,8% es inferior de la que potencialmente obtendrían con la Alternativa B (aunque con una espera mucho mayor), la renuncia de derechos es voluntaria por los acreedores.



CUERPO VEST PARTNERS - BASTIBLA URBANIZACION

Informe General de evaluación del
Plan de Restauración de Bodegas Pírgima, S.A.,
Bodegas Torre de Viento, S.A. y Bodegas Vitor, S.L.
16 de mayo 2024

- La recuperación conjunta del 49,8% es muy similar a los pagos que recibían de acuerdo con el Valor como Empresa en Funcionamiento del 50,1%, por lo que ha de entenderse que se produce un sacrificio razonable, a nuestro juicio.

7.5. Análisis del trato paritario entre acreedores

El principio de trato paritario exige que los acreedores pertenecientes a una misma clase concursal reciban un tratamiento equivalente y proporcional, salvo que exista una justificación objetiva y razonable que motive un tratamiento diferenciado. A efectos del presente análisis, hemos agrupado las distintas clases de acreedores en función de su rango económico y concursal, distinguiendo entre: (i) clases asociadas a financiación de dinero nuevo, que conforme a la estructura del Plan gozan de un tratamiento reforzado respecto del resto de deuda financiera; (ii) clases con garantía real; (iii) clases ordinarias; y (iv) clases subordinadas.

Cuadro 14. Determinación de recuperación por clase en función de la opción de cesión incluida en el Plan (Expresado en mil millones de euros)

Clase de deuda (a modo ilustrativo)	Importe	Cuota	Tramo A (€ millones)	Tramo B (€ millones)	Recap. Tramo A+B	% recuperación	% cuota
Clase 1 Clase Vinos con Garantía Real 1ª Hipoteca Rueda	100	30	15	85	70	70.0%	30.0%
Clase 2 Clase Vinos con Garantía Real 2ª Hipoteca Rueda	100	30	15	55	70	70.0%	30.0%
Clase 3 Clase Vinos Subordinada	100	100	-	-	-	0.0%	100.0%
Deuda Afectada por el Plan - Vinos							
Clase 1 Clase Torredere con Garantía Real Din. Nuevo Toro	100	15	65	-	65	65.0%	15.0%
Clase 2 Clase Torredere Ordinaria 1ª Hipoteca Ctn. y Ruad.	100	30	15	65	70	70.0%	30.0%
Clase 3 Clase Torredere Ordinaria 2ª Hipoteca Ctn. y Ruad.	100	30	15	55	70	70.0%	30.0%
Clase 4 Clase Torredere Ordinaria Restante	100	30	15	55	70	70.0%	30.0%
Clase 5 Clase Torredere Subordinada	100	100	-	-	-	0.0%	100.0%
Deuda Afectada por el Plan - Torredere							
Clase 1 Clase BORSA con Garantía Real Dinero Nuevo Haro	100	15	65	-	65	65.0%	15.0%
Clase 2 Clase BORSA con Garantía Real 1ª Hipoteca Ctnic.	100	15	15	70	85	85.0%	15.0%
Clase 3 Clase BORSA con Garantía Real 2ª Hipoteca Ctnic.	100	15	15	70	85	85.0%	15.0%
Clase 4 Clase BORSA Ordinaria Dinero Nuevo Toro	100	15	15	70	85	85.0%	15.0%
Clase 5 Clase BORSA Ordinaria 1ª Hipoteca Rueda	100	15	15	70	85	85.0%	15.0%
Clase 6 Clase BORSA Ordinaria Restante	100	15	15	70	85	85.0%	15.0%
Clase 7 Clase BORSA Subordinada	100	100	-	-	-	0.0%	100.0%
Deuda Afectada por el Plan - BORSA							
Total deuda afectada agrupada							

Fuente: Plan de reestructuración y elaboración propia

El cuadro superior asigna a efectos meramente ilustrativos un importe homogéneo de referencia de 100 mil millones de deuda a cada clase y puede observarse que, en términos generales, existe un trato paritario entre acreedores pertenecientes a clases de igual rango concursal y económico.

Debe señalarse adicionalmente que la Alternativa A de cesión prevista en el Plan de Reestructuración constituye una oferta formulada por el Inversor y debe ejercitarse de forma conjunta respecto del conjunto de clases afectadas.

La Alternativa A de cesión implica, con carácter general, una recuperabilidad nominal inferior a la prevista bajo la Alternativa B (Tramos A y B), si bien ofrece una recuperación



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Fajardo, S.A.,
Bodegas Torreblanca, S.A. y Bodegas Vinos, S.L.
18 de mayo 2026

inmediata y elimina el riesgo asociado al diferimiento de cobros a 5 y 10 años, por lo que las diferencias económicas entre ambas alternativas se reducen sustancialmente en términos de valor presente.

La elección de la Alternativa A de cesión responde única y exclusivamente a una decisión económica libremente adoptada por los acreedores afectados en función de sus preferencias de liquidez, riesgo y horizonte temporal de recuperación. Todo ello, además, en un contexto en el que el propio Plan de Viabilidad elaborado por GEVISA contempla la necesidad de que más del 85,6% de la deuda afectada se adhiera a la opción de cesión para permitir la viabilidad de la operación.

Aunque la opción de cesión pueda implicar diferencias de recuperación entre acreedores de igual rango concursal, entendemos que dicha circunstancia no vulnera el principio de trato paritario, en la medida que (i) se trata de una oferta económica formulada por el Inversor por el conjunto de los créditos de cada acreedor; (ii) debe ejercitarse de forma conjunta para todas las clases afectadas de cada entidad; y (iii) su aceptación constituye una decisión libre y voluntaria de los acreedores, quienes no acogen a la Alternativa A quedarían afectados por la Alternativa B (Tramo A y B con vencimiento 5 y 10 años), que sí mantiene un tratamiento homogéneo entre acreedores de igual rango económico y concursal.

8 Comparación con el valor recuperable para los acreedores en un escenario de liquidación concursal

En este caso, dadas las quitas planteadas en el Plan de Reestructuración, cobra especial relevancia la comparación con el escenario de liquidación concursal. A diferencia de supuestos en los que los acreedores se encuentran íntegramente dentro del dinero, aquí resulta necesario contrastar la recuperación propuesta con la que cabría esperar en una liquidación concursal de los activos.

8.1 Alcance de nuestro trabajo

El presente análisis de recuperabilidad en escenario de liquidación concursal se ha realizado exclusivamente a efectos comparativos con las alternativas contempladas en el Plan de Reestructuración y con el objetivo de evaluar el eventual valor recuperable para los acreedores afectados en un escenario hipotético de liquidación.

Se han considerado dos escenarios teóricos alternativos: (i) un escenario de venta de unidad productiva en funcionamiento; y (ii) un escenario de liquidación fragmentada de activos. Ambos escenarios han sido elaborados sobre la base de la información financiera, operativa y patrimonial disponible a la fecha del presente Informe, así como sobre determinadas hipótesis y criterios de estimación que este Experto considera razonables en atención a las circunstancias actuales del Grupo.

Los escenarios que se muestran a continuación son escenarios ficticios en la actualidad, los resultados obtenidos se han de entender como proforma, potenciales o contingentes, preparados sobre bases e hipótesis que hemos considerado razonables pero que pueden coincidir con la realidad o no. Asimismo, se podrían poner de manifiesto otros hechos, circunstancias o costes adicionales no contemplados en este análisis que podrían hacer variar los resultados obtenidos (entendemos que fundamentalmente a la baja).

En particular, el análisis realizado se encuentra sujeto, entre otras, a las siguientes limitaciones y consideraciones:

- El análisis se ha realizado sobre la base de información financiera, operativa y patrimonial facilitada por la Dirección de las Sociedades, sin que este Experto haya llevado a cabo procedimientos de auditoría o verificación independiente exhaustiva sobre la totalidad de dicha información.



*Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Ríojañas, S.A.,
Bodegas Torrejón, S.A. y Bodegas Vitor, S.L.
15 de mayo 2028*

- Debe señalarse que el Grupo llevó a cabo durante 2025 un proceso de búsqueda de Inversor liderado por Banca March, sin que, según la información facilitada a este Experto, llegara a materializarse ninguna oferta vinculante distinta de la actualmente planteada por GEVISA en el contexto del presente Plan de Reestructuración.
- Los valores de liquidación estimados se encuentran sujetos a incertidumbres propias de entornos concursales, incluyendo descuentos por urgencia vendedora, limitada concurrencia de compradores, iliquidez de determinados activos o deterioro operativo durante el proceso.
- El análisis no contempla eventuales contingencias adicionales actualmente no identificadas o cuantificables, incluyendo litigios, incidencias procesales, costes fiscales, laborales, medioambientales u otros créditos contra la masa que pudieran surgir en un escenario concursal real.
- Las recuperaciones estimadas dependen significativamente de hipótesis relativas a plazos de liquidación, costes concursales, recuperabilidad de activos y evolución futura del mercado vitivinícola, por lo que variaciones en dichas hipótesis podrían alterar materialmente los resultados obtenidos.
- El análisis se ha efectuado desde una perspectiva económica agregada del Grupo, considerando la existencia de garantías cruzadas y concurrencia económica entre sociedades, por lo que no pretende reflejar necesariamente el resultado jurídico exacto de una liquidación individualizada por entidad.
- La experiencia práctica en procesos concursales evidencia que los valores efectivamente obtenidos en liquidación suelen resultar inferiores a las estimaciones teóricas realizadas ex ante, especialmente en sectores intensivos en activos especializados y dependientes de continuidad operativa como el vitivinícola.

8.2 Escenario de venta de unidad productiva

En el caso de la venta de la unidad productiva, en su conjunto, a nuestro juicio, no sería previsible que se obtuviera un valor superior al valor de reestructuración que se atribuya al negocio del Grupo Bodegas Rijoana sobre la base de la valoración de empresa en funcionamiento, por los siguientes motivos:

- Consideramos que el valor de empresa en funcionamiento por el método de DCF que hemos empleado es razonable para estimar también su valor de mercado y, por tanto, el valor al que se podría vender la unidad productiva, toda vez que la información que hemos obtenido de otras transacciones en el sector no es comparable con la propia idiosincrasia del Grupo, ya que en las transacciones identificadas, la sociedad adquirida no afrontaba dificultades financieras y operativas ni se encontraba inmersa en un proceso de reestructuración.
- Realmente lo que habría que comparar es el valor de empresa en funcionamiento que hemos llevado a cabo con el precio que un tercero estaría a dispuesto a pagar por la unidad productiva en el entorno concursal. Pues bien, nadie puede abstraerse de que valor y precio son conceptos diferentes y que, los que tenemos experiencia en entornos concursales, sabemos que, en éstos, el precio es siempre menor que el valor porque los eventuales compradores o inversores aplican descuentos por los riesgos inherentes a la situación concursal o por la apreciación de situación de oportunidad.
- Asimismo, debe señalarse que el Grupo llevó a cabo durante 2025 un proceso de búsqueda de inversor liderado por Banca March con el objetivo de captar capital y reforzar su estructura financiera, sin que llegara a materializarse ninguna operación ni se recibieran ofertas vinculantes. Posteriormente, en el marco del actual proceso de reestructuración, se reactivaron contactos con potenciales interesados, habiendo mostrado únicamente GEVISA una voluntad real de avanzar en una posible operación. A nuestro juicio, lo anterior evidencia las dificultades existentes para atraer interés inversor en la situación actual del Grupo.
- Los costes de los profesionales intervinientes en el proceso (abogados, administradores concursales, etc.) reducirán la recuperación para los acreedores.
- De acuerdo con lo que establece el TRLC habrá que asumir que el retorno de la liquidación se distribuirá entre los acreedores tras dos años, lo que supondrá que el valor presente del importe recuperado será menor.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Rioja, S.A.,
Bodegas Torrejano, S.A. y Bodega Vinos, S.L.
19 de mayo 2020

8.3 Escenario de venta fragmentada de activos

En el escenario de liquidación fragmentada de Bodegas Rioja, el análisis de recuperación se ha realizado considerando la hipótesis de cese de actividad y realización individualizada de los distintos activos de las tres Sociedades incluidas en el Plan de Reestructuración, sin continuidad operativa del negocio ni mantenimiento de las sinergias comerciales, industriales y de distribución existentes en un escenario de empresa en funcionamiento.

A diferencia del escenario de continuidad, en el que el valor del negocio depende de la capacidad de la Sociedad de seguir elaborando, comercializando y distribuyendo sus productos bajo sus marcas y canales comerciales actuales, el escenario de liquidación fragmentada presupone la venta separada de los activos en un contexto concursal, con las ineficiencias y descuentos habitualmente asociados a este tipo de procedimientos.

En este contexto, hemos identificado las siguientes fuentes de recuperación (Masa activa) y de créditos contra la masa que se generarían en el proceso:

Cuadro 13. Desglose de las partidas que componen el valor de liquidación fragmentada por sociedad (expresado en miles de euros).

Expresado en miles de euros	Bodega	Torreblanca	Vista	TOTAL
Terrenos Bodega Centenero	5.919	0	0	5.919
Terrenos Bodega Sant Vicente de la Sonsierra	700	0	0	700
Terrenos Bodega Toro	0	1.067	0	1.067
Terrenos Bodega Ruenda	0	0	2.272	2.272
Terrenos	6.619	1.067	2.272	9.957
Existencias	7.740	473	220	8.433
Monedas	631	0	0	631
Otros activos	1.519	0	0	1.519
Total Masa Activa	16.509	1.540	2.492	20.541
Costes procedimiento concursal	-1.208	-199	-107	-1.514
Distructión de caja / generación	-1.690	7	0	-1.683
Indemnizaciones/impagos por discontinuidad	-2.253	-200	-307	-2.760
Salidos pendientes con Hacienda 50% Pte- 50% ord	-511	0	0	-511
Costes del rating - 10 meses	-415	0	0	-415
Liquidación y Cierre Bodegas Reunidas USA	-170	0	0	-170
Otros créditos contra la masa	-6.407	-472	-397	-7.276
Valor de Liquidación a Distribuir entre acreedores	10.083	1.037	2.191	13.311
Valor presente - descontando 2 años	5.583	597	1.870	8.050
Valor presente a 2 años asignado a Terrenos	3.600	674	1.701	5.975
Valor presente a 2 años asignado a otros activos	1.983	263	169	2.415

Fuente: Elaboración propia

- Terrenos: en relación con los activos inmobiliarios, hemos tomado como referencia las valoraciones en escenario de liquidación que este Experto ha encomendado a VALTECSA (incluidos como Anexo IV).

Cuadro 14. Resumen de las tasaciones realizadas por Valtecasa (expresado en miles de euros)

Valor de Tasación Informe Valtecasa	Importe
Terrenos Bodega Centenero	7.389
Terrenos Bodega Sant Vicente de la Sonsierra	876
Terrenos Bodega Toro	1.068
Terrenos Bodega Ruenda	2.840
TOTAL valor Terrenos	12.173

Fuente: Informes de Tasación de Valtecasa (ver Anexo IV)

- VALTECSA realiza una valoración de los activos inmobiliarios bajo un escenario de "valor de liquidación ordenada", asumiendo un proceso de venta con un plazo razonable de comercialización, conforme a los estándares RICS e IVS.
- La metodología empleada se basa principalmente en el "Enfoque del Coste", contrastado con referencias de mercado, valorando exclusivamente terrenos y edificaciones, con exclusión expresa del negocio en funcionamiento, maquinaria, instalaciones, existencias e intangibles.
- El análisis se sustenta en inspecciones detalladas de los activos, revisión documental (catastro, información registral y urbanística, planos y

documentación técnica) y contraste con información de mercado y bases de datos propias de VALTECSA.

No obstante, consideramos que dichas valoraciones reflejan un escenario de liquidación ordenada y no incorporan completamente los descuentos adicionales que, en nuestra experiencia, suelen producirse en contextos concursales. En particular, los potenciales adquirentes de activos procedentes de situaciones de insolvencia suelen exigir descuentos adicionales derivados, entre otros factores, de: (i) la percepción de urgencia vendedora; (ii) la limitada profundidad del mercado para activos especializados; (iii) la incertidumbre asociada al procedimiento concursal; y (iv) el deterioro progresivo de los activos durante el tiempo necesario para su realización.

Como consecuencia, hemos considerado razonable aplicar un descuento adicional del 20% sobre las valoraciones de VALTECSA a efectos de estimar el valor efectivamente recuperable en un escenario concursal.

- **Existencias:** hemos considerado como referencia las cantidades reportadas por la Sociedad a los correspondientes Consejos Reguladores de Rioja y del resto de denominaciones de origen al cierre de marzo 2020 (última cifra reportada por la Dirección), valorándolas conforme a referencias observables de mercado para vino a granel. En nuestra opinión, en un escenario de liquidación fragmentada las existencias no podrían comercializarse previsiblemente mediante los canales habituales de venta embotellada y distribución comercial, sino mediante procesos acelerados de realización de inventario o ventas a granel, motivo por el aplicamos una prima de descuento del 30%, que estimamos razonable en base a nuestra experiencia, para reflejar adecuadamente dicho contexto de liquidación.

Cuadro 17. Detalle del valor de existencias en liquidación (expresado en euros)

	Bodegas	Litros	Precio/ Litro euros	Precio Bodega euros	Valor Inventario euros	Valor Inventario Liquidación 20%
Bodegas Riopozo						
Dopado	-	4.165.769	0,99	-	4.140.211	2.862.477
Buena	-	4.615.453	0,99	-	4.375.642	3.040.944
Betellano	1.145.702	853.256	0,99	0,54	1.844.426	1.281.818
Bodegas	487.723	547.464	0,99	0,54	884.214	618.958
Total Bodegas Riopozo	1.633.425	10.121.922			11.004.493	7.713.197
Bodegas Tondaveiro						
Dopado	-	446.261	0,99	-	442.022	309.415
Buena	-	198.310	0,99	-	195.489	138.244
Betellano	37.096	28.622	0,99	0,54	43.413	30.389
Bodegas	18.027	11.311	0,99	0,54	18.327	12.829
Total Tondaveiro	55.123	663.704			656.931	460.681
Bodegas Vinos						
Dopado	-	318.114	0,89	-	313.364	219.358
Buena	-	-	0,89	-	-	-
Betellano	7.476	5.690	0,89	0,54	9.561	6.693
Bodegas	7.476	5.690	0,89	0,54	9.561	6.693
Total Vinos	14.952	11.704			14.446	10.044
Total Grupo Bodegas Riopozo	1.648.377	11.186.626			12.665.930	8.184.522

Fuente: información aportada por la Dirección de Bodegas, inventario a marzo 2020 y elaboración propia

- **Marcas:** consideramos que el valor de las marcas en un contexto de liquidación fragmentada sería muy limitado, dado que las marcas del sector consumo pierden valor de forma acelerada en situaciones de discontinuidad operativa al desaparecer su exposición en retailers y canales de distribución. No obstante, por prudencia, hemos mantenido el valor contable registrado.
- **Otros activos corrientes:** fundamentalmente cuentas a cobrar incluidas en las previsiones de tesorería facilitadas por la Dirección de la Sociedad, aplicando criterios prudentes de recuperabilidad consistentes con nuestra experiencia en procesos concursales.
- **Costes del procedimiento concursal:** tomando como referencia las costas legalmente previstas para la retribución de la administración concursal, así como otros costes legales, financieros y operativos asociados al proceso de realización de activos, incluyendo comisiones vinculadas a operaciones de venta y desinversión.
- **Destrucción/generación de caja:** hemos incorporado la destrucción de caja estimada durante el periodo de liquidación sobre la base de las previsiones de tesorería facilitadas por la Dirección para el periodo abril-junio 2028, extendiendo dichas previsiones durante seis meses adicionales a efectos de reflejar un horizonte temporal razonable de liquidación y realización de activos.
- **Indemnizaciones:** incluyendo el coste de las indemnizaciones y finiquitos derivados de la discontinuidad de las operaciones, calculados, sobre la base del detalle actualizado de plantilla a cierre de marzo de 2028 y considerando un despido colectivo por causas objetivas, a 20 días por año trabajado, con los límites legalmente establecidos.
- **Otros créditos contra la masa:** el análisis incorpora otras obligaciones previsiblemente exigibles en un contexto de liquidación, incluyendo: (i) los saldos pendientes aplazados con la Hacienda Pública; (ii) los costes asociados al renting de bodegas durante un periodo estimado de 10 meses; (iii) los costes de liquidación y cierre de Bodegas Riojanas USA; y (iv) otros créditos contra la masa derivados del propio procedimiento concursal y de la operativa residual necesaria hasta la liquidación efectiva de la Sociedad.
- El valor de liquidación resultante de la suma de los anteriores conceptos, han sido descontados a valor presente considerando un horizonte estimado de recuperación de dos años, plazo que consideramos razonable para la tramitación y ejecución de un procedimiento concursal de estas características. A estos efectos, se ha aplicado una tasa de descuento del 6% (Euribor + prima del 3% para ser consistentes con los cálculos del coste de la deuda que presentamos en el Informe de Valoración), en línea con el coste financiero medio de los instrumentos de deuda afectados por

el Plan de Reestructuración y de conformidad con los criterios de actualización de valor previstos en la normativa concursal aplicable.

- Finalmente, el valor recuperable resultante se ha distribuido entre las distintas sociedades entre (i) terrenos y activos inmobiliarios y, (ii) el resto de activos realizables. A estos efectos, la asignación se ha efectuado de forma proporcional atendiendo al peso relativo que representan los terrenos y el resto de activos sobre la masa activa total de cada sociedad.

El resultado del análisis de recuperación en escenario de liquidación fragmentada se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 18. Desglose de las partidas que componen el valor de liquidación fragmentada por sociedad (expresado en miles de euros).

Utile de euros	Importe	Créditos dentro del dinero	Garantía fuera del dinero	% recuperación	% quita
Valor de Liquidación a distribuir Acreedores	11.822				
Clase 1 Clase Vinos con Garantía Real 1ª Hipoteca Rueda	432	253	184	53,9%	36,4%
Clase 2 Clase Vinos con Garantía Real 2ª Hipoteca Rueda	243	155	88	32,9%	26,4%
Clase 3 Clase Vinos Subordinada	9	-	9	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PR - Vinos	705	443	261	62,8%	37,2%
Remanente valor Vinos					
Clase 1 Clase Tenederos con Garantía Real Dinero Nuevo Toro	52	35	19	45,0%	36,4%
Clase 2 Clase Tenederos Ordinaria 1ª Hipoteca Cenicero y Rueda	602	197	405	32,7%	67,3%
Clase 3 Clase Tenederos Ordinaria 2ª Hipoteca Cenicero y Rueda	210	59	141	22,7%	67,3%
Clase 4 Clase Tenederos Ordinaria Reservas	550	214	336	32,7%	67,3%
Clase 5 Clase Tenederos Subordinada	28	-	28	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PR - Tenederos	1.440	402	1.038	35,2%	64,8%
Remanente valor Tenederos					
Clase 1 Clase BORISA con Garantía Real Dinero Nuevo Toro	1.810	1.158	650	61,6%	25,4%
Clase 2 Clase BORISA con Garantía Real 1ª Hipoteca Cenicero	3.896	8.361	3.523	63,6%	25,4%
Clase 3 Clase BORISA con Garantía Real 2ª Hipoteca Cenicero	420	283	137	60,6%	25,4%
Clase 4 Clase BORISA Ordinaria Dinero Nuevo Toro	1.440	470	970	33,1%	67,3%
Clase 5 Clase BORISA Ordinaria Segunda Hipoteca Rueda	1.337	810	527	32,7%	67,3%
Clase 6 Clase BORISA Ordinaria Reservas	6.818	1.984	4.834	31,7%	67,3%
Clase 7 Clase BORISA Subordinada	125	-	125	0,0%	100,0%
Deuda Afectada por el PR - BORISA	21.758	10.064	10.202	41,8%	68,2%
Total deuda afectada	34.016	11.822	12.146	49,1%	68,8%

Fuente: Elaboración propia

Para determinar la recuperación en el escenario de liquidación ordenada anterior, se ha considerado, en primer lugar, el valor de realización de los activos específicamente afectos a garantías reales (terrenos y activos inmobiliarios) asignándolo exclusivamente a las correspondientes clases con privilegio especial hasta el límite de cobertura económica derivado de dichas garantías.

Los instrumentos financieros cuentan con garantías cruzadas sobre activos pertenecientes a distintas sociedades del Grupo, generando concurrencia económica sobre un mismo

conjunto de activos y potenciales derechos de repetición entre sociedades. En consecuencia, tanto la determinación del valor atribuible a los activos afectos como la distribución del valor residual derivado de la liquidación del resto de activos se han realizado desde una perspectiva agregada del Grupo y no de manera individualizada por sociedad jurídica, al entender que dicho enfoque refleja de forma más adecuada la realidad económica subyacente de las garantías existentes y la preferencia efectiva de cobro de los acreedores.

El valor residual derivado de la liquidación del resto de activos (excluyendo Terrenos) se ha distribuido a prorrata entre las clases ordinarias y el remanente no cubierto de las clases con garantía real, en la medida en que la porción de crédito privilegiado no satisfecha con el valor de realización de los terrenos pasaría a formar parte de los créditos ordinarios.

Tal y como se desprende del cuadro anterior, la recuperación esperada bajo el Plan es superior a los escenarios de venta de unidad productiva como el de liquidación fragmentada de activos, dado que: (i) el valor realizable de la unidad productiva en un contexto concursal previsiblemente sería inferior al valor de empresa en funcionamiento considerado en el Plan; y (ii) la recuperación derivada de la realización individualizada de los activos resultaría significativamente inferior al valor de reestructuración distributable entre los acreedores afectados.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodegas Torresblanca, S.A. y Bodegas Vitor, S.L.
15 de mayo 2020

9 Conclusiones

- El Grupo se encuentra en situación de insolvencia actual, derivada del elevado endeudamiento financiero, la pérdida continuada de rentabilidad y la insuficiente generación de recursos operativos para atender el servicio de la deuda.
- No obstante, la actividad subyacente del Grupo (fabricación y comercialización de vino) mantiene un modelo de negocio viable y activos industriales plenamente funcionales, de modo que la insolvencia obedece a un desequilibrio financiero y patrimonial, no a una inviabilidad estructural.
- En nuestra opinión, el Plan de Reestructuración propuesto ofrece una perspectiva razonable de continuidad del Grupo Bodegas Riojanas y sus negocios, bajo las siguientes consideraciones:
 - El Plan de Reestructuración propuesto constituye un instrumento adecuado para restablecer la solvencia y garantizar la continuidad del Grupo Bodegas Riojanas en el corto y medio plazo. Las medidas previstas (reducción de pasivo mediante quitas, capitalización de deuda, aportación de nueva financiación y racionalización operativa) resultan coherentes con la capacidad de generación de flujos estimada en el Plan de Negocio.
 - La valoración del Grupo Bodegas Riojanas como empresa en funcionamiento, estimada en aproximadamente 12,0 millones de euros, evidencia que el Valor de Reestructuración resulta insuficiente para atender íntegramente la totalidad de la deuda afectada por el Plan. Conforme al análisis de prelación concursal realizado, el valor únicamente alcanza para cubrir determinadas clases con garantía real, quedando una parte significativa de los créditos ordinarios y subordinados fuera del dinero.
 - Las recuperaciones ofrecidas en el Plan de Reestructuración se consideran razonablemente alineadas con el Valor de Reestructuración obtenido y con el rango de recuperabilidad que corresponde a cada clase conforme a la prelación concursal aplicable. En particular, la alternativa de cesión prevista en el Plan ofrece una recuperación agregada ligeramente superior a la derivada del propio análisis de "corte de valor", lo que evidencia que los acreedores afectados no soportan un sacrificio desproporcionado respecto del valor económico efectivamente disponible. Por tanto, las quitas, esperas y mecanismos de capitalización contemplados en el Plan resultan coherentes tanto con la situación de insolvencia actual del Grupo como con los objetivos perseguidos por el TRLC de maximización del valor, preservación de la actividad empresarial y continuidad del negocio.

- Como consecuencia del trabajo realizado, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho o circunstancia que nos lleve a pensar que la formación de las clases de créditos en cada uno de los Deudores no se ha realizado de conformidad con los artículos 623 y ss del TRLC.
- Los Promotores del Plan de Reestructuración han manifestado al Experto en la Reestructuración su expectativa razonable de que el Plan de Reestructuración obtendrá las mayorías exigidas por el TRLC para su aprobación por clases y posterior homologación judicial, de conformidad con lo previsto en los artículos 629 y siguientes del citado texto legal. Dicha expectativa se sustenta en el estado actual de las negociaciones mantenidas con los acreedores afectados y en las adhesiones y manifestaciones de apoyo recibidas durante el proceso de negociación del Plan.
- Por último, a nuestro juicio, la recuperabilidad con el Plan de Reestructuración de los acreedores afectados será superior a la que eventualmente obtendrían en un supuesto de liquidación concursal, tanto por venta de unidad productiva como por liquidación fragmentada de los activos. A nuestro juicio, la recuperación esperada bajo el Plan de Reestructuración es superior a la que se obtendría en una liquidación, en la medida en que: (a) el precio que se obtendría por la eventual venta de la unidad productiva sería inferior al valor en funcionamiento; (b) el valor recuperable de los activos en una liquidación fragmentada sería inferior al valor de reestructuración distribuido entre los acreedores.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A.,
Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Viole, S.L.
12 de mayo 2026

Este Informe ha sido preparado exclusivamente en relación con el Plan de Reestructuración de Bodegas Riojanas, S.A., Bodegas Torreduro, S.A. y Bodegas Viole, S.L. para su incorporación a los procedimientos judiciales que se siguen ante la Plaza nº 6 del Tribunal de Instancia, Sección Civil, de Logroño, por lo que no debe utilizarse para ninguna otra finalidad ni ser distribuido a terceras partes distintas de aquéllas que sean parte en los mencionados procedimientos. No asumimos ningún tipo de responsabilidad frente a personas distintas a aquéllas que no sean parte en el procedimiento de referencia y que pudieran tener acceso a este Informe.

José Vicente Estrada Esteban

Marina Mena Aguado

Anexos al Informe



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riñas, S.L.,
Bodegas Torcedora, S.A. y Bodegas Vion, S.L.
16 de mayo 2022

Anexo I – Curriculum vitae

José Vicente Estrada

Titulación Académica y Profesional

- Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid en junio de 1987.
- Cursos de postgrado por IESE.
- Economista Colegiado nº 13.839
- Miembro del Registro de Economistas Forenses (REFOF) con el número 1.358 e inscrito en el Turno de Actuación profesional del decanato de Juzgados de Madrid.
- Miembro del Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España y del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)
- Miembro del Registro de Auditores Judiciales.
- Fue miembro de la Accounting Working party de la Federación des Experts Comptables Européens.
- Miembro de INSOL Europe y fue miembro de su Consejo Europeo.
- Miembro del Consejo de TMA Spain (Turnaround Management Association).
- Miembro del Club Español del Arbitraje (CEA).

Experiencia profesional

El Sr. Estrada tiene más de 38 años de experiencia profesional.

Inicio su carrera profesional en el año 1987 en el departamento de auditoría de KPMG, siendo admitido como socio de esta firma en septiembre de 1999. Hasta entonces el Sr. Estrada había adquirido una dilatada experiencia en materia de contabilidad, auditoría y valoración de empresas a través de clientes de KPMG nacionales e internacionales de gran tamaño e importancia. Como socio del departamento de Auditoría de KPMG, el Sr. Estrada dirigió auditorías tanto de clientes significativos como de pequeñas y medianas empresas.

En el año 1999, el Sr. Estrada, como Socio de KPMG, abrió los departamentos de Forensic y Restructuring de esta firma en Madrid, donde prestó sus servicios hasta mayo de 2007. En septiembre de 2007 fundó Forest Partners, *boutique* especializada en asesoramiento especializado en investigaciones, disputas, reestructuraciones e insolvencias y asesoramiento en transacciones y corporate finance. Forest Partners fue adquirida en febrero de 2019 por Duff & Phelps (actualmente, Kroll), en donde permaneció, hasta mayo de 2022, como Managing Director de esta firma, liderando las prácticas de *Disputes/Expert Services* y *Restructuring*.

En el ámbito pericial, el Sr. Estrada ha figurado durante años como renombrado perito en *Who's Who de Investigations and Forensic Accountants*, habiendo emitido cientos de informes periciales que ha defendido y ratificado ante distintas jurisdicciones.

En relación con situaciones de crisis o insolvencia, el Sr. Estrada tiene una dilatada experiencia en este entorno proporcionando soluciones en procesos de reestructuración o insolvencia.

- Ha sido designado como Experto en la Reestructuración en Urola Shipping, S.L., Grupo Servicio, otro expediente que fue declarado resuelto, Kinhez.
- Ha asesorado en Planes de Reestructuración solicitados para Iberian Resources Spain, S.L. y Noviera Amas y ha sido nombrado perito para impugnaciones hechas en los Planes de Reestructuración de Single Home, S.A., DAS Photonics, S.L., J. Vilaseca, S.A., Inversiones y Parcelaciones Urbanas, S.A. (Inparsa), Transbiaga y Grupo Codere.
- Ha actuado como administrador concursal en numerosos concursos de acreedores, algunos de especial relevancia como La Seda de Barcelona, Cacaolat, Seda Solubles, Establements Miró, Arto y Naturaliza, Coronel Teplacca, etc.

- Ha liderado procesos de venta de unidades productivas exitosos en la mayoría de los concursos relacionados anteriormente.
- Ha liderado, de forma exitosa, como experto independiente, los procesos de venta, en formato "Prepack", de las unidades productivas de Hijos de J. Samaras, S.A., una participada del fondo Oaktree, consistente en un estilero, y de la cadena hotelera Room Mate, S.A.
- Ha asesorado en procesos de compra de empresas en dificultades muy significativas como Blanco, empresa textil, Global Energy Services Siemens, empresa de ingeniería de energías renovables, y Grupo Gallardo, importante empresa en el sector del acero localizada en Extremadura.
- Ha asesorado en procesos de refinanciación como los de Abengoa, Hoya Real Estate, Gococo, Uiber Ingenieros, Nextera, Caramelo, Arcam, Gestair, Grupo Velasco, Dinosa, etc.
- Ha emitido informes periciales y, en su caso, ratificado en juicio relacionados con impugnaciones a la homologación de acuerdos de refinanciación muy relevantes, como Abengoa, S.A., FCC, Eroski, Bodyball, etc.
- Ha emitido informes periciales y, en su caso, ratificado en juicio, en relación con importantes piezas de responsabilidad de administradores en concursos relevantes como los de Spansat, Orizonia y Marinsa-Fadessa.
- Asimismo, ha impartido conferencias sobre determinados aspectos concursales y de reestructuración. En el último año, ha participado como profesor o conferenciante sobre Planes de Reestructuración o Valoración de Empresa en Funcionamiento en la Escuela Judicial, para la última promoción de jueces de lo mercantil, y en foros o cursos de FIDE y Aranzadi.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Ríojaes, S.A.,
Bodegas Torredelero, S.A y Bodegas Vitor, S.L.
15 de mayo de 2025

Marina Mena Aguado

Titulación Académica y Profesional

- Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid.
- Licenciado en Ciencias Actuariales por la Universidad Complutense de Madrid.
- Doctorando en Ciencias Actuariales.
- 3 años de licenciatura de Derecho.
- Curso de postgrado por IE.

Experiencia profesional

La Sra. Mena tiene más de 20 años de experiencia profesional.

Inició su carrera profesional en el año 1997 en el departamento de auditoría de KPMG. Durante sus casi 10 años en KPMG la Sra. Mena adquirió una dilatada experiencia en los departamentos de Auditoría, Transaction Services, Valoraciones y Fusiones y Adquisiciones tanto en España como en Irlanda y Portugal.

Tras su paso por KPMG la Sra. Mena fue Vice- President en la firma internacional de servicios profesionales Lincoln International hasta su incorporación como Directora en 2013 en Forest Partners, para liderar la práctica de *corporate finance*.

Forest Partners, *boutique* especializada en asesoramiento especializado en investigaciones, disputas, reestructuraciones e insolvencias y asesoramiento en transacciones y *corporate finance*. fue adquirida en febrero de 2019 por Duff & Phelps (actualmente, Kroll), en donde permaneció, hasta febrero de 2023, como Senior Director de esta firma, liderando la práctica de M&A y participando en significativos proyectos con las prácticas de Restructuring y Expert Services junto con el Sr. Estrada.

En relación con situaciones de crisis o insolvencia, la Sra. Mena ha adquirido significativa experiencia en este entorno proporcionando soluciones en procesos de reestructuración o insolvencia.

- Ha colaborado en un número significativo de procesos concursales, algunos de especial relevancia como La Seda de Barcelona, Cacaolat, Seda Solubles, Establecimiento Miró, etc.
- Ha liderado y co-liderado procesos de venta de unidades productivas exitosos en un significativo número de concursos.
- Ha liderado procesos de compra de unidades productivas en el marco de procesos concursales.
- Ha participado en el asesoramiento en el marco de Planes de Reestructuración solicitados para varios grupos empresariales y ha asistido como perito para impugnaciones habidas en los Planes de Reestructuración de Single Home, S.A., DAS Photonics, S.L., Naviera Armas, Vilanova, Transbilla y Grupo CMP, más recientemente.
- Ha co-liderado, de forma exitosa, como experto independiente, en el proceso de venta en formato "Prepack", de la cadena hotelera Room Mate, S.A.
- Ha formado parte del equipo nombrado Experto en la Reestructuración en Urola Shipping, S.L. Limited, Servicio y otros dos actualmente en curso.
- Ha participado en procesos de refinanciación; Fulgas, Pemesa,...
- Ha participado en la preparación de informes periciales, en relación con importantes piezas de responsabilidad de administradores en concursos relevantes como el de Orizonia y relacionados con acuerdos de refinanciación como el de Bodybell.

Anexo II – Revisión del Plan de Viabilidad

Procedimientos de análisis de la razonabilidad del plan de viabilidad

Hipótesis principales del plan de viabilidad	Descripción	Análisis realizado y conclusiones
Ventas	El Plan contempla una recuperación progresiva de las ventas tras la caída prevista en 2020, sustentada en la estabilización operativa del Grupo, recuperación de clientes y normalización gradual de la actividad comercial en los distintos canales y propietarios.	- Revisión de la evolución histórica de ventas del Grupo durante el período 2019-2022, situando las ventas proyectadas para 2021 en línea próxima a los máximos históricos alcanzados por el Grupo en ejercicios anteriores como 2021-2022. - Análisis del current trading y de la información comercial y operativa reportada por la Dirección de Bodegas Ríjolas durante el proceso de revisión del Plan de Viabilidad. - Contraste de las hipótesis de crecimiento proyectadas con tendencias sectoriales del mercado vinícola y análisis de coherencia entre la recuperación prevista y la potencial reutilización operativa y comercial derivada de la entrada de GEMSA.
Margen Bruto	El Plan asume una recuperación gradual del margen bruto apoyada en la normalización del mix comercial, estabilización de costes de embotellamiento y mejora progresiva de eficiencias operativas.	- Revisión del coste medio implícito del inventario actual del Grupo, incluyendo análisis del valor por litro registrado contablemente y contrasta con la composición y evolución histórica de existencias. - Contraste de las hipótesis de coste y margen incorporadas en el Plan con referencias observables de mercado para vino D.O.C.G. Rioja a granel y condiciones actuales del sector vinícola. - Comparación de los márgenes brutos proyectados con referencias históricas del propio Grupo y con compañías comparables del sector, observándose que las proyecciones alcanzan niveles de margen bruto en línea con los registrados históricamente por Bodegas Ríjolas en escenarios de operativa normalizada tras el período de reestructuración.
Opex	El Plan incorpora medidas de contención y racionalización de costes operativos orientadas a adecuar la estructura fija del Grupo al nivel de actividad proyectado.	Análisis de evolución histórica de gastos operativos, revisión de contratos y estructura de costes recurrentes, contrasta con benchmark sectoriales y evalúa de consistencia con el crecimiento proyectado.
Gasto de personal	El Plan prevé una reducción progresiva de costes laborales derivada de medidas de reorganización operativa y optimización de planta tras la entrada del Inversor.	Revisión de plantilla histórica, análisis de costes laborales medios, contrasta con ratios sectoriales de productividad y evaluación de consistencia entre reducción de personal y capacidad operacional proyectada.
Capital Circulante	El Plan contempla una reducción progresiva de las necesidades operativas de corriente mediante distribución de existencias y normalización de los periodos medios de cobro y pago.	Análisis histórico de rotación de existencias, DSO y DPO, revisión de coherencia con las proyecciones de ventas y caja, y contraste con prácticas habituales del sector y contexto financiero del Grupo.
Capex	El Plan incorpora un nivel de inversión recurrente destinado principalmente al mantenimiento operativo de instalaciones, barricas y activos productivos esenciales.	Revisión del histórico de inversiones, contrasta con necesidades mínimas de mantenimiento operativo y análisis de suficiencia del CAPEX proyectado respecto de la evolución prevista del negocio.



Informe General de evaluación del
Plan de Reestructuración de Bodegas Riquena, S.A.
Bodegas Torrechero, S.A y Bodegas Viana, S.L.
14 de mayo de 2024.

Anexo III – Alcance y bases de presentación de los Balances Proforma

Un balance proforma es un estado financiero preparado sobre la base de determinadas hipótesis, ajustes o transacciones esperadas, con el objeto de mostrar la situación financiera estimada de una sociedad en una fecha determinada, como si dichos eventos se hubieran producido o fueran a producirse conforme a los supuestos considerados.

El Balance Proforma Pre-reestructuración tiene en consideración determinados ajustes que, en principio, serían necesarios realizar en atención al valor recuperable y de realización de determinados activos, así como las pérdidas estimadas hasta la eventual ejecución de las operaciones de reestructuración.

El Balance Proforma Post-reestructuración asume la ejecución del Plan de Reestructuración y sus efectos manifestados en determinadas quitas a los acreedores y la capitalización de créditos.

Los Balances Proformas han sido elaborados sobre las siguientes bases:

1. Naturaleza no histórica ni prospectiva

El balance proforma no constituye un estado financiero histórico de la Sociedad, sino una estimación elaborada sobre la base de determinados supuestos, ajustes y circunstancias consideradas a efectos del presente análisis.

El balance proforma tampoco debe interpretarse como una predicción, garantía o aseguramiento de la situación financiera futura del Grupo. Los resultados reales y la situación patrimonial efectiva podrán diferir, incluso de forma material, de los importes reflejados en el balance proforma.

2. Dependencia de hipótesis y supuestos

La información proforma se basa en asunciones e hipótesis acerca de determinados supuestos de trabajo considerados razonables a la fecha de emisión del presente informe. No obstante, la modificación de dichas hipótesis podría tener un impacto significativo en las cifras presentadas.

3. Ausencia de auditoría o revisión limitada

La construcción de los Balances Proforma parte de un balance de situación al 31 de diciembre de 2025 proporcionado por la Dirección del Grupo. Este balance, a la fecha de emisión de este informe, no ha sido auditado ni nosotros hemos realizado una auditoría, revisión limitada ni ningún otro procedimiento de aseguramiento. Como consecuencia, no tenemos seguridad de que dicho balance de situación a 31 de diciembre de 2025 esté libre de errores materiales y, por tanto, no expresamos una opinión de auditoría ni una conclusión de revisión sobre dicha información.

4. Ajustes proforma sujetos a incertidumbre

Los ajustes incorporados al balance proforma reflejan el mejor entendimiento disponible sobre determinadas operaciones, transacciones o circunstancias a la fecha del presente informe. No obstante, dichos ajustes podrían variar en función de la ejecución definitiva de las operaciones consideradas, de su tratamiento contable final, de la disponibilidad de información adicional o de cambios en las circunstancias existentes.

El tratamiento contable de determinados ajustes proforma puede estar sujeto a interpretación, estimaciones de la Dirección o confirmación posterior por parte de los auditores de la Sociedad. Por tanto, las cifras incluidas podrían diferir de las que finalmente se registren en los estados financieros formulados o auditados.

En particular, el ajuste por deterioro de existencias se ha estimado a partir de referencias sectoriales observables, información facilitada por la Dirección y determinadas hipótesis simplificadas relativas a precios de mercado y costes asociados. Dicho ajuste no responde al resultado de la aplicación de procedimientos de auditoría ni una valoración individualizada de las existencias físicas del Grupo.

Los balances proforma pueden no recoger todos los efectos contables, fiscales, financieros, legales, operativos o comerciales que podrían derivarse de las operaciones o hipótesis consideradas o de otras que pudieran ser necesarias considerar. Como consecuencia, es necesario mencionar que la situación patrimonial efectiva podrían diferir, también por este motivo, de los importes reflejados en los balances proforma.



Informe General de evaluación del
Plan de Restauración de Bodegas Riquenza, S.A.,
Bodega Torrevelero, S.A y Bodega Vitor, S.L.
16 de mayo de 2020

Anexo IV – Informes de Valoración de Valtecsa



valtecsa
Consulting & Valuation



BODEGAS RIOJANAS (Tomero y edificaciones, sin considerar instalaciones ni maquinaria)

Camino del Bulón, s/n (26338) San Vicente de la Sonsierra - La Rioja

Expediente: 2024-011515

Fecha Informe: 28 de abril de 2024

Fecha Valor: 28 de abril de 2024

Solicitante: VEST Partners Estrada, S.L.

Finalidad: Asesoramiento interno, orientado específicamente al apoyo a decisiones de venta ordenada y al análisis de recuperabilidad de activos inmobiliarios en un contexto de dificultades financieras del grupo.

C/ Príncipe de Vergara, 57-59ª. Etc. B - 1ª planta - 28004 Madrid - Tel. 91 571 53 00
C/ Bona, nº7 - 5ª. Iz. - 46011 Silla - Tel. 94 426 84 22
C/ Cartagena 243 - 4ª. - 08025 Barcelona - Tel. +34 93 245 24 48
info@valtecsa.com www.valtecsa.com

CONTENIDO

SECCIÓN 1 – RESUMEN EJECUTIVO	4
SECCIÓN 2 – TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN Y ALCANCE DEL TRABAJO	5
2.1 IDENTIFICACIÓN Y ESTATUS DEL VALORADOR	5
2.2 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	6
2.3 IDENTIFICACIÓN DE OTROS USUARIOS PREVISTOS	6
2.4 IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO QUE SE VALORA	6
2.5 DIVISA O MONEDA DE VALORACIÓN	6
2.6 OBJETO-FINALIDAD DE LA VALORACIÓN	6
2.7 ACTUALIZACIÓN	7
2.8 BASES DE VALOR	7
2.9 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISIÓN	7
2.10 NATURALEZA Y ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES	8
2.11 NATURALEZA Y FUENTES DE LA INFORMACIÓN	9
2.12 SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES	10
2.13 FORMATO DEL INFORME	11
2.14 RESTRICCIONES DE USO, DISTRIBUCIÓN Y PUBLICACIÓN	11
2.15 NORMATIVA DE REFERENCIA: RICS-NORMATIVA INTERNACIONAL / NIV (IVS)	11
2.16 BASE DE CÁLCULO DE LOS HONORARIOS	12
2.17 GESTIÓN DE QUEJAS Y NORMAS DISCIPLINARIAS	12
SECCIÓN 2 – SITUACIÓN DE MERCADO BODEGUERO	18
SECCIÓN 3 – EL ACTIVO	16
3.1 LOCALIDAD Y ENTORNO	16
3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	21
3.3 TERRENO	24
3.4 CONSTRUCCIONES, OBRA CIVIL Y URBANIZACIÓN	27
3.5 CRITERIOS ESG	43
SECCIÓN 4 – VALORACIÓN	43
4.1 METODOLOGÍA	45
4.2 CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS	49
SECCIÓN 5 – OPINIÓN DE VALOR	48
SECCIÓN 6 – CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES	64
6.1 CONFIDENCIALIDAD	64
6.2 PROTECCIÓN DE DATOS	64
6.3 LIMITACIONES	65
6.4 RESPONSABILIDADES	65
6.5 EMPLEO DE HERRAMIENTAS DIGITALES	66

Referencia Informe: 2026-011515

SECCIÓN I – RESUMEN EJECUTIVO

IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO	Bodegas Riojanas, ubicadas en el camino del Bulión, s/n de San Vicente de la Sonsierra – La Rioja
DERECHO QUE SE VALORA	Pleno dominio del terreno y edificaciones (sin considerar instalaciones ni maquinaria)
IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	VEST PARTNERS ESTRADA, S.L.
ESTATUS DEL VALORADOR	Valorador externo
OBJETO-FINALIDAD DE LA VALORACIÓN	Asesoramiento interno, orientado específicamente al apoyo a decisiones de venta ordenada y al análisis de recuperabilidad de activos inmobiliarios en un contexto de dificultades financieras del grupo.
BASE DE VALOR	Valor de liquidación, según (DBPV2 Red Book y IVS 102.A60).
PREMISA DE VALOR	Liquidación ordenada (IVS 102.A110)
ENFOQUE DE VALORACIÓN	Enfoque del Coste, contrastado con Enfoque de Mercado (según DBPV3 Red Book y IVS 103)
CONFORMIDAD CON RICS/IVS	La valoración cumple con la RICS Valuation – Global Standards y con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).
FECHA DE VALORACIÓN	26/04/2026
FECHA DE INSPECCIÓN	17/04/2026
NIVEL DE INSPECCIÓN	Detallada
SUPUESTOS ESPECIALES	No se han acordado supuestos especiales de valoración.
OPINIÓN DE VALOR	VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA: 874.750 € (OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS)

FECHA Y FIRMA DEL INFORME Madrid, a 28 de abril de 2026

Raúl Fernández Sánchez
Arquitecto, Col. 11572 COAM
Especialista Valoraciones Inmobiliarias UPM.

Enrique Gutiérrez Briones
RICS RV Economista
Col. 14201 CBAM
Miembro REFORB Nº 418

SECCIÓN 2 – TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN Y ALCANCE DEL TRABAJO**2.1 IDENTIFICACIÓN Y ESTATUS DEL VALORADOR**

El informe lo emite VALTEC, S.A. (en adelante VALTECSA), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.034 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja Nº 71.908, Inscripción 1ª, CIF A78330768. VALTECSA es una sociedad regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) con el número de registro 710919.

El consultor responsable del informe es Enrique Gutiérrez Briones MRICS RV, Socio-Director de VALTECSA. Economista colegiado con el Nº 16.201 CEMAD y miembro REFFORD Nº 418 junto con la asistencia material del asesorista:

- Raúl Fernández Sánchez, Gerente Área Inmobiliaria, Arquitecto colegiado nº 11572 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y Especialista en Valoraciones Inmobiliarias por la Universidad Politécnica de Madrid. Tiene asignado el número de registro 275492, en el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectura de España (CSCAE) e inscrito en el Registro Nacional de Titulados Universitarios Oficiales con número 199608484 al nivel 3 (Máster) del Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior (MECES) y el nivel 7, del Marco Europeo de Cualificaciones (EQF). Mas de 30 años de experiencia profesional centrada en valoraciones inmobiliarias y urbanísticas. Perito Judicial miembro de la Asociación de Peritos Colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid (APAJCM).

En la elaboración del Informe, además, ha participado un equipo de profesionales expertos en esta área. El informe ha sido revisado por el departamento de Control y Validación de VALTECSA, para asegurar la calidad del mismo.

VALTECSA y los consultores responsables son valoradores externos e independientes del solicitante, y declaran que no existen vínculos materiales pasados ni presentes con el cliente que puedan menoscabar la objetividad e independencia del valorador en la emisión del informe, por lo que están en condiciones de proporcionar una valoración objetiva e imparcial.

Asimismo, se ha realizado un análisis de independencia y eventuales conflictos de interés entre el consultor responsable, la compañía y el solicitante, que ha dado como resultado que NO EXISTEN LIMITACIONES MATERIALES para llevar a cabo el proyecto de análisis y valoración.

El consultor responsable, VALTECSA y el equipo de trabajo asignado al proyecto disponen de experiencias concretas en trabajos similares, por lo que poseen la suficiente capacidad



Referencia Informe: 2024-011515

técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el Informe de acuerdo con los estándares de RICS.

2.2 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

El solicitante del Informe es la mercantil VEST PARTNERS ESTRADA, S.L., con CIF: B67577185 y domicilio en la C/ Agustín de Belancourt, 5 - 4º Izq. (28003) de Madrid.

2.3 IDENTIFICACIÓN DE OTROS USUARIOS PREVISTOS

El Informe sólo será válido para el cliente que lo solicita, y únicamente para la finalidad expresada bajo los supuestos e hipótesis planteadas. Se notifica, por tanto, la exclusión de responsabilidad frente a terceros o para distintas finalidades.

2.4 IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO QUE SE VALORA

- > El activo valorado se corresponde con los terrenos y edificaciones de las Bodegas Riojanas en San Vicente de la Sonsierra (sin considerar instalaciones ni maquinaria), ubicados en el camino del Bullón, s/n de San Vicente de la Sonsierra (La Rioja).
- > El derecho valorado sobre el inmueble es el de pleno dominio.

2.5 DIVISA O MONEDA DE VALORACIÓN

La valoración se expresará en euros € (EUR).

2.6 OBJETO-FINALIDAD DE LA VALORACIÓN

- > El encargo tendrá por objeto la determinación del valor de los activos inmobiliarios identificados en la presente propuesta, con exclusión expresa del negocio bodeguero en funcionamiento, de la unidad económica operativa, así como de instalaciones, maquinaria, equipos, utillaje, mobiliario, existencias, tangibles y cualesquiera otros activos no inmobiliarios, sin perjuicio de precisar en el Informe, en su caso, qué elementos incorporados al inmueble deban considerarse incluidos por su carácter fijo o inseparable del mismo.
- > El presente Informe tiene como finalidad exclusiva llevar a cabo un Asesoramiento interno, orientado específicamente al apoyo a decisiones de venta ordenada y al análisis de recuperabilidad de activos inmobiliarios en un contexto de dificultades financieras del grupo.

En este contexto, se requiere la opinión de valor emitida por un experto independiente, que contemple asimismo la aplicación de las consideraciones normativas pertinentes.

El Informe no es válido ni para ninguna finalidad diferente a la que consta en su contenido ni para ningún otro cliente y/o solicitante distinto del indicado en el mismo.

2.7 ACTUALIZACIÓN

Este Informe no constituye una actualización de ninguna valoración de este activo realizada con anterioridad por la firma ni por el valorador responsable.

2.8 BASES DE VALOR

Las bases de valor (a veces llamadas estándares de valor) describen premisas fundamentales sobre los que se basarán los valores establecidos. Es fundamental que la base (o bases) de valor sea apropiada para el objeto y la finalidad de la valoración, ya que la base de valor puede influir en elección de los métodos de valoración, los datos y supuestos utilizados, y en último término en el resultado de la valoración.

La base de valoración empleada es el **Valor de Liquidación** descrito en el mencionado Libro Rojo, y definido en las IVS (párrafo A60) como:

"el importe que se obtendría al vender un activo o un grupo de activos en una venta de liquidación, con el vendedor obligado a vender a partir de una fecha específica. El valor de liquidación puede determinarse bajo dos premisas de valor diferentes:

- (a) una transacción ordenada con un período de comercialización típico, o
- (b) una transacción forzada con un período de mercado acortado".

En este caso, la base de valor se realiza bajo la **Premisa de valor A110**, Liquidación ordenada definida como:

"el valor de un grupo de activos que podría realizarse en una venta de liquidación, dado un período de tiempo razonable para encontrar un comprador (o compradores), y el vendedor está obligado a vender en el estado en que se encuentra.

El período de tiempo razonable para encontrar un comprador (o compradores) puede variar según el tipo de activo y las condiciones del mercado".

2.9 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISIÓN

La fecha de valor es el 28 de abril de 2024.

Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

La fecha de emisión del Informe es el 28 de abril de 2024.

Referencia Informe: 2026-011515

2.10 NATURALEZA Y ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES

2.10.1. Inspecciones realizadas

Conforme al documento del IVSC: "Inspections, Perspective Paper", se pueden distinguir los siguientes niveles de inspección:

- Inspección de despacho o "desktop": cuando el valorador usa aplicaciones informáticas que emplean la fotogrametría (tipo Google Maps, Streetview...) o bien fotografías referenciadas para la identificación y cualificación de la propiedad sin desplazarse al lugar.
- Inspección virtual: cuando el valorador usa herramientas que pueden identificar el bien en tiempo real, tales como drones o vídeo en directo, sin desplazamiento al lugar.
- Inspección exterior o "drive-by": cuando el valorador se desplaza al lugar del inmueble y lo inspecciona desde el exterior, sin acceder al interior del mismo.
- Inspección detallada: cuando el valorador inspecciona exterior e interiormente el activo, tomando los datos principales que pueden afectar a su valor, tales como dimensiones, calidades, estado de conservación, etc.
- Inspección completa: cuando el valorador realiza una "due diligence" técnica y legal del inmueble, que incluya medición exhaustiva, análisis del comportamiento estructural del mismo, funcionamiento de las instalaciones, investigación de posibles patologías, situación legal, etc.

De acuerdo con estos niveles, en el cuadro siguiente se detalla el alcance de las inspecciones realizadas. De cualquier manera, las inspecciones realizadas se consideran suficientes para la finalidad de la valoración y el alcance de los trabajos comprometidos

NIVEL DE INSPECCIÓN		
1. INSPECCIÓN COMPLETA		
2. INSPECCIÓN DETALLADA		X
3. INSPECCIÓN EXTERIOR		
4. INSPECCIÓN VIRTUAL		
5. INSPECCIÓN DE DESPACHO		
NIVEL DE INSPECCIÓN Y SEVERIDAD DE LA INSPECCIÓN		
INSPECCIÓN DE TODOS LOS ACTIVOS		X
INSPECCIÓN POR MUESTREO		
DETALLES DE LA INSPECCIÓN		
Protección Rojales (San Vicente de la Sonsierra)	2	17/04/2025

2.10.2. Investigaciones realizadas

- Análisis de las características físicas de los activos, mediante la inspección realizada, la documentación aportada por el cliente y la información obrante en el catastro inmobiliario.
- Análisis de los costes de construcción de edificaciones y obra civil.
- Análisis de las condiciones urbanísticas del inmueble, mediante consulta de la información disponible en las webs del Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma.
- Análisis del mercado Inmobiliario, tanto local como estatal.

2.10.3. Inspecciones expresamente excluidas

- Medición o levantamiento topográfico de los inmuebles.
- Estudios de las condiciones portantes del terreno, arqueológicos y de servicios. Salvo información contraria la valoración se basa en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para la actividad industrial que se desarrolla.
- Estudios de contaminación del terreno.
- Estudio del estado constructivo, posibles patologías no visibles y ensayos de resistencia de materiales de las edificaciones, obra civil y obra auxiliar de la maquinaria y de las instalaciones.
- Operatividad y funcionalidad de las instalaciones y maquinaria. En el valor no se incluyen instalaciones específicas de la actividad ni maquinaria.
- Existencia de cargos financieros o legales sobre el inmueble valorado. El valor alcanzado se referirá en cualquier caso al valor del inmueble libre de cargas.
- Solitud de cédula urbanística del terreno.

Cualquier limitación sobre el alcance de estas inspecciones podría dar lugar a cambios en los supuestos o supuestos especiales, o incluso a emitir el informe en disconformidad con las NV.

2.11 NATURALEZA Y FUENTES DE LA INFORMACIÓN

Para la realización del presente informe se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Consulta Descriptiva y Gráfica del Catastro, obtenida a través de su Sede Virtual.
- Documentación registral.
- Documentación urbanística del inmueble, obtenida de la web municipal.
- Planimetría de la bodega, aportada por el cliente.
- Informes de tasación del inmueble.
- Información de precios obtenida de distintos operadores y de la base de datos propia de VALTECSA.



Referencia Informe: 2024-011515

Se asume que la información aportada por el cliente es veraz y confiable. No obstante, y en este sentido, cualquier información aportada debe ser verificada por los asesores legales del cliente antes de que la valoración pueda ser publicada.

Cualquier limitación sobre el alcance de estas inspecciones podría dar lugar a cambios en los supuestos o supuestos especiales, o incluso a emitirse el Informe en disconformidad con los IVS.

2.12 SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

2.12.1. Supuestos pactados con el cliente

- La superficie del inmueble a efectos de valoración se toma de la documentación aportada y consultada. El presente informe de valoración no supone la elaboración de un levantamiento topográfico del inmueble.
- Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino del inmueble han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad.
- Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
- El valor se ha calculado en el supuesto de que no existen cargas urbanísticas pendientes de abono concernientes a la parcela valorada.
- El valor se obtiene en el supuesto de inexistencia de vicios ocultos o patologías estructurales no visibles en la inspección del inmueble que puedan comprometer la estabilidad o habitabilidad de las edificaciones.
- Los activos se han valorado considerando la plena propiedad sobre los terrenos y construcciones.
- Las valoraciones o informes previos facilitados por el cliente tendrán carácter de documentación meramente informativa, sin que ello suponga aceptación automática de sus criterios, hipótesis o conclusiones en el presente encargo.
- Salvo información expresa en contrario, de la documentación analizada, no se han identificado circunstancias medioambientales adversas, tales como contaminación del suelo, olores, residuos, vertidos, materiales peligrosos u otras afecciones anómalas, en el inmueble.

2.12.2. Supuestos especiales pactados con el cliente

Se ha pactado el siguiente supuesto especial en esta valoración:

valtecsa

Pág. 10

- A efectos exclusivamente valorativos, y para reflejar adecuadamente la finalidad del encargo y la base de valor adoptada, los activos se analizarán como inmuebles sin actividad mercantil o desvinculados de la unidad económica operativa, sin perjuicio de la situación real existente en la fecha de valoración.

2.13 FORMATO DEL INFORME

La valoración se entregará al cliente por escrito, en lengua castellana, en formato de informe completo, bien físicamente o a través de algún formato virtual de intercambio de información.

2.14 RESTRICCIONES DE USO, DISTRIBUCIÓN Y PUBLICACIÓN

Queda prohibida la reproducción total o parcial del informe de valoración o cualquier referencia al mismo o sus partes en documentos, circulares, informes o publicaciones de cualquier tipo, sin la autorización expresa de VALTECSA en referente a forma y contexto.

2.15 NORMATIVA DE REFERENCIA: RICS-NORMATIVA INTERNACIONAL / NIV (IVS)

VALTECSA es una sociedad regulada por RICS, y por tanto cumple en todos sus informes escritos con lo establecido en las Normas Profesionales editadas por dicha institución de 2024, dentro de lo que se conoce como Libro Rojo. El cumplimiento de los estándares RICS implica el seguimiento de las Normas Internacionales de Valoración (IVS por sus siglas en Inglés) editadas por el International Valuation Standards Council (IVSC) en 2024.

Más concretamente, la normativa utilizada para la valoración ha sido:

- NIV III Normas Internacionales de Valoración: En especial las Normas Generales (IVS 100 a 106); además de los Estándares de Activos (IVS 200 a 500) aplicados a tipos específicos, según activos y pasivos valorados.
- Libro Rojo ¹ (Red Book by RICS[®]): Especialmente en lo referente a las Normas Profesionales (NP1 y NP2) de obligada cumplimiento en todas las valoraciones escritas, así como las Normas Técnicas y de Ejecución de Valoración (DBPV 1 a 6, obligatorias o menos que se indique lo contrario) junto con las orientaciones sobre buena praxis de valoración (OBPVA 1 a 11, consideradas directrices adicionales de implementación, de tipo consultivo).

¹ Las Normas Internacionales de Valoración (NIV), también conocidas como International Valuation Standards (IVS), son un conjunto de estándares que guían la práctica de la valoración de activos y propiedades a nivel mundial. Estas normas buscan promover la transparencia, consistencia y calidad en las valoraciones, proporcionando un marco común para profesionales en diferentes jurisdicciones.

² Normas Globales de Valoración RICS, también conocidas por su denominación en inglés como RICS Valuation Global Standards 2024, editadas por RICS, institución privada con sede en Londres.



Referencia Informe: 2024-011515

La valoración se realizará siguiendo los Estándares Internacionales de Valoración, normas vigentes a partir de 31 de enero de 2025 y el Libro Rojo de RICS (RICS VALUATION – GLOBAL STANDARDS), cuyas estipulaciones están vigentes a partir de 31/01/2025.

2.16 BASE DE CÁLCULO DE LOS HONORARIOS

Los honorarios por la realización y emisión del presente Informe se han acordado con el cliente en función de la naturaleza y dificultad de los trabajos a realizar, no estando supeditados los mismos al importe de valoración bicanzado.

2.17 GESTIÓN DE QUEJAS Y NORMAS DISCIPLINARIAS

Valtecsa se adhiere al Protocolo de Valoraciones de ACI (Asociación de Consultores Inmobiliarios), en su edición de 2024.

VALTECSA es una empresa de valoraciones registrada para ser regulada por RICS. Es por ello por lo que dispone de un procedimiento de gestión de quejas a disposición de sus Clientes. Se puede solicitar copia de dicho procedimiento remitiendo un correo electrónico a central@valtecsa.com indicando "GESTION DE QUEJAS".

SECCIÓN 2 – SITUACIÓN DE MERCADO BODEGUERO

Con la información pública disponible y a falta de un "índice" homogéneo de compraventas de bodegas (al ser activos muy heterogéneos y, a menudo, transaccionarse como "negocio en funcionamiento" con inventarios, marca y canal), la lectura más útil para valoración es combinar el pulso comercial del vino con la evolución del valor del viñedo y la presión de costes/financiación. En los últimos 12-18 meses, el sector bodeguero en España se ha movido en un entorno de demanda final más selectiva, con exportación a la baja en 2023 (-2.6% en volumen y -4.3% en valor) y consumo interior prácticamente estable/ligeramente creciente según estimaciones sectoriales, lo que tiende a reforzar la importancia del posicionamiento de gama, del canal (hostelería vs. retail) y de la capacidad de internacionalización.

En paralelo, el coste de capital y de circulante sigue siendo un driver relevante: el BCE mantuvo los tipos sin cambios en febrero y marzo de 2024 (depósito 2.00%), con un discurso explícitamente dependiente de datos y sensible al riesgo energético, lo que en la práctica mantiene la financiación disponible pero no necesariamente barata para operadores con alta estacionalidad de caja.

En precios, el componente más trazable es el agrario: en 2024 el viñedo de secano en España se situó en torno a 15.358 €/ha (+1.4% interanual), mientras que el viñedo de regadío marcó 17.735 €/ha (-5.7% interanual), reflejando una evolución dispar por zonas y expectativas de rentabilidad/agua. Para los activos bodegueros (instalaciones de elaboración, crianza/almacenaje, logística y, cuando existe, enoturismo), la evidencia de mercado apunta a un escenario de precios más "a dos velocidades": inmuebles bien dimensionados, eficientes energéticamente y con encaje logístico mantienen mejor el valor, mientras que activos sobredimensionados o con necesidad de inversiones inmediatas tienden a requerir ajustes vía descuento o estructura de la operación (earn-outs, garantías sobre stock).

En transacciones y absorción, el mercado se percibe más selectivo que hace dos años: hay interés inversor oportunista y de consolidación, pero con due diligence más exigente sobre inventarios, controles de uva, costes energéticos y trazabilidad. El propio tejido empresarial sigue ajustándose (3.848 bodegas a 1 de enero de 2024, -1.5% interanual), coherente con una consolidación gradual y salidas de operadores pequeños sin relevancia o con limitada escala comercial. Se observan operaciones puntuales con entrada de capital (por ejemplo, la compra de una bodega en Priorat por un fondo). Indicativas de apetito por proyectos diferenciados, aunque no constituyen por sí solas una tendencia cuantitativa.

En oferta-demanda y regulación, además del ajuste estructural del consumo global, pesa el contexto europeo de medidas de apoyo (incluida la posibilidad de aranceles para reducir excedentes) y la activación de destilación de crisis en Francia para 2025/26, señales de que el equilibrio puede tensionarse en ciertas categorías y presionar precios en segmentos más commoditizados. A esto se añade la adaptación operativa a nuevas obligaciones de

Referencia Informe: 2026-011515

Información al consumidor (ingredientes/nutricional, con opciones digitales), que no suele ser determinante por sí sola, pero suma cohesión y complejidad a bodegas con poca estructura.

En la D.O. Rioja, los datos generales en el plano doméstico reflejan un escenario de contracción del mercado y cambios: desde el consumo y se observa un nuevo reparto en el "mix" sobre el total de consumo de vinos con D.O., con un talante trasvasarse hacia los vinos blancos, que ganan dos puntos de cuota en solo un año, pasando de representar un 35% a un 37% en 2025.

En este contexto, Rioja mejora ligeramente su cuota en blancos, hasta situarse en el 8,63%, así como en vinos rosados, creciendo cerca de un punto, acaparando el 20,19%. En el caso de los tintos, cuyo consumo a nivel nacional ha caído un 3,5%, Rioja mantiene su cuota acaparando el 38% del total de comercialización de vino tinto de España, con amplia distancia de los competidores.

Por categorías, según los datos de expediciones de bodegas, los Gran Reserva lideran el incremento en este mercado, con un crecimiento del 16,77%. Así, la D.O.C.a Rioja sostiene su relevancia en los principales canales —alimentación, hostelería y comercio especializado— apoyándose en su valor de marca y diversidad de portafolio, demostrando su capacidad competitiva en un entorno exigente: en total, la D.O.C.a comercializó 1.372.223 litros en el mercado interior, un 3% menos que en el ejercicio anterior.

En el ámbito internacional, marcado por la gran inestabilidad geopolítica y la oscilación de los mercados, las exportaciones de vino español con D.O. cayeron un 6,3%, según los datos facilitados por la Organización Interprofesional del Vino de España (OIVE) que miden el año móvil (de DIC 2024 a NOV 2025). En este contexto, Rioja mejoró su cuota sobre el total de las exportaciones de vino español con D.O., acaparando el 39,1%, marcando un récord histórico para la Denominación.

Por colores, también entre las exportaciones de vino español se observa la tendencia ligeramente al alza de los vinos blancos, mientras que los de tinto caen un 8,4%. En el caso de Rioja, la participación de la D.O.C.a en tintos pasa del 47,09% al 48,46% y, en el caso de los vinos blancos, la cuota de Rioja muestra estabilidad (pasa del 13,74% al 13,15%).

Atendiendo al volumen absoluto de expediciones reportado por las bodegas de Rioja, por categorías destacan los vinos Gran Reserva, con un incremento del 6,89%, así como Crianza, que logró un crecimiento del 4,22% en 2025.

Por países, se observa gran disparidad: mercados como México (-1,3%), Irlanda (+0,92%) y Países Bajos (+0,3%) han mostrado más estabilidad para Rioja, y destaca positivamente el comportamiento de la comercialización de vino de Rioja en Canadá, con un crecimiento del 12,59%, convirtiéndose en el quinto mercado en relevancia para Rioja por volumen de comercialización. Sin embargo, Rioja sufre descensos en Suiza (-10,63%), EE. UU. (-7,57%) y Reino Unido (-13,16%) algo que, teniendo en cuenta el peso significativo de estos dos últimos

especialmente -solo Reino Unido representa un tercio de todo el volumen que exporta Rioja- ha penalizado al conjunto de exportaciones de Rioja, que comercializó en total 92.233.659 litros, un 6,69% menos que en 2024.

A 6-12 meses, el escenario central para el mercado bodeguero sería de estabilidad con sesgo selectivo: los catalizadores más claros son la consolidación empresarial, la mejora de eficiencia (energía/logística) y la capacidad de sostener ventas exteriores con diversificación; los riesgos principales, una nueva contracción de demanda en mercados clave, episodios climáticos que alteren rendimientos y costes, y un eventual endurecimiento financiero si repunta la inflación energética.

Referencia Informe: 2024-011515

SECCIÓN 3 – EL ACTIVO

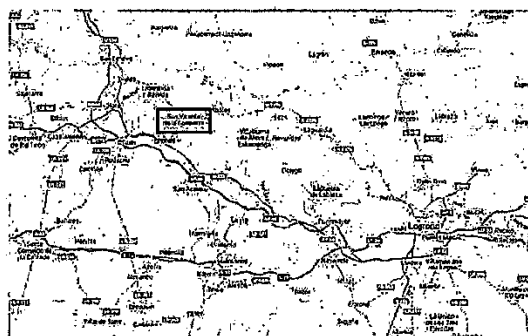
3.1 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.1. Localidad

San Vicente de la Sonsierra es un municipio y villa de la comunidad autónoma de La Rioja. Está en la comarca de Rioja Alta o los pies de la sierra de Cantabria. Pertenece a la zona de la Sonsierra (nombre que proviene de "baja la sierra"). Ostenta el título de villa divisa, que se puede leer en la fachada del ayuntamiento.

San Vicente de la Sonsierra tiene una población de derecho de 1.054 habitantes, según el censo INE de 2025.

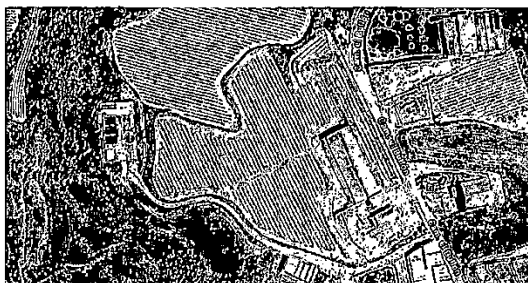
La actividad económica del municipio se centra principalmente en la viticultura y la elaboración de vinos de calidad dentro de la Denominación de Origen Calificada Rioja. Con aproximadamente 20 bodegas y 30 km² de viñedos es uno de los municipios con más producción de vino por habitante de La Rioja.



Ubicación en provincia



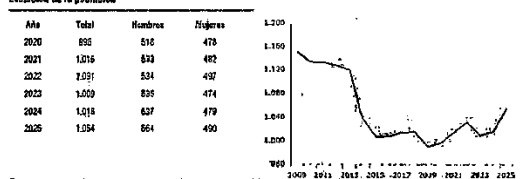
Ubicación de la bodega en el municipio



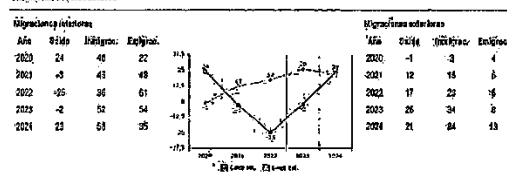
Vista de pájaro de la bodega

Referencia Informe: 2026-011515

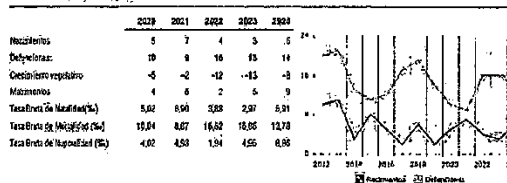
Evolución de la población



Variedades regionales



Movimiento natural de la población



Extracción de la población (2025)

	Habitante	Generalidad	Quinceañeros (Quinceañeros)
Dependencia	55,25	57,77	100
Dependencia Menores	15,07	22,20	100
Dependencia mayores	42,18	35,49	100
Extracción	262,52	199,25	100
Localidad	58,35	52,57	100
Migración	17,25	15,00	100
Localidad	197,14	78,04	100
Reservación de la población actual	54,41	70,61	100
Alfabeto	9,77	10,00	100
Juvenil	74,40	15,63	100
Acta Fecundidad	05,25	102,75	100



Empresas por actividad principal

Industria	29	
Construcción	8	
Comercio, transporte y hostelería	33	
Industria y comunicaciones	-	100 Comercio/Transporte/Hostelería
Actividades financieras y seguros	-	100 Comercio
Actividades inmobiliarias	-	100 Industria
Actividades profesionales y técnicas	-	100 Otros servicios
Educación, salud y servicios sociales	-	100 Otros
Otros servicios personales	-	
Totales servicios	25	



2020-02-02

Pág. 20

3.1.2. Entorno

El inmueble se localiza en un entorno rústico a unos 400 m al norte del casco urbano del municipio.

RASGOS GENERALES:	Rústico, destinado al cultivo del viñedo y con diseminados, normalmente con actividad vitivinícola.
DELIMITACIÓN:	El inmueble se ubica entre la carretera N-222 a y el casco urbano, al pie del camino del Bullón.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Naves aisladas.
ANTIGÜEDAD MEDIA:	Las edificaciones tienen una antigüedad media entre 20 y 40 años.
RENOVACIÓN:	Puntual.
EQUIPAMIENTOS:	Equipamiento de primera necesidad en el casco urbano. Para equipamiento más completo hay que desplazarse a la capital o a localidades cercanas con mayor desarrollo, como Haro, Miranda de Ebro o Santo Domingo de la Calzada.
COMUNICACIONES:	Cameleras: AP-68, N-222, UR-318 y N-222ª. Autobuses interurbanos de línea regular. No existe estación de ferrocarril en el municipio.

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**3.2.1. Proceso productivo**

La elaboración de un vino de la Denominación de Origen Calificada Rioja parte de una tradición vitivinícola orientada a la calidad, el equilibrio y la capacidad de envejecimiento. Rioja ampara vinos tintos, blancos, rosados y espumosos de calidad, elaborados con variedades autorizadas y procedentes de viñedos inscritos en la región vitivinícola de Rioja. La propia Denominación contempla 14 variedades autorizadas: 5 tintas y 9 blancas.

Según información recopilada del Consejo Regulador D.O.C.G. Rioja - Rioja wine, tenemos dentro del proceso:

Referencia Informe: 2026-01 LS15

1. Cultivo y control del viñedo

El proceso comienza en el viñedo, donde se controla el desarrollo de la planta, la sanidad de la uva, la producción por hectárea, y el grado de maduración. En Rioja tienen especial importancia el equilibrio entre azúcar, acidez, madurez fenólica y expresión aromática.

La variedad tinta más representativa es el Tempranillo, aunque también se emplean Garnacha tinta, Graciano, Mazuelo y Maturana tinta. En vinos blancos destacan variedades como Viura, Garnacha blanca, Malvasía, Tempranillo blanco, Maturana blanca, Turruntés, Chardonnay, Sauvignon Blanc y Verdejo.

2. Vendimia

La vendimia se realiza cuando la uva alcanza el punto óptimo de maduración. Puede hacerse de forma manual o mecanizada, dependiendo del tipo de viñedo, la orientación de la bodega y la categoría del vino que se pretenda elaborar.

La uva debe llegar a bodega en buenas condiciones sanitarias, evitando oxidaciones, roturas excesivas o fermentaciones prematuras.

3. Recepción y selección de la uva

Una vez en bodega, la uva se pesa, se analiza y se clasifica. Se controla su grado alcohólico probable, acidez, estado sanitario y maduración.

Posteriormente, puede realizarse una selección de racimos o bayos, eliminando hojas, restos vegetales o uvas en mal estado. En vinos tintos, lo habitual es realizar el despallado y un estujado suave antes de introducir la pasta en depósitos.

4. Fermentación alcohólica

Durante la fermentación alcohólica, las levaduras transforman los azúcares naturales de la uva en alcohol. En los vinos tintos, el mosto fermenta en contacto con los hollejos para extraer color, taninos y aromas.

En esta fase se realizan remontados, bazuqueos o técnicas similares para favorecer la extracción. En Rioja se busca habitualmente un perfil equilibrado, con buena fruta, estructura moderada y capacidad de evolución.

En vinos blancos y rosados, el proceso suele orientarse a preservar la frescura, la acidez y los aromas primarios, con fermentaciones más controladas y menor contacto con los hollejos.

5. Maceración

En los vinos tintos, tras o durante la fermentación, el vino permanece en contacto con los hollejos durante un periodo variable. Esta maceración permite aportar color, cuerpo, estructura y complejidad.

La duración depende del tipo de vino: los vinos jóvenes suelen tener maceraciones más cortas, mientras que los vinos destinados a crianza, reserva o gran reserva pueden requerir mayor extracción y estructura.

6. Presado

Finalizada la maceración, se separa el vino yema, obtenido por escudido natural, del vino de prensa, procedente del prensado de los hollejos.

El enólogo decide posteriormente si mezcla ambas fracciones o si las mantiene separadas, en función de la calidad, estructura y estilo buscado.

7. Fermentación maloláctica

En los vinos tintos, normalmente se realiza la fermentación maloláctica, mediante la cual el ácido málico se transforma en ácido láctico. Este proceso suaviza la acidez, aporta redondez y mejora la estabilidad del vino.

Puede desarrollarse en depósito, barrica u otros recipientes, según el perfil de elaboración de cada bodega.

8. Crianza y envejecimiento

Uno de los rasgos más característicos de Rioja es la importancia de la crianza en barrica y botella. Los vinos pueden comercializarse como jóvenes, genéricos, crianza, reserva o gran reserva, según su proceso de envejecimiento.

De forma general, los vinos Crianza deben envejecer al menos 2 años, con un mínimo de 1 año en barrica para tintos. Los Reserva requieren una crianza total mínima de 3 años, con al menos 1 año en barrica y 6 meses en botella. Los Gran Reserva alcanzan una crianza total mínima de 5 años, con al menos 2 años en barrica y 2 años en botella.

Durante esta fase, el vino gana complejidad, estabilidad, aromas de madera, especias, notas tostadas y, con el tiempo, matices terciarios como cuero, tabaco, vainilla, frutos secos o balsámicos.

9. Clarificación, estabilización y filtrado

Antes del embotellado, el vino puede someterse a procesos de clarificación, estabilización y filtrado. Estas operaciones buscan asegurar la limpieza, estabilidad y correcta conservación del producto.

La intensidad de estos tratamientos dependerá del tipo de vino y de la filosofía de cada bodega.

10. Embotellado, control y comercialización

El vino se embotella y, en muchos casos, permanece un tiempo adicional en botella antes de salir al mercado. La D.O.Ca. Rioja exige controles documentales y físicos, incluyendo trazabilidad, análisis químico y organoléptico, control de movimientos y uso de precintos de garantía.

Se detalla a continuación una imagen ilustrativa de los diferentes etapas:

Referencia Informe: 2024-011515



3.3 TERRENO

3.3.1. Identificación y descripción

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE HARO

Denominación	Superficie (m²)	Superficie (m²)	Superficie (m²)	Superficie (m²)	Superficie (m²)
C/ Buitón, s/n	21.446 m²	21.446 m²	21.446 m²	21.446 m²	21.446 m²
	6.771 m²	6.771 m²	6.771 m²	6.771 m²	6.771 m²

SUPERFICIE TOTAL TERRENO: 21.522,59 m²

Se trata de una parcela de morfología irregular y topografía accidentada, con un fuerte desnivel entre el área donde se ubica la bodega y los viñedos, que ocupan la parte oeste de la misma.



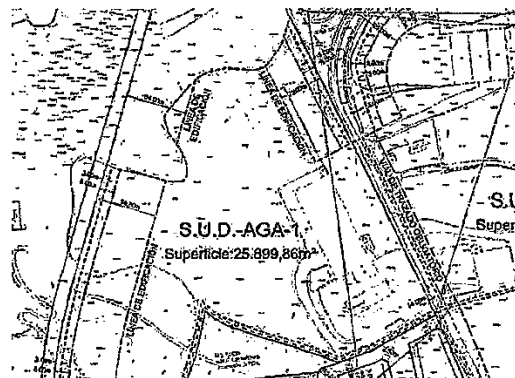
Planeamiento General:	Plan General Municipal de San Vicente de la Sonsierra. [Texto refundido de octubre de 2007]
Planeamiento Desarrollo:	Sin redactor.
Clasificación:	Suelo Urbanizable Delimitado.

Referencia Informe: 2024-011515

Calificación urbanística: SUD-AGA-1: Sector el Bullón.

Parámetros generales: Superficie total: 25.899,86 m²
Uso dominante: Industrial vinícola (bodegas)
Aprovechamiento medio: 0,75 m²/m²
Sistema de actuación: Compensación.
Plazo: Primer cuatrimestre.

Observaciones: No se tiene constancia de avance en el desarrollo urbanístico del sector.
Dado el uso actual y el previsto en el planeamiento, se entiende que las edificaciones actuales son compatibles con el desarrollo urbanístico del Plan Parcial.
El extremo oeste de la finca se sitúa sobre suelo no urbanizable.



3.4 CONSTRUCCIONES, OBRA CIVIL Y URBANIZACIÓN**3.4.1. Descripción general**

La instalación de San Vicente de la Sonsierra se centra en la elaboración y maduración del vino (en bodegas y en depósitos); dado que los procesos de embotellado, empaquetado y surtido se llevan a cabo en las instalaciones que posee Bodegas Ríojanas en Cenicero.

Cuenta con una edificación principal destinada a bodega con dos cuerpos, uno de ellos enterado; además de un edificio de uso administrativo que sólo es operativo en la época de vendimia.

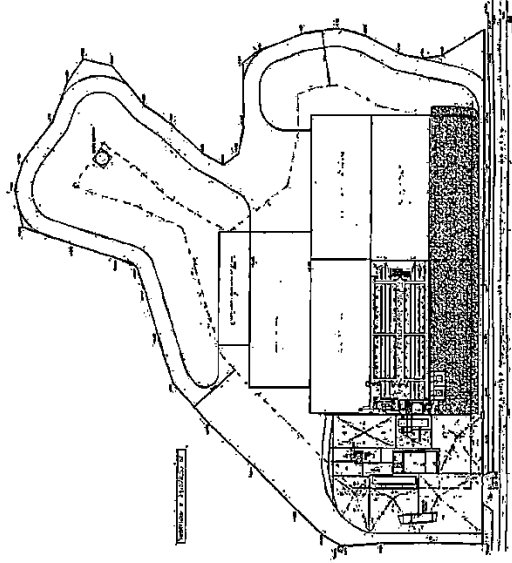
La capacidad total de la bodega es de 1.843.000 l en depósitos y de 5.000 bodegas.

3.4.2. Detalle de construcciones, urbanización y obra civil

Se detallan a continuación, cuando se reúnen las dimensiones de todos los elementos junto con los planos generales del inmueble y las fichas de los distintos elementos de edificación, urbanización y obra civil de la bodega que se valoran:

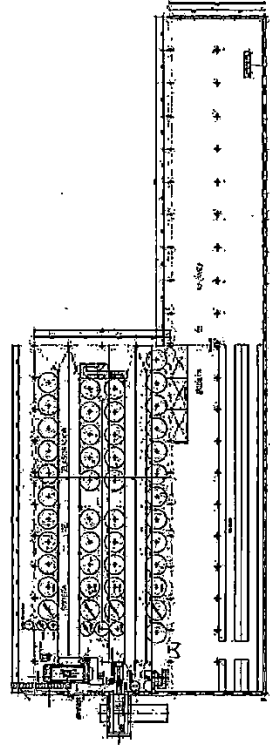
ÍNDICE	EDIFICIO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSION
CONSTRUCCIONES Y OBRA CIVIL				
1	1	Edificio administrativo	m²	384
2	2	Bodega elaboración	m²	1.200
3	3	Bodega de crianza	m²	1.626
4	4	Cubierta recepción	m²	60
5	5	Centro de Transformación	ud	1
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN				
6	6	Valado fachada	mL	30
7	7	Valado perimetral	mL	480
8	8	Portón de acceso	ud	1
9	9	Solera exterior	m²	1.890
10	10	Urbanización general	m²	2.200

A continuación, se detallan en formato de fichas las características individualizadas de cada uno de los elementos que componen la instalación, acompañados con la planimetría de los mismos:



valtecsa



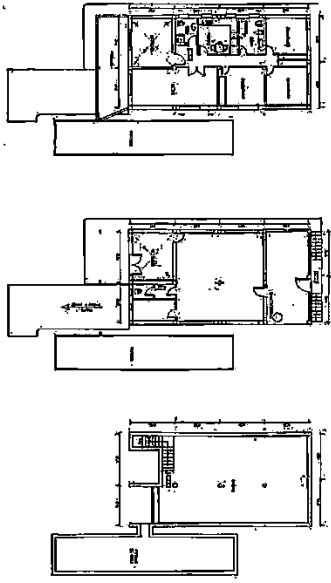


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

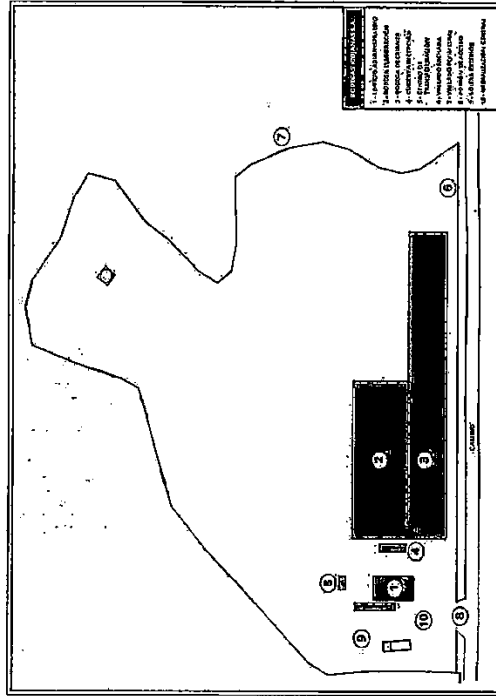


This architectural drawing shows the exterior of the building, oriented vertically. The structure is long and narrow, featuring a series of small, square windows along its length. On the left side, there is a large, arched entrance. The drawing is oriented vertically, with the entrance at the bottom.

valtesa



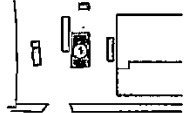
TO: SAC, NEW YORK (100-388610)
FROM: SAC, NEW YORK (100-388610) (P)
SUBJECT: [REDACTED]
RE: [REDACTED]

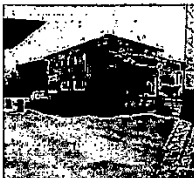


valtecsa



BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación	
Abril 2026	1	1	Edificio administrativo	
Localización:			Unidad generadora:	
			Tipología	Edificio administrativo
			Elemento de producción	No
			Antigüedad/Aparente (años)	27
			Estado de Conservación	Normal
			En uso	Si
			Nº plantas	3
			Dimensión	308 m²
			Altura libre	Variable m
Descripción:				
Edificio administrativo de tres plantas. La planta de sótano se destina a garaje y almacén. La planta baja se destina a oficinas, laboratorio, almacén y aseo. La planta primera se destina a vivienda con sala, cocina, tres dormitorios, dos baños y una terraza de 18 m² sobre porche de la planta baja.				
Características constructivas:				
Cimentación	Hormigón armado	Cerchas	Falso techo de yeso y gipso	
Estructura	Pórtico y forjado de hormigón	Particiones	Tabiquería de fábrica	
Cubierta	Forjado de chapa	Carpintería exterior	Aluminio lacado	
Acabados:				
Suelo	Gres/Solera	Techo	Falso techo escayola/modular	
Paredes	Revoque liso	Carpintería interior	Madera barnizada	
Instalaciones:				
Electricidad/ Iluminación	Alumbrado y fuerza			
Saneariento/ Fontanería	Cañaleras sencillas de sanitarios y grifería			
Climatización	Equipos individuales tipo split. Calefacción			
Seguridad				
Asc	Ascensores			
Ascensores/Montacargas	No			
Otros	Red interior de voz y datos			
Fotografía:				



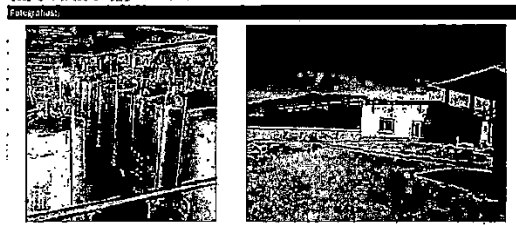
Referencia Informe: 2026-011515

BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Abril 2026	2	2	Bodega elaboración
La Loba 1er			
[Imagen de la bodega]			
[Datos generados]			
		Tipología	Have
		Elemento de producción	6'
		Angeles de Agente (años)	27
		Estado de Conservación	Normal
		Enlace	SI
		NP Pistas	2
		Dimensión	1.200 m²
		Altura libre	16,78 m

Descripción:
Have que alberga los depósitos de uva para la elaboración del vino. Cuenta con una zona de recepción, donde se ubica la maquinaria principal (despalilladora, prensas...) en dos alturas, así como unas pasarelas o Nevada de traves para el movimiento de los depósitos.

Detalle de las construcciones			
Ornamentación	Hormigón armado	Construcción	Paredes hormigón prefabricado
Estructura	Pilares y cerchas de hormigón	Particiones	Tabiquería
Cubierta	Panels alveolados	Carpintería exterior	Acero pintado
Acabados:			
Suelos	Soles tratada	Techos	En posados
Paredes	Panels vistos	Carpintería interior	Acero pintado
Instalaciones:			
Iluminación / Iluminación	Alimentada, fuente gráficas		
Saneamiento / Fontanería	Calidad de servicio de sanitarios y grifería		
Climatización			
Seguridad	Círculo cerrado, Sistema de alarma		
APCI	Extintores e hidrantes		
Ascensores / Montacargas	No		
OTRS	Aire comprimido		



BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

BOVEDAS RURALES - SAN VICENTE DE LA SOMBRA			
Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Nov.2023	3	3	Bodega de crianza
Localización:			
Características			
Tipología	Nave entera		
Elemento de producción	SI		
Ampliosidad/Ajuntar (pilas)	SI		
Estado de Conservación	Bueno		
En uso	SI		
Nº plantas	1		
Dimensiones	1.630 m²		
Altura libre	6,00 m		

Descripción:
Nave de bodega entera, que cumple nivel de suela con la nave de elaboración. Es completamente odfana.

Características constructivas			
Concreto	Hormigón armado.	Cerchas metálicas	Muro de hormigón armado
Estructura	Pilares y losas de hormigón	Pardeles	
Cubierta	Ventil (tejado)	Carpintería exterior	
Acabados:			
Suelo	Suela tratada	Techo	Hormigón visto
Paredes	Hormigón visto	Carpintería interior	
Instalaciones:			
Electricidad/Iluminación	Alumbrado y fuerza.		
Calentamiento / Fontanería			
Climatización			
Seguridad	Circuito cerrado, sistema de alarma.		
OTI	Edificios adyacentes.		
Ascensores/Montacargas	No.		
Otros			

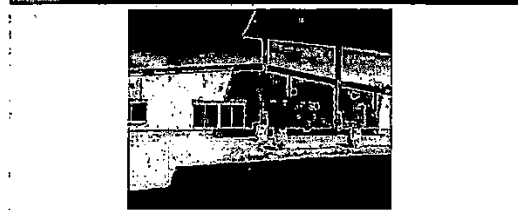


Referencia Informe: 2026-011515

BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Abril 2026	4	4	Cubierta recepción
Incógnitas:			
Datos generales			Referencia
Tipología			No
Origen de producción			27
Antigüedad Aparato (años)			Normal
Estado de Conservación			SI
Tipo			SI
Nº Plantas			60 m²
Dimensiones			6,50 m
Altura libre			
Descripción:			
Cubierta sobre la zona de recepción de uso, ejecutada en estructura volada de acero laminado.			

Características constructivas:			
Orientación	Herramienta armada	Cerramientos	
Estructura	Acero laminado	Planchas	
Cubierta	Chapa de acero	Carpintería exterior	
Acabados:			
Suelo		Techos	
Paredes		Carpintería interior	
Instalaciones:			
Electricidad / Iluminación			
Saneamiento / Fontanería			
Climatización			
Seguridad	Circuito cerrado. Sistema de alarma.		
PGI	Extintores		
Ascensores / Montacargas	No		
Otros			



BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

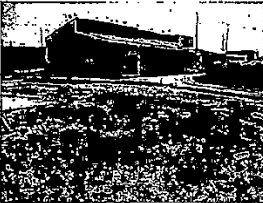
Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Ampliación	5	8	Centro de Transformación
Localizador			
Obras (instalación)			
Tipología		Caseta auxiliar	
Mantenimiento de producción		No	
Antigüedad Aparatos (años)		27	
Estado de Operatividad		Normal	
Tipo uso		SI	
Módulos		1	
Dimensiones		1 x 1 m	
Altura libre		2.50 m	
Descripción: Caseta prefabricada que alberga el centro de transformación de la instalación			
Características complementarias:			
Construcción	Hormigón armado	Obras nuevas	Hormigón armado
Estructura	Hormigón armado	Particiones	
Cubierta	Hormigón armado	Carpintería exterior	Acero pintado
Acabados:			
Suela	Suela de hormigón	Techos	Techos vistos
Pavimento	Pavimento	Carpintería interior	
Instalaciones:			
Electricidad / Iluminación	Alumbrado, fuerza y trifásica		
Saneamiento / Fontanería			
Climatización			
Seguridad	Circuito cerrado, Sistema de alarma.		
VCI	Automatos e hidrantes.		
Asesorías/Modificaciones			
Otros:			
Fotografías:			

Referencia Informe: 2026-011515

BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

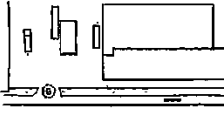
Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Abril 2026	6		Valleda fechada
Localización:		Datos generales:	
		Tipología	Elemento de urbanización
		Elemento de producción	No
		Antigüedad Aparente (años)	27
		Estado de Conservación	Normal
		En uso	Si
		Nº Puertas	30 m.l.
		Dimensiones	
		Altura Urb.	m
Descripción: Obra en bloque de fábrica en ladrillo de bloque de hormigón y reja de acero pintada, de unos 2m de altura media.			
Características constructivas:			
Cimentación		Cimientos	
Estructura		Paredes	
Cubierta		Carpintería exterior	
Acabados:			
Suelo		Techos	
Paredes		Carpintería interior	
Instalaciones:			
Electricidad / Iluminación			
Saneamiento / Fontanería			
Comodidad			
Seguridad			
PGI			
Accesorios/Anexos			
Otros			
Fotografía:			
			

BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

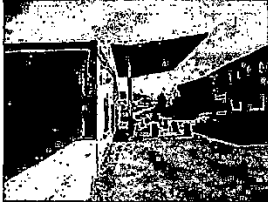
Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Abril 2020	7		Valledo perimetral
Localización			
Datos generales:			
		Tipología	Elemento de urbanización
		Elemento de producción	No
		Apogladad Aparencia (años)	27
		Estado de Conservación	Normal
		En uso	SI
		Nº Plantas	
		Dimensión	400 m ²
		Altura libre	m
Descripción:			
Valledo de Inductores con conjunto de malla electrolítica de simple tracción sobre postes tubulares de acero galvanizado, con una altura media de 2m.			
Características constructivas:			
		Cimentación	
		Estructura	
		Cubierta	
		Acabados	
		Punto	
		Paredes	
		Instalaciones	
		Electricidad/ Iluminación	
		Saneamiento/ Fontanería	
		Climatización	
		Seguridad	
		OTI	
		Reservorios/ Montacargas	
		Otros	
Fotografías:			
			

Referencia Informe: 2024-01 1515

BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

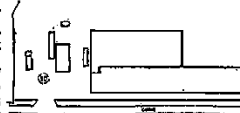
Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Abril 2028	8		Portón de acceso
Localización			
		Datos generales: - Tipología: Elemento de urbanización - Elemento de producción: No - Antigüedad Acuerda (años): 27 - Estado de Conservación: Normal - Estado: Si - Nº Plantas: 1 - Dimensión: 1 m - Altura libre: m	
Descripción:			
Portón de acceso de tubos de acero pintado, con una dimensión aproximada de 12 x 2 m.			
Características constructivas:			
Ornamentación	-	Cerramientos	-
Estructura	-	Particiones	-
Cubierta	-	Carpintería exterior	-
Acabados:	-		-
Suelo	-	Techos	-
Paredes	-	Carpintería interior	-
Instalaciones:			
Electricidad / Iluminación	-		-
Saneamiento / Fontanería	-		-
Calentación	-		-
Seguridad	-		-
PGI	-		-
Ascensores / Montacargas	-		-
Otros	-		-
Fotografía:			
			

BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Actividad	9		Bodega exterior
Localización:		Datos generales: Tipología: Elemento de urbanización Elemento de producción: No Antigüedad Aproximada (años): 27 Estado de Conservación: Normal Enredo: Si NP Plantas: 1.000 m² Dimensión: Altura libre: m	
Descripción:			
Sistema exterior de hormigón de pilas de estacionamiento y zonas de maniobras.			
Características constructivas:			
Dimensiones:		Cimentaciones	
Estructura:		Particiones	
Cubierta:		Carpintería exterior	
Acabados:			
Suelo:		Techos	
Paredes:		Carpintería interior	
Instalaciones:			
Electricidad / Iluminación			
Saneamiento / Fontanería			
Climatización			
Seguridad			
P.O.			
Autónomos / Montecargas			
Otros			
Fotografías:			
			

Referencia Informe: 2026-011515

BODEGAS RIOJANAS - SAN VICENTE DE LA SONSIERRA

Fecha	Nº de Orden	Código Activo	Identificación
Abril 2026	10		Urbanización general
Localización:		Datos generales:	
		Tipo de obra	Reformo de urbanización
		Objetivo de producción	No
		Artificialidad aparente (años)	27
		Estado de Conservación	Normal
		En uso	Si
		Superficie	2.200 m²
		Altura libre	3 m
Detalles:			
Elementos generales de urbanización, incluyendo aceras, redes de evacuación, arbolado, iluminación exterior y otros elementos.			
Características constructivas:			
Obra de muros		Reformo de muros	
Escalera		Particiones	
Cubierta		Carpintería exterior	
Acabados:			
Suelo		Techos	
Paredes		Carpintería interior	
Instalaciones:			
Electricidad/Iluminación			
Saneamiento/Fontanería			
Calentamiento			
Seguridad			
Períodos			
Accesibilidad/Ventilación			
Otros			
Fotografías:			
			

3.5 CRITERIOS ESG

Los criterios ESG (del inglés "Environmental, Social and Governance" y traducido como ambiental, social y de gobernanza), se entienden, de acuerdo con el enfoque que hoy maneja RICS, como el conjunto de factores ambientales, sociales y de gobernanza que pueden afectar al comportamiento operativo de un inmueble, a su riesgo, a su obsolescencia y, en consecuencia, a su liquidez y a la percepción de valor por parte del mercado.

En el plano ambiental se analiza, entre otras cuestiones, la eficiencia energética, el consumo de agua, las emisiones, la huella de carbono, los residuos, los materiales y la resiliencia frente a riesgos físicos y de transición; en el plano social, la salud y bienestar de usuarios y trabajadores, la accesibilidad, la seguridad, la integración con el entorno y el impacto sobre la comunidad; y en gobernanza, la calidad de la gestión, la trazabilidad de la información, el cumplimiento normativo y la capacidad de control de riesgos. Desde una perspectiva RICS, estos factores no sustituyen a los fundamentos clásicos de localización, uso y mercado, pero sí pueden acelerar o mitigar la obsolescencia, exigir capex de adaptación y condicionar la demanda de ocupantes, inversores y financiadores.

La finalidad del valorador es informar sobre criterios ESG que influyen en el valor, NO hacer una evaluación completa del riesgo ni certificar las credenciales ESG. Para ello, se apoya en la guía específica "Sostenibilidad y ESG en la valoración de inmuebles comerciales y asesoramiento estratégico".

3.6.1. Aplicación a la valoración

En este sentido, la Federación Española del Vino (FEV) otorgó a Bodegas Riojanas la certificación SUSTAINABLE WINERIES FOR CLIMATE PROTECTION (SWFCP) en 2023, después de obtener el certificado Wineries For Climate Protection en noviembre de 2022. Estas certificaciones tienen como finalidad alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), que abarca los aspectos de sostenibilidad social, económica y de gobernanza, además de medioambiental.

Esta alineación se ha alcanzado a través de proyectos como SOSTEVIN, que busca paliar los efectos del cambio climático en sus viñedos y en sus vinos; y con la instalación de paneles solares que han permitido un auto abastecimiento del 45% del consumo total de energía utilizada en Cenicero (bodega de la que es auxiliar el centro que estamos valorando) a lo largo del año, gracias a fuentes limpias.

También la obtención del Certificado Verde por la reducción de emisiones de CO₂ demuestra el interés para reducir la huella de carbono y de residuos, aumentar la eficiencia energética y mejorar la gestión eficiente del agua.



Referencia Informe: 2024-0011516

Otro avance importante fue la decisión de premiar a los viticultores con la inclusión en la factura de pago de la uva los índices de sostenibilidad y de calidad parcelaria. Con ello se colabora para que los agricultores sigan la misma senda de sacrificio por una viticultura lo más sostenible posible.

3.5.2. Relevancia para el Valor

Con todo ello, a efectos de valoración, los factores ESG descritos se han considerado en términos cualitativos cuyas fortalezas residen en sus distintas certificaciones de sostenibilidad y en la utilización de energías limpias en el proceso productivo.

SECCIÓN 4 – VALORACIÓN

4.1 METODOLOGÍA

La IVS 103: Enfoques de Valoración contempla la utilización de tres enfoques de valoración, según se definen a continuación:

28. Enfoque de Mercado. El Enfoque de Mercado proporciona una indicación del valor comparando el activo y/o pasivo con activos y/o pasivos idénticos o comparables, es decir, similares, de los cuales se dispone información sobre su precio.

30. Enfoque de Ingresos. El Enfoque de Ingresos proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de caja futuros en un valor actual neto. Bajo el enfoque de Ingresos, el valor de un activo se determina en función de los ingresos que produce o los costos que ahorra.

40. Enfoque del Coste. El Enfoque del Coste proporciona una indicación de valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el coste de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o construcción, siempre que no concurren factores temporales, de riesgo, u otros inconvenientes. Este enfoque proporciona una indicación de valor calculando el coste actual de reproducción o reposición, aplicándole las deducciones necesarias por cualquier tipo de obsolescencia.

Atendiendo a la naturaleza del activo, finalidad del Informe y escenario que se plantea, se procede al siguiente empleo y concreción de enfoques:

- Enfoque del coste: concretado a través del método del coste de reposición y aplicable para construcciones, que será contrastado con el enfoque de mercado: concretado a través del método de transacciones comparables.

20. Enfoque de Mercado

20.01 El enfoque de mercado proporciona una indicación de valor al comparar el activo y/o pasivo con activos y/o pasivos idénticos o comparables, es decir, similares para los cuales hay información de precios disponible.

20.02 El enfoque de mercado siempre debe tener en cuenta el volumen y la frecuencia de las operaciones, el rango de precios observados y la proximidad a la fecha de valoración. El enfoque de mercado debe aplicarse y tener una ponderación significativa en las siguientes circunstancias:

- (a) el activo en cuestión se ha vendido recientemente en una transacción apropiada a título oneroso sobre la base del valor;
- (b) el activo en cuestión o activos sustancialmente similares se encuentran activamente en el mercado público comercializados; y/o
- (c) existen transacciones observables frecuentes y/o recientes en activos sustancialmente similares.

Referencia informe: 2026-0011516

20.03 Aunque las circunstancias anteriores indicarán que se debe aplicar el enfoque de mercado y otorgarle un peso significativo, al utilizar el enfoque de mercado en las siguientes circunstancias, el valorador debe considerar si se pueden aplicar y ponderar otros enfoques para corroborar la indicación de valor del enfoque de mercado.

- (a) transacciones que involucren el activo en cuestión o activos sustancialmente similares no son, lo suficientemente recientes considerando los niveles de volatilidad y actividad en el mercado;
- (b) el activo o activos sustancialmente similares se negocian públicamente, pero no activamente;
- (c) la información sobre las transacciones de mercado está disponible, pero la información comparable. Los activos tienen diferencias significativas con el activo en cuestión, lo que potencialmente requiere ajustes subjetivos.
- (d) la información sobre transacciones recientes no es confiable (es decir, rumores, información valiente) información, comprar al por mayor, no en condiciones de plena competencia, venta en dificultades, etc.).

20.04 La naturaleza heterogénea de muchos activos implica que a menudo no es posible encontrar evidencia de mercado de transacciones que involucren activos idénticos o similares. Incluso en circunstancias en las que no se utiliza el enfoque de mercado, debe maximizarse el uso de datos observables al aplicar otros enfoques (por ejemplo, métodos de valoración basados en el mercado, como los rendimientos efectivos y las tasas de rentabilidad).

20.05 Cuando la información de mercado comparable no se refiere al mismo activo, el valorador deberá realizar un análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo en cuestión. Con frecuencia será necesario realizar ajustes basados en este análisis comparativo. Dichos ajustes deberán ser razonables y el valorador deberá documentar las razones de los ajustes y cómo se cuantificaron.

20.06 El enfoque de mercado suele utilizar múltiples de mercado derivados de un conjunto de comparables, cada uno con múltiples diferentes. La selección del múltiplo adecuado dentro del rango puede requerir ajustes y juicio, considerando factores cualitativos y cuantitativos.

40. Enfoque de Coste

40.01 El enfoque del coste proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará por un activo más que el coste de obtener un activo de igual utilidad, ya sea por compra o por construcción, salvo que existan factores como la demora, los inconvenientes, el riesgo u otros factores. Este enfoque proporciona una indicación del valor calculando el coste actual de reposición o reproducción de un activo y deduciendo todas las formas relevantes de obsolescencia.

40.02 Se debe aplicar el enfoque de costes y se le debe otorgar un peso significativo en las siguientes circunstancias:

- (a) los participantes podían recrear un activo con sustancialmente la misma utilidad que el activo en cuestión, sin restricciones regulatorias o legales, y el activo podría recrearse con la suficiente rapidez como para que un participante no estuviera dispuesto a pagar una prima significativa por la capacidad de usar el activo en cuestión inmediatamente;
- (b) el activo no genera ingresos directamente y la naturaleza única del activo hace inviable utilizar un enfoque de ingresos o de mercado;
- (c) la base de valor utilizada se basa fundamentalmente en la reposición coste, y/o

(g) el activo fue creado o emitido recientemente y vendido a participantes del mercado, de tal manera que existe un alto grado de confiabilidad en los supuestos utilizados en el enfoque de costos. 40.03 Aunque las circunstancias del párrafo 40.02 indican que se debe aplicar el enfoque del costo y otorgarle un peso significativo, al utilizar el enfoque del costo en las siguientes circunstancias, el valorador debe considerar si se pueden aplicar y ponderar otros enfoques para corroborar la indicación de valor del enfoque del costo:

(a) los participantes podrían considerar recrear un activo de utilidad similar, pero existen posibles obstáculos legales o regulatorios o un tiempo significativo involucrado en la recreación del activo,

(b) cuando se utiliza el enfoque de costos como una verificación de razonabilidad para otros enfoques (por ejemplo, utilizar el método del costo para confirmar si un negocio valorado como un negocio en marcha podría ser más valioso en una base de liquidación).

40.04 El valor de un activo parcialmente completado generalmente reflejará los costos incurridos hasta la fecha en la creación del activo (y si esos costos contribuyeron al valor) y las expectativas de los participantes con respecto al valor del activo cuando esté completo, pero también considerará los costos y el tiempo requeridos para completar el activo y los ajustes apropiados por ganancias y riesgos.

A través de este método se realiza una investigación del Coste de Reposición a Nuevo (CRN), definida como el coste requerido para reemplazar un bien por otro nuevo, con capacidad para reproducir la utilidad del bien existente, y en el que utilizan para su construcción la tecnología, materiales y precios actuales. Una vez obtenido este valor, se cuantifican las depreciaciones (D), atribuibles a su deterioro físico, falta de funcionalidad, desfase tecnológico, y condicionantes económicos externos que, aplicada sobre el CRN, permiten llegar a la obtención del Coste de Reposición Depreciado (CRD).

$$CRD = CRN \times (1 - D)$$

Donde:

CRN: Coste de Reposición a nuevo

D: Depreciaciones: depreciación física, depreciación funcional y depreciación económica

Depreciaciones

A.) Depreciación Física (DF)

Se incluye en este concepto el menor valor por el tiempo transcurrido de la vida útil del activo, así como también el debido al estado de conservación en el que los activos se hallen. De las diferentes expresiones matemáticas que cuantifican este fenómeno y que están generalmente aceptadas por la práctica valorativa se ha tomado para el presente informe de valoración la siguiente:

Referencia Informe: 2026-0011516

$$DR = (a/YU) \times (1 + C)$$

Dónde:

- DR = Coeficiente de depreciación física
- a = Tiempo transcurrido de la vida útil del activo en años
- YU = Vida útil total del activo en años
- C = Coeficiente corrector según el estado de conservación

La estimación de la vida útil total del activo estudiado como dice la Norma Internacional de Contabilidad nº 16 (NIC), es una cuestión de criterio, basada en la experiencia. En este estudio está fundamentado en:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Sueldo.
- R.D. 634/2015, de 10 de julio, Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.
- R.D. 1777/2004, de 30 de julio, Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.
- El juicio y experiencia de los valoradores.
- Información suministrada por proveedores.
- Información contenida en publicaciones.

El estado de conservación C se aplica el coeficiente correspondiente, incluido en la siguiente tabla según Heldecke:

TABLA DE HELDECKE		
Estado	Condiciones físicas	Coeficiente
a	Nuevo	0,03%
b	Entre nuevo y conservación normal	0,03%
c	Conservación normal	2,52%
d	Entre normal y necesita reparos simples	6,43%
e	Necesita reparos simples	18,10%
f	Entre necesita reparos simples e importantes	33,20%
g	Necesita reparos importantes	52,60%
h	Entre necesita reparos importantes y obsoleto	75,20%
i	Obsoleto	100,00%

Coeficiente C según Heldecke

A) Depreciación Funcional (DFu)

Se incluye en este concepto el menor valor debido a la inadecuación del activo diseñada a la funcionalidad requerida, o bien cuando los activos no son capaces de cumplir con los requerimientos de la demanda, o bien cuando ya no se necesitan porque se ha decidido no producir determinado producto.

B) Depreciación por condiciones económicas (DEc)

En este concepto se incluyen las minusvalías generadas por cambios en las regulaciones, o bien debidas coyunturas económicas adversas tanto a nivel sectorial como general.

C) Depreciación total a efectos de valoración (D)

La depreciación total a efectos de valoración, a aplicar sobre el CRN para el cálculo, será:

$$D = DFu + DFu + DEc$$

4.2 CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

A continuación, se exponen los cálculos y estimaciones realizadas para cada una de las tipologías de activos que comprenden la valoración, según la metodología expuesta con anterioridad:

Cuenta Contable	Tipo de Activo
210	Terrenos
211	Construcciones

4.2.1. Terreno

Se ha realizado un estudio de mercado de suelo urbanizable y no urbanizable en la comarca. Los principales testigos obtenidos se resumen a continuación:

Referencia Informa: 2026-0911516

VALORES DE SUELO				
Parcela	Uso	Superficie (m ²)	Valor (€)	Valor (€/m ²)
San Vicente de la Sonsieña	Urbanizable	9.202	45.000	5,00
Fuente: API				
Polígono 29 (San Vicente de la Sonsieña)	Vitícola	9.160	65.000	7,10
Fuente: Particular				
Rioja de Terrog (San Vicente de la Sonsieña)	Urbanizable	4.225	15.000	3,55
Fuente: Particular				
Polígono 21 (San Vicente de la Sonsieña)	Vitícola	3.674	25.000	6,80
Fuente: Particular				
Colejo Fuentes (San Domingo de la Calzada)	Urbanizable	4.095	22.000	5,39
Fuente: API				
C/ Margueta (San Domingo de la Calzada)	Urbanizable	5.539	36.965	6,67
Fuente: API				
Av. San Domingo (Haro)	Urbanizable	4.207	53.000	12,48
Fuente: API				
Olavarría	Recreo	7.708	54.000	7,01
Fuente: API				
Av. La Piedad (Casalengueta)	Pastos	15.309	62.000	4,00
Fuente: API				
Calle San Martín (Troya)	Urbanizable	4.664	32.775	7,03
Fuente: API				
Rio Molinos (San Domingo de la Calzada)	Recreo	7.683	39.000	4,95
Fuente: API				
Polígono 9 (Haro)	Labor regadío	5.193	24.800	4,78
Fuente: API				

De acuerdo con los testigos de mercado obtenidos, no existe diferencia significativa entre los precios de venta de suelo urbanizable y no urbanizable en los ámbitos rurales con pocas expectativas de desarrollo urbanístico. Los precios medios oscilan entre 3 y 12 €/m² para suelos rústicos o urbanizables cercanos a cascos urbanos, superficies reducidas y buenos accesos. Con estas premisas, y teniendo en cuenta las características específicas de la parcela valorada, procedemos a la selección de los testigos y su homogeneización para determinar el valor de mercado de la parcela valorada:

Ord.	Ubicación	Superficie m ²	Valor base €/m ²	Coef. homoge- niza- ción	Valor base €/m ²	Valor homoge- niza- do €/m ²
1	San Vicente de la Sonsierra	9.202	5,00	0,94	0,84	4,70
2	Polígono 29 (San Vicente de la Sonsierra)	9.160	7,10	0,94	1,19	9,67
3	Rivas de Terezo (San Vicente de la Sonsierra)	4.225	3,55	0,89	0,84	3,16
4	Cañaja Fuentes (Santo Domingo de la Calzada)	4.085	5,79	0,85	0,74	4,56
5	C/ Margubeta (Santo Domingo de la Calzada)	8.830	6,87	0,77	0,70	5,14
6	Calle Santamaría (Tirgo)	4.664	7,03	0,81	0,80	5,63
Valor unitario homogeneizado:						4,99

SOLICITUD DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES (COSTE DE REPOSICIÓN DEPRECiado)						
Superficie	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90
Aprovechamiento	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
Accesos	1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00
Urbanización	1,20	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00
Comercialización	0,90	0,60	0,50	0,90	0,50	0,90
	0,84	0,94	0,80	0,88	0,77	0,81

VALOR DE LOS TERRENOS: $21.532,59 \text{ m}^2 \times 4,99 \text{ €/m}^2 = 107.547 \text{ €}$

VALOR REDONDEADO DEL SUELO:	107.650 €
-----------------------------	-----------

4.2.2. Construcciones, obra civil y urbanización

La IVS 400: Intereses sobre bienes inmuebles define la aplicación concreta del enfoque de costes para construcciones y obra civil en el párrafo 90, que de forma detallada indica:

90. Enfoque de coste
90.01 Al aplicar el método del coste, el valorador debe seguir las pautas contenidas en IVS 103 Enfoques de valoración, Apéndice A30.
90.02 Este enfoque se aplica generalmente a la valoración de Intereses sobre bienes inmuebles a través del método del coste de reposición depreciado (véase IVS 103 Enfoques de valoración, Apéndice A30).
90.03 Puede utilizarse como enfoque principal cuando no hay evidencia de precios de transacción para una propiedad similar o no hay un flujo de ingresos real o nacional identificable que se acumulara para el propietario del interés relevante.

Referencia Informe: 2026-001 | 516

90.04 En algunos casos, incluso cuando se dispone de evidencia de precios de transacciones del mercado o de un flujo de ingresos identificable, el enfoque de costes puede utilizarse como un enfoque secundario o corroborante.

90.05 El primer paso requiere que se calcule un coste de reemplazo. Este es normalmente el coste de reemplazar la propiedad con un equivalente moderno en la fecha de valoración pertinente. Una excepción es cuando una propiedad equivalente tendría que ser una réplica de la propiedad en cuestión para proporcionar al participante la misma utilidad, en cuyo caso el coste de reemplazo sería el de reproducir o replicar el edificio en cuestión en lugar de reemplazarlo con un equivalente moderno. El coste de reemplazo debe reflejar todos los costes incidentales, según corresponda, como el valor del terreno, la infraestructura, los honorarios de diseño, los costes financieros y las ganancias del desarrollador en que incurrió un participante al crear un activo equivalente.

90.06 El coste del equivalente moderno debe entonces, según corresponda, estar sujeto a un ajuste por obsolescencia física, funcional, tecnológica y económica (véase el Apéndice A30 de la IVS 103 Métodos de valoración). El objetivo de un ajuste por obsolescencias es eliminar cuánto menos valiosa podría o podría ser la propiedad en cuestión para un potencial comprador que su equivalente moderno. La obsolescencia considera la condición física, la funcionalidad y la utilidad económica de la propiedad en cuestión en comparación con su equivalente moderno.

En el caso concreto de construcciones y obra civil, para determinar el CRN se ha acudido a distintas fuentes, tales como:

- ✓ Bases de datos de la construcción (CYPE, Colegio de Arquitectos Técnicos de Guadalajara, IVE, PREOC, EMEDOS).
- ✓ Costes medios de colegios profesionales.
- ✓ RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- ✓ Proyectos y presupuestos de instalaciones similares.

Dentro del apartado de construcciones, se ha incluido la valoración de las instalaciones propias de cada edificio y que, bien se consideran pativalentes o bien están físicamente integradas en los elementos constructivos del edificio, tales como:

- Instalación eléctrica, de fontanería y saneamiento interior al edificio.
- Iluminación interior.
- Sonitales, grifería y similares.
- Instalaciones interiores de aire acondicionado.
- Redes de voz y datos.
- Instalación contraincendios interior.
- Puertas automáticas.

CONSTRUCCIONES Y OBRA CIVIL						
1	Edificio administrativo	m²	394	1929	60	890
2	Bodega elaboración	m²	1,350	1967	90	430
3	Bodega de crías	m²	1,635	1989	60	430
4	Cubierta recepción	m²	60	1959	35	250
5	Centro de Transformación	ed	1	1929	25	11,500
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
6	Valado fachada	mL	30	1929	35	80
7	Valado perimetral	mL	490	1959	35	70
8	Pavón de acceso	ed	1	1929	35	7,500
9	Solera exterior	m²	1,590	1929	35	45
10	Urbanización general	m²	2,200	1929	35	60
TOTAL URBANIZACIÓN						
267,972 €						

ORDEN	DESCRIPCIÓN	U	CANT	ESTADO	U	CANT	CAD TOTAL €
CONSTRUCCIONES Y OBRA CIVIL							
1	Edificio administrativo		353,280 €	a	0,6536		167,701 €
2	Bodega elaboración		621,000 €	c	0,55981		237,208 €
3	Bodega de crías		747,560 €	d	0,5836		338,887 €
4	Cubierta recepción		23,000 €	e	0,79095		4,918 €
5	Centro de Transformación		13,225 €	a	0,7609		2,784 €
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN							
6	Valado fachada		3,105 €	e	0,7209		843 €
7	Valado perimetral		38,540 €	e	0,7059		1,091 €
8	Pavón de acceso		8,525 €	e	0,79095		1,504 €
9	Solera exterior		91,080 €	e	0,79095		19,041 €
10	Urbanización general		126,500 €	a	0,79095		25,451 €
TOTAL URBANIZACIÓN							
267,972 €							

EXTRAORDINARIO Coste de Reparación Nueva
EXTRAORDINARIO Coste de Reparación Desaparecido

4.2.3 Valor de liquidación ordenada

A efectos de objetivar y homogeneizar la determinación del ajuste aplicable en el paso desde el valor base al valor de liquidación ordenada, se adopta un modelo de ponderación de factores cualitativos mediante una escala de cinco grados de intensidad.

1. Estructura general del modelo

El modelo parte de la fijación de un ajuste mínimo y un ajuste máximo, entre los cuales se situará el ajuste final resultante de la ponderación de factores.

Referencia Informe: 2026-0011514

En el presente caso, se adoptan los siguientes parámetros:

Parámetro	Valor
Ajuste mínimo	10%
Ajuste máximo	30%

En consecuencia, el rango total de ajuste posible es del 20%.

El rango de ajuste del 10% al 30% se adopta como una banda paramétrica de sensibilidad, coherente con la observación del mercado y con las características específicas del activo objeto de valoración, ante la ausencia de evidencia transaccional homogénea y suficiente de bodegas comparables que permita inferir de forma directa un descuento específico de mercado bajo hipótesis de liquidación ordenada. En consecuencia, dicho intervalo no constituye una quilla estándar ni una referencia automática de mercado, sino una herramienta de modelización razonada destinada a ordenar y cuantificar, de forma consistente, los efectos de especialización, rigidez de reconversión, restricción del universo de compradores, restricción de comercialización, costes de salida e iliquidez relativa del activo.

Este planteamiento resulta consistente con la IVS 102, que reconoce expresamente el valor de liquidación como base de valor y establece que puede determinarse bajo la premisa de una transacción ordenada con un período de comercialización típico o bajo la de una transacción forzada con un período abreviado, exigiendo además revelar la premisa asumida. Asimismo, es coherente con la IVS 103, en la medida en que esta exige ponderar la fiabilidad y relevancia de la evidencia disponible en función del activo, del mercado y de la base de valor aplicable, lo que justifica que, en ausencia de comparables homogéneos suficientes, el ajuste se estructure mediante un modelo paramétrico apoyado en factores observables del activo y del mercado, evitando en todo caso el doble cómputo de abates o restas o restituciones ya recogidos en el Coste de Reposición Depreciado.

2. Escala de grados y score

A cada factor considerado en la parametrización del ajuste de liquidación ordenada se le asigna un grado de intensidad cualitativa y, correlativamente, un score o coeficiente numérico normalizado entre 0 y 1. El grado expresa la incidencia estimada de cada factor sobre el ajuste, mientras que el score permite transformar esa apreciación cualitativa en una magnitud cuantificable e integrable en el modelo de cálculo.

Grado	Score
Muy bajo	0,00
Bajo	0,25
Medio	0,50
Alto	0,75
Muy alto	1,00

La utilización de una escala normalizada entre 0 y 1 permite convertir juicios cualitativos en coeficientes homogéneos y comparables, facilitando su combinación mediante ponderación en una única fórmula. De este modo, cada factor contribuye al ajuste final según su peso relativo y la intensidad con la que se estima que afecta al activo, evitando saltos arbitrarios y permitiendo que el resultado se sitúe de forma proporcional entre el ajuste mínimo y el ajuste máximo previamente definidos.

3. Factores considerados y ponderación

La ponderación asignada a cada factor no pretende atribuir una apariencia de exactitud matemática al resultado, sino ordenar de forma consistente su importancia relativa dentro del proceso de ajuste desde el valor base al valor de liquidación ordenada. Los pesos se han distribuido atendiendo a la capacidad de cada factor para influir en la transibilidad del activo al mercado, en la amplitud del universo de potenciales compradores, en la facilidad de comercialización y en la intensidad del descuento que probablemente exigirá el mercado en un escenario de liquidación ordenada.

Factor	Peso
Especialización del activo	20%
Rigidez de recompra	20%
Restricción del universo de compradores	15%
Restricción de comercialización	15%
Liquidat. relativa	15%
Presión de holding/CAPEX	10%
Riesgo de descuentos en negociación	5%
Total	100%

La lógica de la ponderación parte, además, de que el ajuste debe recaer sobre el componente construido y no sobre el suelo, evitando el doble cómputo de factores que ya hayan podido quedar recogidos en el Coste de Reposición Depreciado, especialmente en lo relativo al deterioro físico, a la obsolescencia funcional o a otras depreciaciones ya incorporadas. En consecuencia, los factores seleccionados y su peso relativo responden fundamentalmente a elementos de mercado, liquidez, especialización y comercialización, que son los que justifican, en su caso, la traslación desde el valor base al valor de liquidación ordenada.

Explicación de los factores

- ✓ **Especialización del activo (20%):** Este factor mide el grado en que la configuración constructiva, funcional y distributiva del inmueble se aparta de la de un activo estándar reutilizable y responde de forma predominante a un uso específicamente bodeguero o

Referencia Informa: 2025-0011516

semiespecializado. Su análisis atiende, entre otros aspectos, a la compartimentación interna, a la adaptación de espacios al proceso de elaboración o crianza, a la existencia de zonas de uso muy específico y, en general, a la medida en que la arquitectura y obra civil del inmueble limitan su transferibilidad inmediata a un comprador no especializado. Cuanto mayor sea dicha especialización, mayor será previsiblemente el ajuste.

- ✓ **Rigidez de reconversión (20%):** Este factor mide la dificultad técnica, funcional, temporal y económica de adaptar el inmueble a un uso alternativo compatible por parte de un tercero. A diferencia de la especialización del activo, que se refiere a cómo de específico es el inmueble en su estado actual, la rigidez de reconversión se centra en el esfuerzo necesario para modificarlo, transformarlo o adecuarlo a una utilización distinta. Su análisis atiende, entre otros elementos, a la flexibilidad de la estructura y distribución existentes, a la necesidad de obras de adaptación, al CAPEX mínimo de transformación, al tiempo razonable requerido para su adecuación y a la posible pérdida de eficiencia derivada de dicha reconversión. Cuanto mayor sea la rigidez de reconversión, mayor será el ajuste.
- ✓ **Restricción del universo de compradores (15%):** Este factor mide la amplitud o estrechez real del mercado comprador potencial para el activo en su situación y configuración actuales. Se atiende, entre otros extremos, a si el inmueble puede interesar a un abanico amplio de adquirentes o, por el contrario, únicamente a operadores sectoriales, perfiles muy concretos o compradores con necesidades especialmente específicas. Cuanto más reducido sea el universo de potenciales compradores, mayor será el ajuste, por la menor profundidad de mercado y la mayor dificultad de absorción del activo.
- ✓ **Restricción de comercialización (15%):** Este factor recoge la dificultad previsible para vender el activo dentro de un plazo razonable de exposición propio de una liquidación ordenada. Su análisis atiende, entre otros elementos, al tiempo esperable de comercialización, a la complejidad del proceso de venta, a la necesidad de un periodo de exposición superior al de activos más estandarizados y a la presión que ejerce la obligación de vender sin llegar a una venta forzosa de corto plazo. Cuanto más compleja o lenta resulte la comercialización, mayor será el ajuste. Este enfoque es coherente con NS 102, que distingue el valor de liquidación bajo una transacción ordenada con periodo típico de comercialización.
- ✓ **Liquididad relativa (15%):** Este factor mide la menor facilidad de salida del activo frente a otros inmuebles comparables más estandarizados y fungibles. Aun existiendo cierto mercado comprador, determinados activos especializados presentan una liquidez inferior a la de naves industriales o logísticas más genéricas, lo que se traduce en mayor incertidumbre comercial, menor competencia entre compradores y, en consecuencia, mayor presión sobre el ajuste. Se mantiene como factor autónomo porque sintetiza la respuesta del mercado ante la menor fungibilidad del activo.

- ✓ **Presión de holding/CAPEX (10%):** Este factor recoge el efecto de los costes inevitables durante el período de comercialización y de los desembolsos mínimos necesarios para hacer el activo vendible en condiciones razonables. Incluye, entre otros, costes de mantenimiento, conservación, seguridad, gestión, seguros, suministros mínimos o actuaciones básicas de adecuación. Se le atribuye un peso intermedio porque, aun siendo relevante, normalmente actúa como factor modulador y, en determinados casos, puede incluso cuantificarse separadamente en euros, en lugar de reflejarse solo mediante porcentaje.
- ✓ **Riesgo de descuentos en negociación (5%):** Este factor mide la probabilidad de que el comprador exija descuentos adicionales en la fase final de negociación, ya sea por la posición vendedora, por la existencia de alternativas de mercado, por el margen de adaptación requerido o por la menor competitividad relativa del activo frente a otras opciones disponibles. Se le asigna el menor peso porque suele actuar como consecuencia o intensificación de otros factores más estructurales, como la especialización, la iliquidez o la restricción de compradores, más que como causa autónoma principal del ajuste.

Los factores anteriores deben interpretarse en sentido homogéneo, de modo que un grado *Muy bajo* implique una incidencia mínima sobre el ajuste y un grado *Muy alto* implique una incidencia máxima. Cuando la información disponible sobre un factor no permita asignar un grado con suficiente fiabilidad, se adoptará con carácter prudencial una posición intermedia, sin perjuicio de reflejar dicha limitación en el análisis de sensibilidad o en el comentario metodológico correspondiente.

La asignación del grado correspondiente a cada factor se efectuará mediante la escala de cinco niveles y su correlativo score normalizado, de forma que la ponderación conjunta de todos ellos permita determinar un ajuste final técnicamente razonado, proporcional y coherente con las características del activo y con la hipótesis de liquidación ordenada adoptada.

4. Criterio de Interpretación

A fin de preservar la coherencia interna del modelo, todos los factores se formulan en sentido homogéneo, como elementos de restricción, riesgo, menor transferibilidad o liquidez relativa del activo, de manera que un mayor grado implique siempre una mayor incidencia sobre el ajuste.

En consecuencia:

- *Muy bajo* implica una incidencia mínima sobre el ajuste.

Referencia Informe: 2026-0011516

- **Muy alto** implica una incidencia máxima sobre el ajuste.

Este criterio evita inversiones de sentido en la escala de valoración y garantiza que todos los factores operen bajo una misma lógica interpretativa, facilitando su comparación, ponderación y agregación en un único resultado final.

5. Definición operativa de los factores

5.1 Especialización del activo: Mide el grado en que la construcción, por su configuración constructiva, funcional o distributiva, se aparta de un activo estándar reutilizable y responde de forma predominante a un uso específicamente bodeguero o semiespecializado.

- **Muy bajo:** construcción prácticamente genérica.
- **Bajo:** ligera especialización.
- **Medio:** especialización parcial.
- **Alto:** especialización relevante.
- **Muy alto:** fuerte especialización bodeguera.

5.2 Nivel de reconversión: Mide la dificultad técnica, funcional, temporal y económica de adaptar el activo a un uso alternativo compatible por parte de un tercero.

- **Muy bajo:** reconversión muy sencilla.
- **Bajo:** adaptación relativamente simple.
- **Medio:** adaptación media.
- **Alto:** adaptación compleja.
- **Muy alto:** adaptación muy difícil o costosa.

5.3 Rotación del universo de compradores: Mide la amplitud real del mercado comprador potencial para el activo en atención a sus características, configuración y uso.

- **Muy bajo:** mercado muy amplio.
- **Bajo:** mercado relativamente amplio.
- **Medio:** mercado reducido.
- **Alto:** mercado estrecho.
- **Muy alto:** mercado muy estrecho o claramente sectorial.

5.4 Restricción de comercialización: Mide la dificultad previsible de comercialización del activo en un escenario de liquidación ordenada, atendiendo al plazo razonable de exposición y a la complejidad del proceso de venta.

- **Muy bajo:** absorción muy razonable.
- **Bajo:** comercialización aceptable.
- **Medio:** comercialización más lenta de lo normal.
- **Alto:** exposición compleja.
- **Muy alto:** plazo claramente lesionado o salida muy difícil.

5.5 Liquidez relativa: Mide la menor liquidez del activo en comparación con inmuebles más estandarizados o con un mercado comprador más profundo y competitivo.

- **Muy bajo:** liquidez muy razonable.
- **Bajo:** liquidez aceptable.
- **Medio:** liquidez reducida.
- **Alto:** liquidez baja.
- **Muy alto:** liquidez muy baja.

5.6 Presión de holding/CAPEX: Mide el peso de los costes inevitables durante el período de comercialización y de los desembolsos mínimos necesarios para hacer el activo vendible en condiciones razonables.

- **Muy bajo:** costes prácticamente irrelevantes.
- **Bajo:** costes bajos.
- **Medio:** costes moderados.
- **Alto:** costes significativos.
- **Muy alto:** costes elevados o muy condicionantes.

5.7 Riesgo de descuentos en negociación: Mide la probabilidad de que, en la fase de negociación, el comprador exija descuentos adicionales sobre el valor base, atendiendo a la posición relativa del vendedor, a la competencia del mercado y a las características del activo.

- **Muy bajo:** presión negociadora muy baja.
- **Bajo:** descuentos reducidos.

Referencia Informe: 2024-0011516

- Medio: descuentos probables.
- Alto: descuentos relevantes.
- Muy alto: descuentos intereses previsibles.

De forma resumida:

Factor	Muy bajo	Bajo	Medio	Alto	Muy alto
Especialización del activo	conservación prácticamente genérica	ligera especialización	especialización parcial	especialización relevante	fuerte especialización de negocio
Rigidez de reconversión	reconversión muy sencilla	adaptación relativamente simple	adaptación media	adaptación compleja	adaptación muy difícil/constante
Restricción del universo de compradores	mercado muy amplio	mercado relativamente amplio	mercado reducido	mercado estrecho	mercado muy estrecho o claramente sectorial
Restricción de comercialización	absorción muy razonable	comercialización aceptable	comercialización más lenta de lo normal	exposición compleja	plaza claramente tensionada o salida muy difícil
Liquidez relativa	liquidez muy razonable	liquidez aceptable	liquidez reducida	liquidez baja	liquidez muy baja
Presión de holding/CAPEX	costes prácticamente irrelevantes	costes bajos	costes moderados	costes significativos	costes olvidados o muy condicionantes
Riesgo de descuentos su negociación	presión negociadora muy baja	descuentos reducidos	descuentos probables	descuentos relevantes	descuentos intereses previsibles

6. Aplicación práctica

La metodología descrita permite asignar a cada activo una combinación específica de grados en función de sus características físicas, funcionales, comerciales y de mercado, obteniendo así un ajuste final que no responde a una quita genérica o arbitraria, sino a una parametrización estructurada, homogénea y trazable de factores relevantes.

De este modo, si todos los factores se sitúan en el grado **Muy bajo**, el ajuste resultante será del 10%; si todos los factores se sitúan en el grado **Muy alto**, el ajuste resultante será del 30%; y, en los restantes supuestos, el ajuste se situará de forma proporcional entre ambos extremos, en función de la combinación de grados asignada a cada factor y de su respectiva ponderación.

El ajuste final se determina mediante la siguiente expresión:

$$\text{Ajuste final} = \text{Ajuste mínimo} + (\text{Ajuste máximo} - \text{Ajuste mínimo}) \times \sum (\text{Peso} \times \text{Score})$$

Dado que la suma de los pesos asignados a los factores es del 100%, el resultado quedará siempre comprendido entre el ajuste mínimo y el ajuste máximo previamente definidos.

Aplicado al presente modelo, la expresión anterior queda formulada del siguiente modo:

$$\text{Ajuste final} = 10\% + 20\% \times \Sigma (\text{Peso} \times \text{Score})$$

En consecuencia, la asignación del grado correspondiente a cada factor y su posterior ponderación permiten determinar un ajuste final técnicamente razonado, proporcional y coherente con las características del activo y con la hipótesis de liquidación ordenada adoptada.

En el caso que nos ocupa, el grado de selección por factores es el señalado en el siguiente cuadro:

Factor de ajuste adoptado	Peso	Bajo	Medio	Alto	Mayor/Menor
Especialización del activo	20%				
Plazos de recompra	20%				
Restricción del universo de compradores	15%				
Restricción de comercialización	15%				
Liquidez relativa	15%				
Presión de holding/CAPEX	10%				
Riesgo de descuentos en negociación	5%				

Cuantificando dicha selección, resultan los siguientes valores:

Factor de ajuste adoptado	Peso	Grado	Score	Peso x Score
Especialización del activo	20%	Alto	0,75	0,15
Plazos de recompra	20%	Medio	0,50	0,10
Restricción del universo de compradores	15%	Medio	0,50	0,08
Restricción de comercialización	15%	Medio	0,50	0,08
Liquidez relativa	15%	Medio	0,50	0,08
Presión de holding/CAPEX	10%	Bajo	0,25	0,03
Riesgo de descuentos en negociación	5%	Alto	0,75	0,04
Total	100%			0,54

Y trasladado al valor de origen obtenido (CRD), tenemos:

Ítem constructivo	Valor
Nombre del activo	Bodegas Ríjanes - San Vicente de la Sonsierra
Valor del suelo (VS)	107.550
Valor construcciones CRD (VC)	832.407
	939.957

Referencia Informe: 2024-0011516

Particular	Valor
Ajuste final (%)	20,75%
Ajuste aplicado sobre VG	172.724
Valor de Liquidación ordenada (VLO)	767.209

7. Análisis de Sensibilidad:

Se muestra a continuación la incidencia en el valor de origen, la selección del rango señalado:

Contribución	10%	15%	20%	25%	30%
Ajuste sobre VG	83.241	124.861	166.481	208.102	249.722
VLO	856.718	815.098	773.478	731.858	690.238

2.4. Resumen total de valores

Activos	Valor de Liquidación
Terrenos	107.550 €
Construcciones	767.200 €
TOTAL	874.750 €

Partiendo de un valor base reconciliado del inmueble, obtenido mediante enfoque de coste depreciado, se ha estimado el valor de liquidación bajo premisa de liquidación ordenada con período típico de comercialización. El ajuste respecto del valor base no se ha fijado como un porcentaje arbitrario, sino que se ha cuantificado a partir de diferentes factores como el plazo razonable de realización, los costes de mantenimiento y conservación durante dicho plazo, los desembolsos mínimos de adecuación imprescindibles para la venta y la menor liquidez relativa del activo frente a comparables más estandarizados, entre otros. El ajuste final asciende a 172.724 €, resultando un valor de liquidación ordenada de 874.750 €.

SECCIÓN 5 – OPINIÓN DE VALOR

El Valor de Liquidación redondeado correspondiente al terreno y edificaciones de Bodegas Riojano en San Vicente de la Sonsierra - La Rioja (sin considerar instalaciones ni maquinaria), asciende a:

874.760 €
(OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS)

La valoración se realiza considerando la información, los supuestos y limitaciones del mercado a fecha 28 de abril de 2026.

La fecha de emisión del informe es el 28 de abril de 2026.

Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Madrid, 28 de abril de 2026.

Para y en nombre de VALTEC, S.A.:

Raúl Fernández Sánchez
Arquitecto, Col. 11572 COAM
Especialista Valoraciones Inmobiliarias UPM.

Enrique Gutiérrez Briones
MIRCS RV Economista
Col. 16201 CENAD
Miembro REFOR® N° 418



Referencia Informe: 2026-0011515

SECCIÓN 6 - CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES

6.1 CONFIDENCIALIDAD

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en la Sección 1, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros, total o parcialmente el informe y su resultado, necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTECSA.

Por su parte VALTECSA y el personal a su cargo está obligada a mantener secreto profesional sobre los trabajos que realice de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo que establece que no podrán revelar a terceros diseños de sus clientes:

- Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- El resultado de la valoración.

6.2 PROTECCIÓN DE DATOS

VALTECSA acepta someterse al secreto profesional en el desarrollo de su actividad. De conformidad con el Reglamento General de Protección de Datos (GDPR) de la Unión Europea, se informa que los datos recabados para la realización del trabajo se recogen en ficheros de titularidad de VALTECSA. Los datos tienen como finalidad soportar el contenido del informe o gestiones que de los mismos pudieran derivarse. El solicitante del trabajo consiente únicamente para ese fin que los datos sean entregados a los consultores que realicen el trabajo. El solicitante manifiesta que ha obtenido la autorización de todas aquellas personas cuyos datos personales facilite a VALTECSA para que pueda incorporarles a los ficheros de su titularidad de acuerdo con la Ley.

Por otra parte, autoriza a VALTECSA a utilizar estos datos con el fin de mejorar los servicios ofrecidos, así como para efectuar estadísticas, encuestas y enviar o transmitir información, comercial o promocional propia, relacionada con los mismos. En todo caso, el propietario de estos puede ejercer los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación, dirigiéndose por escrito al responsable del fichero de VALTECSA enviando un correo electrónico a la dirección central@valtecsa.com, indicando la referencia "GDPR", o bien puede optar por enviar un escrito con la misma referencia a VALTECSA, C/ Príncipe de Vergara, 57-59 Etc. B 1ª planta, 28006 Madrid.

En el caso que se formalice la operación y finalice en la entrega del trabajo, ambas partes someten cuantas incidencias pudieran surgir del futuro contrato expresamente al fuero de los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia expresa a cualquier otro, si fuese distinto.

6.3 LIMITACIONES

Esta valoración se ha realizado bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

Las comprobaciones e inspecciones realizadas por el valorador no tienen la consideración de inspecciones técnicas, limitándose a realizar las necesarias para obtener el valor de los activos sin realizar investigaciones que tengan como finalidad determinar ni el estado de los inmuebles ni ningún otro.

Todas estas comprobaciones realizadas tienen las limitaciones derivadas del alcance y veracidad de la documentación e información facilitada por el cliente, así como de las posibles restricciones que pudiera haber en la realización de la visita de inspección al inmueble.

6.4 RESPONSABILIDADES

VALTECSA asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un periodo futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estos diferencios, en algunos supuestos, ser significativos. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente informe es o pueda ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro.

La responsabilidad de VALTECSA por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades.

Hemos realizado el presente informe de valoración basándonos en la documentación e información facilitada por el solicitante sobre propiedad, usuario, condiciones de ocupación, restricciones, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

No es objeto de este informe ofrecer asesoramiento sobre la naturaleza o riesgos de contaminación o sobre la existencia de sustancias tóxicas, ni sobre los costes de su



Referencia Informe: 2024-0011515

eliminación, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de tales riesgos o circunstancias.

No nos responsabilizamos de la repercusión que sobre el valor del inmueble tengan los posibles desperfectos y vicios ocultos que pueda presentar la construcción en la fecha de la visita y que no sean evidentes ante una inspección somera del inmueble.

No se ha dispuesto de los estatutos de la comunidad de propietarios o certificado de administrador posibles limitaciones de usos o circunstancias especiales.

Se considera reperculido el valor de las terrazas y jardines en el valor de la superficie cerrada por ser esta la práctica habitual en las transacciones de la zona.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

6.5 EMPLEO DE HERRAMIENTAS DIGITALES

En la prestación del servicio, la Firma/el Valorador podrá emplear herramientas digitales y, en su caso, sistemas de inteligencia artificial (IA) cuando su uso sea pertinente para tareas auxiliares o de apoyo. Cualquier salida de IA que tenga impacto material en la entrega del servicio será objeto de registro y se aplicará escepticismo profesional y revisión por el Valorador, manteniendo en todo caso el criterio profesional como base de la conclusión de valor. La valoración no se basará en resultados automatizados sin dicha revisión y juicio profesional. Asimismo, se protegerá la información privada y confidencial: no se incorporarán datos personales o información confidencial del cliente/terceros a sistemas de IA salvo consentimiento expreso y escrito previo de las partes afectadas y tras verificar que el riesgo es aceptable. Este encargo se prestará en cumplimiento del estándar profesional de RICS sobre uso responsable de IA efectivo desde el 9 de marzo de 2024, así como del marco ético y de conducta aplicables.



VEST Partners Estrada, S.L.
C/ Agustín de Belencourt, 5 - 4º Izq.
28003 Madrid

Ref.: 2026-011516



Madrid, 28 de abril de 2026

De acuerdo con su requerimiento hemos procedido a la realización de un estudio de valoración relativo a los terrenos y edificaciones (sin considerar instalaciones ni maquinaria), correspondientes a la Bodega Torredueiro situada en Toro (Zamora), a efectos de asesoramiento interno orientado específicamente al apoyo a decisiones de venta ordenada y al análisis de recuperabilidad de activos inmobiliarios en un contexto de dificultades financieras del grupo, solicitada por parte de la sociedad VEST Partners Estrada, S.L.

La presente valoración se ha realizado de forma independiente sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

VALTEC, S.A. sociedad regulada por la ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS), con el N.º de Registro 710919 se compromete a cumplir en todos sus informes escritos con lo establecido en las Normas Profesionales editadas por dicha institución en diciembre de 2024 y vigentes a partir de 31 de enero de 2025. Asimismo, VALTECSA se encuentra inscrita en el Registro de Expertos Contables (REC), amparado por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJE) y por el Consejo General de Economistas (CGE), con el número 2105.

El inmueble ha sido visitado por los valoradores el día 21 de abril de 2026 y, de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente.

Para y en nombre de VALTEC, S.A.:

Valtecsa
Enrique Gutiérrez Briones
MIRCS RV
Socio-Director

C/ Príncipe de Vergara, 57-59 - Etc. B - 1ª planta - 28004 Madrid - Tel. 91 571 33 00
C/ Elcano, 117 - 2ª Iz - 46011 Burjassot - Tel. 94 426 84 22
C/ Cartagena 24 - 4º F - 08035 Barcelona - Tel. +34 93 245 24 48
geninfo@valtecsa.com www.valtecsa.com

Inscrito en el Reg. Merc. Madrid. Tomo 3240, Libro 10, Folio 10, Ensayado, Ref. 10.151.516, Inscripción 1ª - C.I.F. A-20204984. Registrada en el Registro de Expertos Contables (REC) con el número 2105.



Calle Fuente del Obispo, 8 (49800) Toro - Zamora

Expediente: 2026-011516

Fecha Informe: 28 de abril de 2026

Fecha Valor: 28 de abril de 2026

Solicitante: VEST Partners Estrada, S.L.

Finalidad: Asesoramiento interno, orientado específicamente al apoyo a decisiones de venta ordenada y al análisis de recuperabilidad de activos inmobiliarios en un contexto de dificultades financieras del grupo.

C/ Príncipe de Vergara, 57-59. Esc. B - 1ª planta - 28006 Madrid - Tel. 91 571 33 00

C/ Elcano, nº7 - 5º Iz. - 48011 Bilbao - Tel. 94 426 84 22

C/ Carrión, n.º 7 - 3.º Iz. - 48011 Eibar - Tel. 94 428 84 22
C/ Carrión 243 - 4.º Iz. - 00023 Barcelona - Tel. +34 93 245 24 43
center@oilega.com www.oilega.com

central@colleco.com www.colleco.com

CONTENIDO

SECCIÓN 1 – RESUMEN EJECUTIVO	4
SECCIÓN 2 – TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN Y ALCANCE DEL TRABAJO	5
2.1 IDENTIFICACIÓN Y ESTATUS DEL VALORADOR	5
2.2 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	6
2.3 IDENTIFICACIÓN DE OTROS USUARIOS PREVISTOS	6
2.4 IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO QUE SE VALORA	5
2.5 DIVISA O MONEDA DE VALORACIÓN	5
2.6 OBJETO-FINALIDAD DE LA VALORACIÓN	6
2.7 ACTUALIZACIÓN	7
2.8 BASES DE VALOR	7
2.9 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISIÓN	7
2.10 NATURALEZA Y ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES	8
2.11 NATURALEZA Y FUENTES DE LA INFORMACIÓN	9
2.12 SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES	10
2.13 FORMATO DEL INFORME	11
2.14 RESTRICCIONES DE USO, DISTRIBUCIÓN Y PUBLICACIÓN	11
2.15 NORMATIVA DE REFERENCIA: RICS-NORMATIVA INTERNACIONAL / NIV (IVS)	11
2.16 BASE DE CÁLCULO DE LOS HONORARIOS	12
2.17 GESTIÓN DE QUEJAS Y NORMAS DISCIPLINARIAS	12
SECCIÓN 2 – SITUACIÓN DE MERCADO BODEGUERO	13
SECCIÓN 3 – EL ACTIVO	14
3.1 LOCALIDAD Y ENTORNO	14
3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	21
3.3 TERRENO	24
3.4 CONSTRUCCIONES, OBRA CIVIL Y URBANIZACIÓN	27
3.5 CRITERIOS ESG	41
SECCIÓN 4 – VALORACIÓN	43
4.1 METODOLOGÍA	43
4.2 CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS	47
SECCIÓN 5 – OPINIÓN DE VALOR	40
SECCIÓN 6 - CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES	62
6.1 CONFIDENCIALIDAD	62
6.2 PROTECCIÓN DE DATOS	62
6.3 LIMITACIONES	63
6.4 RESPONSABILIDADES	63
6.5 EMPLEO DE HERRAMIENTAS DIGITALES	64

Referencia Informe: 2026-011516

SECCIÓN 1 - RESUMEN EJECUTIVO

IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO	Bodega Torreduero, situada en la calle Fuente del Obispo, 8 (49800) Toro - Zamora.
DERECHO QUE SE VALORA	Pleno dominio del terreno y edificaciones (sin considerar instalaciones ni maquinaria)
IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	VEST PARTNERS ESTRADA, S.L.
ESTATUS DEL VALORADOR	Valorador externo
OBJETO-FINALIDAD DE LA VALORACIÓN	Asesoramiento interno, orientado específicamente al apoyo a decisiones de venta ordenada y al análisis de recuperabilidad de activos inmobiliarios en un contexto de dificultades financieras del grupo.
BASE DE VALOR	Valor de Liquidación, según (DBPV2 Red Book y IVS 102.A.60).
PREMISA DE VALOR	Liquidación ordenada (IVS 102.A.110)
ENFOQUE DE VALORACIÓN	Enfoque del Coste, contrastado con Enfoque de Mercado (según DBPV3 Red Book y IVS 103)
CONFORMIDAD CON RICS/IVS	La valoración cumple con la RICS Valuation - Global Standards y con las Normas Internacionales de Valoración (IVS).
FECHA DE VALORACIÓN	28/04/2026
FECHA DE INSPECCIÓN	21/04/2026
NIVEL DE INSPECCIÓN	Detallada
SUPUESTOS ESPECIALES	No se han acordado supuestos especiales de valoración.
OPINIÓN DE VALOR	VALOR DE LIQUIDACIÓN ORDENADA: 1.358.500 € (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS EUROS)

FECHA Y FIRMA DEL INFORME Madrid, a 28 de abril de 2026

Begoña Fernández López
RICS RV Arquitecta
Col. 2645 COACYLE

Enrique Guillén Sánchez
RICS RV Economista
Col. 16201 CBMAID
Miembro REFFORB Nº 418

SECCIÓN 2 – TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN Y ALCANCE DEL TRABAJO**2.1 IDENTIFICACIÓN Y ESTATUS DEL VALORADOR**

El Informe lo emite VALTEC, S.A. (en adelante VALTECSA), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del libro de Sociedades, Folio: 10 Hoja Nº 71.908, Inscripción 1ª, CIF A78330748. VALTECSA es una sociedad regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) con el número de registro 710919.

El consultor responsable del Informe es Enrique Gutiérrez Briones MRICS RV, Socio-Director de VALTECSA, Economista colegiado con el Nº 16.201 CEMAD y miembro REFFOR® Nº 418 junto con la asistencia material del especialista:

- Begoña Fernández López MRICS RV, Gerente de Compliance Técnico, Arquitecta colegiada Nº 2645 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León (COACyL) y, número de registro 427391, en el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), con experiencia de más de 20 años en valoración inmobiliaria, sustentada en una formación técnica completa en los distintos ámbitos de la arquitectura. Su trayectoria profesional integra práctica en edificación, dirección de obra, urbanismo y planeamiento, aportando una comprensión global del activo y de su encaje territorial, permitiendo desarrollar valoraciones con rigor, precisión y criterio técnico, en línea con estándares nacionales e internacionales, y aportar un análisis sólido para la toma de decisiones, también en contextos de trabajo conjunto con profesionales del ámbito industrial y financiero.

En la elaboración del Informe, además, ha participado un equipo de profesionales expertos en esta área. El Informe ha sido revisado por el departamento de Control y Validación de VALTECSA, para asegurar la calidad del mismo.

VALTECSA y los consultores responsables son valoradores externos e independientes del solicitante, y declaran que no existen vínculos materiales pasados ni presentes con el cliente que puedan menoscabar la objetividad e independencia del valorador en la emisión del Informe, por lo que están en condiciones de proporcionar una valoración objetiva e imparcial. Asimismo, se ha realizado un análisis de independencia y eventuales conflictos de interés entre el consultor responsable, la compañía y el solicitante, que ha dado como resultado que NO EXISTEN LIMITACIONES MATERIALES para llevar a cabo el proyecto de análisis y valoración.



Referencia Informe: 2026-011516

El consultor responsable, VALTECSA y el equipo de trabajo asignado al proyecto disponen de experiencias concretas en trabajos similares, por lo que poseen la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el Informe de acuerdo con los estándares de RICS.

2.2 IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

El solicitante del Informe es la mercantil VEST PARTNERS ESTRADA, S.L., con CIF: B8757186 y domicilio en la C/ Agustín de Belancourt, 5 - 4ª Izq. (28003) de Madrid.

2.3 IDENTIFICACIÓN DE OTROS USARIOS PREVISTOS

El Informe sólo será válido para el cliente que lo solicita, y únicamente para la finalidad expresada bajo los supuestos e hipótesis planteadas. Se notifica, por tanto, la exclusión de responsabilidad frente a terceros o para distintas finalidades.

2.4 IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO QUE SE VALORA

- > El activo valorado se corresponde con los terrenos y edificaciones de la Bodega Tornaduro situada en Toro (sin considerar instalaciones ni maquinaria), ubicada en la calle Fuente del Obispo, 8 (49800) Toro - Zamora.
- > El derecho valorado sobre el inmueble es el de plena dominio.

2.5 DIVISA O MONEDA DE VALORACIÓN

La valoración se expresará en euros € (EUR).

2.6 OBJETO-FINALIDAD DE LA VALORACIÓN

- > El encargo tendrá por objeto la determinación del valor de los activos inmobiliarios identificados en la presente propuesta, con exclusión expresa del negocio bodeguero en funcionamiento, de la unidad económica operativa, así como de instalaciones, maquinaria, equipos, utillaje, mobiliario, existencias, intangibles y cualesquiera otros activos no inmobiliarios, sin perjuicio de precisar en el informe, en su caso, qué elementos incorporados al inmueble deban considerarse incluidos por su carácter fijo o inseparable del mismo.
- > El presente informe tiene como finalidad exclusiva llevar a cabo un Asesoramiento interno, orientado específicamente al apoyo a decisiones de venta ordenada y al análisis de recuperabilidad de activos inmobiliarios en un contexto de dificultades financieras del grupo.

En este contexto, se requiere la opinión de valor emitida por un experto independiente, que contemple asimismo la aplicación de las consideraciones normativas pertinentes.

El Informe no es válido ni para ninguna finalidad diferente a la que consta en su contenido ni para ningún otro cliente y/o solicitante distinto del indicado en el mismo.

2.7 ACTUALIZACIÓN

Este Informe no constituye una actualización de ninguna valoración de este activo realizada con anterioridad por la firma ni por el valorador responsable.

2.8 BASES DE VALOR

Las bases de valor (a veces llamados estándares de valor) describen premisas fundamentales sobre las que se basarán los valores establecidos. Es fundamental que la base (o bases) de valor sea apropiada para el objeto y la finalidad de la valoración, ya que la base de valor puede influir en elección de los métodos de valoración, los datos y supuestos utilizados, y en último término en el resultado de la valoración.

La base de valoración empleada es el Valor de Liquidación descrito en el mencionado Libro Rojo, y definido en las IVS (párrafo A.60) como:

El importe que se obtendría al vender un activo o un grupo de activos en una venta de liquidación, con el vendedor obligado a vender a partir de una fecha específica. El valor de liquidación puede determinarse bajo dos premisas de valor diferentes:

- (a) una transacción ordenada con un período de comercialización típico, o
- (b) una transacción forzada con un período de mercado acortado.

En este caso, la base de valor se realiza bajo la Premisa de valor A.110. Liquidación ordenada definida como:

El valor de un grupo de activos que podría realizarse en una venta de liquidación, dado un período de tiempo razonable para encontrar un comprador (o compradores), y el vendedor está obligado a vender en el estado en que se encuentra.

El período de tiempo razonable para encontrar un comprador (o compradores) pueda variar según el tipo de activo y las condiciones del mercado.

2.9 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISIÓN

La fecha de valor es el 28 de abril de 2024.



Referencia Informe: 2024-011516

Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

La fecha de emisión del informe es el 28 de abril de 2024.

2.10 NATURALEZA Y ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES

2.10.1. Inspecciones realizadas

Conforme al documento del IVSC: "Inspections. Perspective Paper", se pueden distinguir los siguientes niveles de inspección:

- Inspección de despacho o "desktop": cuando el valorador usa aplicaciones informáticas que emplean la fotogrametría (tipo Google Maps, Streetview...) o bien fotografías referenciadas para la identificación y cualificación de la propiedad sin desplazarse al lugar.
- Inspección virtual: cuando el valorador usa herramientas que pueden identificar el bien en tiempo real, tales como drones o vídeo en directo, sin desplazamiento al lugar.
- Inspección exterior o "drive-by": cuando el valorador se desplaza al lugar del inmueble y lo inspecciona desde el exterior, sin acceder al interior del mismo.
- Inspección detallada: cuando el valorador inspecciona exterior e interiormente el activo, tomando los datos principales que pueden afectar a su valor, tales como dimensiones, calidades, estado de conservación, etc.
- Inspección completa: cuando el valorador realiza una "due diligence" técnica y legal del inmueble, que incluya medición exhaustiva, análisis del comportamiento estructural del mismo, funcionamiento de las instalaciones, investigación de posibles patologías, situación legal, etc.

De acuerdo con estos niveles, en el cuadro siguiente se detalla el alcance de las inspecciones realizadas. De cualquier manera, las inspecciones realizadas se consideran suficientes para la finalidad de la valoración y el alcance de los trabajos comprometidos.

NIVEL DE INSPECCIÓN	
1. INSPECCIÓN COMPLETA	
2. INSPECCIÓN DETALLADA	X
3. INSPECCIÓN EXTERIOR	
4. INSPECCIÓN VIRTUAL	
5. INSPECCIÓN DE DESPACHO	

RÉGIMEN DE INSPECCIÓN	
INSPECCIÓN DE TODOS LOS ACTIVOS	X
INSPECCIÓN POR MUESTREO	

DETALLE DE INSPECCIONES REALIZADAS POR NIVEL DE VALTECSA		
C/ Fuente del Obispo, 8 de Toro	2	21/04/2025

2.10.2. Investigaciones realizadas

- Análisis de las características físicas de los activos, mediante la inspección realizada, la documentación aportada por el cliente y la información obrante en el catastro inmobiliario.
- Análisis de los costes de construcción de edificaciones y obra civil.
- Análisis de las condiciones urbanísticas del inmueble, mediante consulta de la información disponible en las webs del Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma.
- Análisis del mercado inmobiliario, tanto local como estatal.
- Correspondencia físico-registral-catastral de los inmuebles.

2.10.3. Inspecciones expresamente excluidas

- Medición o levantamiento topográfico de los inmuebles.
- Estudios de las condiciones portantes del terreno, arqueológicos y de servicios. Salvo información contraria la valoración se basa en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para la actividad industrial que se desarrolla.
- Estudios de contaminación del terreno.
- Estudio del estado constructivo, posibles patologías no visibles y ensayos de resistencia de materiales de las edificaciones, obra civil y obra auxiliar de la maquinaria y de las instalaciones.
- Operatividad y funcionalidad de las instalaciones y maquinaria. En el valor no se incluyen instalaciones específicas de la actividad ni maquinaria.
- Existencia de cargas financieras o legales sobre el inmueble valorado. El valor alcanzado se referirá en cualquier caso al valor del inmueble libre de cargas.
- Solicitud de cédula urbanística del terreno.

Cualquier limitación sobre el alcance de estas inspecciones podría dar lugar a cambios en los supuestos o supuestos especiales, o incluso a emitirse el informe en disconformidad con los IVS.

2.11 NATURALEZA Y FUENTES DE LA INFORMACIÓN

Para la realización del presente informe se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Consulta Descriptiva y Gráfica del Catastro, obtenida a través de su Sede Virtual.
- Documentación registral.
- Documentación urbanística del inmueble, obtenida de la web municipal.



Referencia Informe: 2026-011516

- Planimetría de la bodega, aportados por el cliente.
- Informes de tasación del inmueble.
- Información de precios obtenida de distintos operadores y de la base de datos propia de VALTECSA.

Se asume que la información aportada por el cliente es veraz y confiable. No obstante, y en este sentido, cualquier información aportada debe ser verificada por los asesores legales del cliente antes de que la valoración pueda ser publicada.

Cualquier limitación sobre el alcance de estas inspecciones podría dar lugar a cambios en los supuestos o supuestos especiales, o incluso a emitirse el informe en desconformidad con los IVS.

2.12 SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

2.12.1. Supuestos pactados con el cliente

- La superficie del inmueble a efectos de valoración se toma de la documentación aportada y consultada. El presente Informe de valoración no supone la elaboración de un levantamiento topográfico del inmueble.
- Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino del inmueble han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad.
- Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
- El valor se ha calculado en el supuesto de que no existen cargas urbanísticas pendientes de abono concernientes a la parcela valorada.
- El valor se obtiene en el supuesto de inexistencia de vicios ocultos o patologías estructurales no visibles en la inspección del inmueble que puedan comprometer la estabilidad o habitabilidad de las edificaciones.
- Los activos se han valorado considerando la plena propiedad sobre los terrenos y construcciones.
- Las valoraciones o informes previos facilitados por el cliente tendrán carácter de documentación meramente informativa, sin que ello suponga aceptación automática de sus criterios, hipótesis o conclusiones en el presente encargo.
- Salvo información expresa en contrario, de la documentación analizada, no se han identificado circunstancias medioambientales adversas, tales como contaminación del suelo, amianto, residuos, vertidos, materiales peligrosos u otras afecciones análogas, en el inmueble.



Dirección General de Tributos

Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

Comunidad de Madrid

**DILIGENCIA DE
PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA**

Con fecha 17/07/2026 se ha presentado declaración tributaria correspondiente al impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que ha recibido el número de presentación 2026-T-567232, acompañada de la siguiente autoliquidación:

Nº de autoliquidación	6008257062394
Sujeto Pasivo	A26000398 BODEGAS RIOJANAS SA
Tipo de Documento	Público
Notario autorizante	Prieto Ruiz Marcos
Número de protocolo	1536
Año de protocolo	2026
Calificación de la operación	Exento
Importe ingresado / con solicitud aplazamiento	0,00
NCCM / Código de autorización / Nº solicitud aplazamiento	

La presente diligencia constituye documento justificativo del pago del impuesto y de la presentación de la autoliquidación ante la Administración Tributaria de la Comunidad de Madrid, a los efectos de acceso al registro del correspondiente documento (artículos 99.1 R.D. 1629/91, de 8 de noviembre y artículo 122 del R.D. 828/95, de 29 de mayo).

Esta Autoliquidación queda pendiente de comprobación por la Administración.

CSO

46832B58E1A15114



El código CSO acredita la veracidad y autenticidad de la diligencia, pudiéndose consultar a través de la siguiente dirección: <https://www.comunidad.madrid/servicios/atencion-contribuyente/oficina-virtual>.

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Príncipe de Vergara, 72
28006 - MADRID

CERTIFICACIÓN ACUERDO DE INSCRIPCIÓN

EL REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID Y SU PROVINCIA QUE SUSCRIBE, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, con referencia a la Sociedad solicitada CERTIFICA que la escritura número 2026/1536, del día quince de julio de dos mil veintiséis, autorizada por el notario PRIETO RUIZ MARCOS, que fue presentada el día diecisiete de julio de dos mil veintiséis, con el número de entrada 1/2026/151290,0, diario 2026, asiento 73873, ha sido inscrita con fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiséis, folio electrónico, IRUS: 1000082471867, inscripción/anotación 151 con hoja M-896755, de la entidad BODEGAS RIOJANAS SOCIEDAD ANONIMA.

Se pone en su conocimiento que la documentación reseñada ha sido despachada. Podrá abonarse mediante transferencia, sin acumular los importes correspondientes a otras entradas (documentos) notificados previamente. El ingreso se realizará en la cuenta número IBAN ES03 2100 1901 5122 0068 7571, por un importe de 1.762,40 €. Se ruega indicar en el concepto de la citada transferencia: Entrada 151.290/2026

Se certifica la autenticidad y la integridad del documento que se inserta o acompaña, con CSV/CSO, en el sentido de que el mismo es traslado de su original electrónico, consultado y verificado en la página web de la entidad autorizante.

RELACIÓN DE ACTOS INSCRITOS:

Inscripción: 151. Fecha de Inscripción 22/09/2026

Ampliación de capital

Reducción de capital



REGISTRO MERCANTIL DE MADRID
Príncipe de Vergara, 72
28006 - MADRID

Incidencias relevantes del procedimiento registral:

PRESENTADO (1/2026/73873): 17/07/2026. CALIFICACIÓN DE DEFECTOS O SUSPENSIVA, O DESFAVORABLE:
06/08/2026

PRESENTADO (1/2026/73873): 09/09/2026. APORTADA DOCUMENTACIÓN : 09/09/2026

PRESENTADO (1/2026/73873): 16/09/2026. CALIFICACIÓN CORRECTA: 16/09/2026. APORTADA
DOCUMENTACIÓN : 16/09/2026

MADRID, a veintidós de septiembre de dos mil veintiséis.

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Príncipe de Vergara, 72

28006 - MADRID

Se advierte, conforme al art. 3.4 y Disposición Adicional 3ª.4 del Real Decreto 609/2023, de 11 de julio, por el que se crea el Registro Central de Titularidades Reales y se aprueba su Reglamento, que si la operación inscrita en virtud del documento adjunto, generara, en su caso, contradicción o discrepancia con los datos sobre la titularidad real que constan en este Registro, los administradores deberán realizar una nueva declaración de identificación de la titularidad real en el plazo máximo de diez días, con objeto de garantizar que la información que envía el Registro Mercantil al Registro Central de Titularidades Reales sea adecuada, precisa y actualizada. La actualización o modificación de titulares reales de una sociedad de forma independiente al depósito de cuentas deberá realizarse mediante la aplicación habilitada a tal efecto (IURE) que podrá descargarse en la página www.registradores.org

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

... .

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por CARLOS ALONSO OLARRA a día 22/09/2026.



Registradores
DE ESPAÑA

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Príncipe de Vergara, 72
28006 - MADRID



(*) C.S.V. : 128065380289743900

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).