

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

BUENAVISTA JESSICA

ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.

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



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



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Existencia, valoración y estimación de las correcciones de valor por deterioro de las inversiones financieras y de las inversiones en empresas del grupo y asociadas

Descripción Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene una cartera de inversiones financieras e inversiones en empresas del grupo y asociadas, mantenidas a través de instrumentos de patrimonio o de préstamos participativos, cuyo valor neto contable ascendía a 30.531.573,58 euros.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

- ▶ Hemos obtenido la documentación justificativa relativa a la existencia de las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2025, que comprende entre otros, los contratos de compraventa de las inversiones, las pólizas de los préstamos participativos concedidos, así como la información de las cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas por la Sociedad.
- ▶ Hemos realizado procedimientos de auditoría para comprobar la valoración y la estimación de las correcciones de valor por deterioro, en su caso, de todas las inversiones de la Sociedad, en concreto hemos obtenido las valoraciones internas realizadas por la Sociedad Gestora de la Sociedad en base a los planes de negocio de estas sociedades y validado la razonabilidad de las cifras previstas para el ejercicio 2025 con las reales que figuran en las cuentas anuales de cada participada.
- ▶ Hemos evaluado, con la colaboración de nuestros especialistas en valoraciones, las metodologías internas utilizadas para determinar los valores razonables de las inversiones, las hipótesis subyacentes empleadas, así como la exactitud matemática de los cálculos realizados.

- ▶ Hemos evaluado la estimación realizada por la Sociedad Gestora del importe recuperable de los préstamos participativos a través de la información financiera disponible.

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/17804
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Héctor Martín Díaz
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21679)

13 de julio de 2026

BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025**

BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Notas de la Memoria	Euros 2025	Euros 2024
ACTIVO			
A) ACTIVO CORRIENTE		7.267.407,17	8.071.744,76
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	310.733,18	382.975,27
III. Inversiones financieras a corto plazo	5	6.421.998,56	6.902.086,28
2. Préstamos y créditos a empresas		6.421.998,56	6.902.086,28
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5	312.659,71	385.110,68
2. Préstamos y créditos a empresas		312.659,71	385.110,68
V. Deudores		222.015,72	401.572,53
B) ACTIVO NO CORRIENTE		23.796.915,31	27.107.563,14
II. Inversiones financieras a largo plazo	5	2.147.283,30	5.584.813,49
1. Instrumentos de patrimonio		327.317,00	327.317,00
2. Préstamos y créditos a empresas		1.819.966,30	5.257.496,49
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	21.649.632,01	21.522.749,65
1. Instrumentos de patrimonio		11.408.968,14	11.408.968,14
1.1 De entidades objeto de capital-riesgo		11.408.968,14	11.408.968,14
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		10.240.663,87	10.113.781,51
TOTAL ACTIVO (A+B)		31.064.322,48	35.179.307,90

	Notas de la Memoria	Euros 2025	Euros 2024
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
A) PASIVO CORRIENTE		32.278,35	31.416,55
II. Acreedores y cuentas a pagar	8	32.278,35	31.416,55
B) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
TOTAL PASIVO (A+B)		32.278,35	31.416,55
C) PATRIMONIO NETO		31.032.044,13	35.147.891,35
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		31.032.044,13	35.147.891,35
I) Capital	7	62.300,00	62.300,00
Escriturado		62.300,00	62.300,00
Menos: capital no exigido		-	-
V) Resultados de ejercicios anteriores		(7.712.071,59)	(5.582,51)
VIII) Resultado del ejercicio	3	(213.355,31)	(7.206.752,84)
X) Otros instrumentos de patrimonio neto	7	38.895.171,03	42.297.926,70
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		31.064.322,48	35.179.307,90

BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.

Balance de situación al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
CUENTAS DE ORDEN			
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO		-	-
1. Avals y garantías concedidos		-	-
2. Avals y garantías recibidos		-	-
3. Compromisos de compra de valores		-	-
3.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
3.2 De otras empresas		-	-
4. Compromisos de venta de valores		-	-
4.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.2 De otras empresas		-	-
5. Resto de derivados		-	-
6. Compromisos con socios o partícipes		-	-
7. Otros riesgos y compromisos		-	-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN	10	80.867.289,91	85.293.075,64
1. Patrimonio total comprometido		80.794.259,76	80.794.259,76
2. Patrimonio comprometido no exigido		-	-
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	9	73.030,15	90.836,94
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)	5	-	4.407.978,94
6. Deterioro capital inicio grupo		-	-
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		80.867.289,91	85.293.075,64

BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
1. Ingresos financieros (+)		2.876,48	502.434,72
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		2.876,48	502.434,72
1.2. Otros ingresos financieros		-	-
2. Gastos financieros (-)		-	-
2.1. Intereses y cargas asimiladas		-	-
2.2. Otros gastos financieros		-	-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)		(215.833,48)	(7.711.985,89)
3.1. Resultados por enajenaciones (netos) (+/-)		-	-
3.1.1. Instrumentos de patrimonio		-	-
3.1.2. Valores representativos de deuda		-	-
3.1.3. Otras inversiones financieras		-	-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (-/ +)		(215.833,48)	(7.711.985,89)
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-	-
4. Otros resultados de explotación (+/-)		-	-
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)	11.1	600.153,07	515.014,50
4.1.1. De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2. Otras comisiones e ingresos		600.153,07	515.014,50
4.2. Comisiones satisfechas (-)	11.1	(600.153,07)	(515.014,50)
4.2.1. Comisión de gestión		(600.153,07)	(515.014,50)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		-	-
MARGEN BRUTO		(212.957,00)	(7.209.551,17)
5. Gastos de Personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	11.2	(398,31)	(93,18)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(213.355,31)	(7.209.644,35)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)			2.891,51
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(213.355,31)	(7.206.752,84)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	9	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(213.355,31)	(7.206.752,84)

BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Euros	
	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(213.355,31)	(7.206.752,84)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
I. Por valoración instrumentos financieros.	-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.	-	-
2. Otros ingresos/gastos.	-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo.	-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.	-	-
V. Efecto impositivo.	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
VI. Por valoración de instrumentos financieros.	-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.	-	-
2. Otros ingresos/gastos.	-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.	-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	-	-
IX. Efecto impositivo.	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	(213.355,31)	(7.206.752,84)

b) Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Total
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	62.300,00	-	(8.179,03)	-	2.596,52	42.573.673,49	-	42.630.390,98
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(7.206.752,84)	-	-	(7.206.752,84)
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	-	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos.	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.596,52	-	(2.596,52)	(275.746,79)	-	(275.746,79)
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	62.300,00	-	(5.582,51)	-	(7.206.752,84)	42.297.926,70	-	35.147.891,35
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(213.355,31)	-	-	(213.355,31)
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	-	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos.	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto (*)	-	-	(7.706.489,08)	-	7.206.752,84	(3.402.755,67)	-	(3.402.755,67)
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	62.300,00	-	(7.712.071,59)	-	(213.355,31)	38.895.171,03	-	31.032.044,13

(*) Se ha incluido en "Otras variaciones del patrimonio neto" un ajuste negativo por importe de 499.737,14 euros correspondiente a ingresos reconocidos en el ejercicio 2024 incorrectamente.

BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.

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

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	(213.355,31)	(7.206.752,84)
2. Ajustes del resultado.		212.957,00	7.209.551,17
a) Amortización del inmovilizado.		-	-
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		215.833,48	7.711.985,89
c) Variación de provisiones (+/-)(+)		-	-
d) Imputación de subvenciones (-)		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-),		-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-)		(2.876,48)	(502.434,72)
h) Gastos financieros (+)		-	-
i) Diferencias de cambio (+/-)		-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		180.418,61	(406.282,63)
a) Existencias (+/-)		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		179.556,81	(401.572,53)
c) Otros activos corrientes (+/-)		-	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		861,80	(4.710,10)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		2.876,48	(6.668.902,57)
a) Pagos de intereses (-)		-	-
b) Cobros de dividendos (+).		-	-
c) Cobros de intereses (+).		2.876,48	(7.209.551,17)
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-	540.648,60
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		182.896,78	(7.072.386,87)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(342.715,84)	6.872.976,20
a) Empresas del grupo y asociadas		(342.715,84)	6.872.976,20
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
7. Cobros por desinversiones (+)		3.990.068,88	546.542,22
a) Empresas del grupo y asociadas		72.450,97	-
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otros activos financieros		3.917.617,91	546.542,22
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+6/-7)		3.647.353,04	7.419.518,42
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(3.902.491,91)	(275.746,79)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	-
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(3.902.491,91)	(275.746,79)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		-	-
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
a) Emisión		-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	-
4. Otras deudas (+)		-	-
b) Devolución y amortización de		-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	-
4. Otras deudas (-)		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
a) Dividendos (-)		-	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9/10-11)		(3.902.491,91)	(275.746,79)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		(72.242,09)	71.384,76
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	382.975,27	311.590,51
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	310.733,18	382.975,27

BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A.U.

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

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Buenavista Jessica Andalucía, SICC, S.A.U. (anteriormente, denominada GED Jessica Andalucía SICC, S.A.U. y anteriormente, AC Jessica Andalucía, S.A.) se constituyó por tiempo indefinido como Sociedad Anónima el 11 de mayo de 2011.

Su domicilio social actual se encuentra en Madrid, Calle Montalbán, 7.

Para mejorar la aplicación de los Fondos Estructurales de la Unión Europea, la Comisión y el Banco Europeo de Inversiones (BEI), en colaboración con el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa, han desarrollado la iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Áreas / Ayuda europea conjunta en apoyo de inversiones sostenibles en zonas urbanas). El BEI y la Junta de Andalucía, de conformidad a dicha iniciativa JESSICA, suscribieron un Acuerdo de Financiación por el cual la Junta de Andalucía aportaba a un fondo (Fondo de Cartera) gestionado por el BEI, la cantidad de 85,7 millones de euros procedentes del Programa Operativo FEDER Andalucía.

El BEI, de conformidad al proceso de selección de los fondos de desarrollo urbano (FDU) necesarios para poner en marcha los Proyectos Urbanos que cumplan con los Planes Integrados de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó una Convocatoria de Expresión de Interés para seleccionar las entidades que gestionen dichos FDU. En abril de 2013 y en septiembre de 2010 el BEI seleccionó y concedió a Ahorro Corporación Financiera S.V., S.A. (ACF) la gestión de dos lotes por importes de 40,6 y 40 millones de euros, respectivamente Buenavista Jessica Andalucía SICC, S.A.U. (anteriormente denominada GED Jessica Andalucía SICC, S.A.U.) actúa como prestatario de dichas inversiones.

Constituye el objeto social de la Sociedad la toma de participaciones en sociedades, incluyendo las cotizadas en bolsas de valores españolas o extranjeras, con cualesquiera objetos, Entidades de Capital Riesgo y cualesquiera otras entidades, la preparación de informes y estudios en relación con las citadas entidades y sociedades, así como el seguimiento de la evolución de la valoración de las acciones/participaciones de las mismas. Asimismo, la Sociedad podrá facilitar cualquier tipo de préstamo y otras formas de financiación a cualquier tipo de entidad, persona física o jurídica, y prestar servicios de asesoramiento en relación con proyectos de infraestructuras urbanas. Se excluyen expresamente las actividades propias de Instituciones de Inversión Colectiva o reguladas por la Ley del Mercado de Valores. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Asimismo, si las disposiciones legales exigen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de personas que ostenten la requerida titulación, y en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades descritas las podrá desarrollar directamente la Sociedad o por cualquier otro medio de gestión compartida o colaboración con terceros, e incluso formando parte de otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

Con fecha 5 de marzo de 2015, Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A., Ahorro Corporación Inmuebles S.A., y Ahorro Corporación Desarrollo, S.A., S.G.E.I.C., (como parte vendedora) y Buenavista Ventures S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente denominada GED Capital Development, S.A.U., S.G.E.I.C.) (como parte compradora) suscribieron un contrato privado de transmisión del negocio de infraestructuras, por el cual los vendedores transmitieron al comprador el negocio relativo a la gestión, inversión y asesoramiento en activos vinculados con el sector de infraestructuras. La transmisión del negocio comprendió la venta de las acciones de Buenavista Jessica Andalucía, SICCC, S.A.U. (anteriormente denominada GED Jessica Andalucía SICCC, S.A.U. y anteriormente AC Jessica Andalucía, S.A.) y las participaciones sociales de Buenavista Jessica Fidae S.L. (anteriormente denominada, GED Jessica Fidae, S.L. y anteriormente AC Jessica Fidae, S.L.). El contrato quedó condicionado a las siguientes condiciones suspensivas:

- La obtención de la autorización expresa y por escrito por parte del BEI de la compraventa y de la sustitución de Ahorro Corporación Desarrollo, S.A.U., S.G.E.I.C., por la sociedad Buenavista Ventures S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente, denominada GED Capital Development S.A.U., S.G.E.I.C.), como sociedad gestora y de la subrogación del comprador en la posición contractual de Ahorro Corporación Desarrollo ostentaba en los contratos suscritos con el BEI.
- La obtención de renuncia expresa y por escrito por parte del BEI al vencimiento anticipado del Segundo Contrato Operativo, de Gestión y Financiación suscrito el 21 de marzo de 2013.
- La inscripción en la CNMV de la sustitución de Ahorro Corporación Desarrollo, S.A.U., S.G.E.I.C., por la sociedad Buenavista Ventures S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente denominada GED Capital Development S.A.U., S.G.E.I.C.), como entidad encargada de la gestión y administración de AC Jessica Andalucía, F.C.R., Ahorro Corporación Infraestructuras, F.C.R. y Ahorro Corporación Infraestructuras 2, S.C.R.

Con fecha 10 de septiembre de 2015, dicho contrato fue elevado a público ante el notario D. Francisco Miras Ortiz.

Con fecha 18 de septiembre de 2015, quedó inscrito en el Registro Administrativo de la CNMV el acuerdo de revocación de gestión de Ahorro Corporación Desarrollo, S.A.U., S.G.E.I.C., y la delegación de la gestión en Buenavista Ventures S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente GED Capital Development, S.A.U., S.G.E.I.C.). Su domicilio social está en Madrid, calle Montalbán, número 7.

El 24 de septiembre de 2015 se otorgó la escritura pública por la cual se formalizó la ejecución del contrato al haberse ampliado las condiciones suspensivas al mismo.

Con fecha 27 de julio de 2016, Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente, GED Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.) suscribió un contrato privado de transmisión del negocio de Infraestructuras con Buenavista Ventures S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente, GED Capital Development, S.A.U., S.G.E.I.C.), mediante el cual Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente, GED Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.) adquirió el 100% de las acciones de Buenavista Jessica Andalucía SICC, S.A.U. (anteriormente GED Jessica Andalucía, SICC, S.A.U.) así como la gestión de su negocio.

Con fecha 12 de mayo de 2022 el Accionista Único de la Sociedad ha acordado la adopción del régimen de sociedad de inversión colectiva de tipo cerrado, modificándose la denominación de la Sociedad por Buenavista Jessica Andalucía SICC, S.A.U. (anteriormente GED Jessica Andalucía, SICC, S.A.U.) Este acuerdo ha sido elevado a público el 15 de mayo de 2022.

Con fecha 4 de agosto de 2022 la Sociedad fue inscrita en el Registro de Sociedades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 43.

Desde su inscripción en dicho registro, su operativa se encuentra sujeta principalmente a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo (ECR), otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, que hasta la fecha regulaba las actividades de las entidades de capital riesgo y de sus sociedades gestoras; fue publicada en el BOE de 13 de noviembre y entró en vigor el 14 de noviembre de 2014 y deroga la Ley 25/2005, de 24 de noviembre.

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

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

Los aspectos más significativos en relación con los requerimientos legales para las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado son los siguientes:

a) Deberá mantener al cierre del ejercicio un coeficiente de inversión obligatorio cuyas características son:

- Además de cumplir con la política de inversiones establecida en sus Estatutos, deberá mantener, como mínimo, el 60% de su activo computable invertido en acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho, a la suscripción o adquisición de acciones o participaciones en el capital de empresas que son objeto de su actividad, así como a préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, cuya rentabilidad esté completamente ligada a los beneficios o pérdidas de modo que sea nula si la empresa no obtiene beneficios.
- Dentro de este porcentaje, podrán dedicar hasta 30 puntos porcentuales del total de su activo computable a otros préstamos participativos a empresas que sean objeto de su actividad principal y hasta el 100% del total de su activo computable en la adquisición de acciones o participaciones de entidades de capital-riesgo si bien, en este último caso, con ciertas restricciones adicionales.
- También se entenderán incluidas en el coeficiente obligatorio de inversión las acciones o participaciones en el capital de empresas no financieras que cotizan o se negocian en un segundo mercado de una bolsa española, en un sistema multilateral de negociación español o en mercados equivalentes de otros países y la concesión de préstamos participativos a las mismas.
- En el caso de que una Entidad de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado tenga una participación en una entidad que sea admitida a cotización en un mercado no incluido en el apartado anterior, dicha participación podrá computarse dentro del coeficiente obligatorio de inversión durante un plazo máximo de tres años, contados desde la fecha en que se hubiera producido la admisión a cotización de esta última. Transcurrido el plazo señalado, dicha participación deberá computarse dentro del coeficiente de libre disposición. Lo anterior se aplicará asimismo cuando la Entidad de Capital Riesgo tenga concedido un préstamo participativo a dicho tipo de entidad.

b) El resto de su activo no sujeto al coeficiente anterior, podrá mantenerse en:

- Valores de renta fija negociados en mercados organizados
- Participaciones en el capital de empresas distintas de las que son objeto de su actividad
- Efectivo, o demás activos especialmente líquidos que estatutariamente se precisen
- Préstamos participativos

- Financiación de cualquier tipo a empresas participadas que forman parte de su objeto social principal
 - Hasta el 20% de su capital social, en elementos de inmovilizado necesarios para el desarrollo de su actividad.
- c) No podrán invertir más del 25% de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades.
- d) Podrán invertir hasta el 25% de su activo computable en empresas pertenecientes a su grupo o al de su sociedad gestora tal y como se define en el Artículo 16 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

Los requerimientos anteriormente descritos podrán ser incumplidos por las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado durante los primeros tres años a partir de su constitución, así como durante veinticuatro meses a contar desde que se produzca una desinversión característica del coeficiente obligatorio que prorrogue su incumplimiento.

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

Con fecha 1 de enero de 2026 entró en vigor la transferencia de la posición contractual del Banco Europeo de Inversiones (BEI) a favor de la Junta de Andalucía en el marco Operational, Management and Financing Agreement (OMFA) de 17 de mayo de 2011. En virtud de dicho acuerdo de transferencia, la Junta de Andalucía ha asumido íntegramente los derechos, obligaciones, garantías y responsabilidades ostentados por el BEI, quedando este último totalmente liberado de su posición contractual.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

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

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2025 serán aprobadas por el Accionista Único sin variaciones significativas. Las cuentas del ejercicio 2024, fueron formuladas por los Administradores el 24 de marzo de 2025 y fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2025.

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

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

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese período y de periodos sucesivos.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de ingresos y gastos reconocidos, del estado total de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En este sentido, los modelos de balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado total de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, presentados en estas cuentas anuales se ajustan a los modelos contenidos en la Circular 11/2008.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

Euros	2025
Pérdida del ejercicio después del Impuesto de Sociedades	(213.355,31)
Total distribuible	(213.355,31)
A resultados de ejercicios anteriores	(213.355,31)
Total distribuido	(213.355,31)

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Empresa en funcionamiento.

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

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

c) Instrumentos financieros

c.1) Activos financieros

Clasificación y valoración

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

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

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

c.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

c.1.2) Activos financieros disponibles para la venta

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

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

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

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

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

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

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

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

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

En relación con las plusvalías tácitas, se distinguirá entre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c.1.4) Activos financieros mantenidos para negociar

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

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

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

En todo caso se darán de baja entre otros:

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

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

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

c.2) Pasivos financieros

Reconocimiento, clasificación y valoración

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

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

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

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

La valoración posterior se realizará a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Baja de pasivos financieros

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

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

d) Otros instrumentos de patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 este epígrafe de balance recoge el préstamo contingente concedido por el Banco Europeo de Inversiones (BEI) a la Sociedad.

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

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

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

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

- La selección de proyectos a financiar a través de participaciones en capital, cuasi-capital o concesión de financiación a sociedades y/o entidades públicas y privadas impulsoras de proyectos urbanos elegibles, que estén incluidos o alineados dentro de la estrategia urbana establecidos en el PO FEDER Andalucía 2014-2020.
- La percepción de una comisión por la gestión de los fondos, que no incluye la participación en los resultados de obtenidos de las inversiones realizadas con la financiación recibida.

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

e) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

La Entidad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imposables excepto:

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

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

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

g) Partes vinculadas

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

5. ACTIVOS FINANCIEROS

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

31 de diciembre de 2025

	Activos financieros			Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Préstamos y créditos a empresas	
<u>Activos financieros no corrientes</u>				
Inversiones financieras a largo plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.2)	327.317,00	-	1.819.966,30	2.147.283,30
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	11.408.968,14	-	10.240.663,87	21.649.632,01
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
<u>Activos financieros corrientes</u>				
Inversiones financieras a corto plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.2)	-	-	6.421.998,56	6.421.998,56
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	-	-	312.659,71	312.659,71
Correcciones por deterioro	-	-		
Deudores	-	-	222.015,72	222.015,72
Total inversiones financieras	11.736.285,14	-	19.017.304,16	30.753.589,30

31 de diciembre de 2024

	Activos financieros			Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Préstamos y créditos a empresas	
<u>Activos financieros no corrientes</u>				
Inversiones financieras a largo plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.2)	327.317,00	-	5.257.496,49	5.584.813,49
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	11.408.968,14	-	10.113.781,51	21.522.749,65
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
<u>Activos financieros corrientes</u>				
Inversiones financieras a corto plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.2)	-	-	6.902.086,28	6.902.086,28
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
Coste de adquisición (Nota 5.1)	-	-	385.110,68	385.110,68
Correcciones por deterioro	-	-	-	-
Deudores	-	-	401.572,53	401.572,53
Total inversiones financieras	11.736.285,14	-	23.060.047,49	34.796.332,63

5.1 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

a) Instrumentos de patrimonio

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2025				
Instrumentos de patrimonio				
Coste	11.408.968,14	-	-	11.408.968,14
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
	11.408.968,14	-	-	11.408.968,14
Ejercicio 2024				
Instrumentos de patrimonio				
Coste	7.908.968,14	3.500.000,00	-	11.408.968,14
Correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
	7.908.968,14	3.500.000,00	-	11.408.968,14

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

31 de diciembre de 2025

Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros			
			Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías	(Minusvalías)
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	16/12/2011	100,00%	282.346,14	282.346,14	-	-
Ariza Directorship, S.L.	07/10/2016	50,00%	9.292.963,00	9.292.963,00	-	-
Servicio Los Mondragones, S.L.	19/04/2022	41,97%	1.833.659,00	1.833.659,00	-	-
			11.408.968,14	11.408.968,14	-	-

31 de diciembre de 2024

Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros			
			Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías	(Minusvalías)
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	16/12/2011	100,00%	282.346,14	282.346,14	-	-
Ariza Directorship, S.L.	07/10/2016	50,00%	9.292.963,00	9.292.963,00	-	-
Servicio Los Mondragones, S.L.	19/04/2022	41,97%	1.833.659,00	6.297.435,14	4.407.978,94	-
			11.408.968,14	15.816.947,08	4.407.978,94	-

Tal y como se indica en la Nota 7.2, a raíz de los contratos de financiación suscritos con el BEI, existe un derecho real de prenda de primer grado sobre la totalidad los instrumentos de patrimonio y sobre los créditos que se describen a continuación. Como consecuencia de este derecho de prenda y, conforme a lo descrito en la Nota 4.d), todos los beneficios y pérdidas asociados a estas inversiones se registran con contrapartida en la cuenta de patrimonio neto “Otros instrumentos de patrimonio”.

AC Jessica Andalucía, F.C.R.

Este fondo de capital riesgo se constituyó y se inscribió en el Registro Oficial de la CNMV con fecha 16 de diciembre de 2011, con el único propósito de desarrollar proyectos urbanísticos al amparo de la iniciativa JESSICA. Con fecha 17 de enero de 2012 fueron pignoras la totalidad de las participaciones a favor del Banco Europeo de Inversiones en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad y Buenavista Infraestructure, S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente, GED Infraestructure, S.G.E.I.C., S.A.), en relación con la gestión de los proyectos de inversión que se realicen al amparo de la iniciativa descrita en la Nota 1.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad era el partícipe único de AC Jessica Andalucía, F.C.R.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han realizado suscripciones ni reembolsos en este fondo de inversión.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 esta participación ha sido valorada por su coste de adquisición que ascendía a 282.346,14 euros, ya que, conforme a las condiciones de la financiación obtenida por el Fondo del Banco Europeo de Inversiones (BEI), en caso de ponerse de manifiesto beneficios o pérdidas en las inversiones realizadas por el Fondo, éstas serán simultáneamente traspasadas o asumidas por el BEI. Asimismo, para estimar el valor razonable de esta participación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se ha considerado el valor liquidativo del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio neto de AC Jessica Andalucía, F.C.R. es el siguiente:

(Miles de euros)	Participes / Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendos a cuenta	Patrimonio Neto
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	10	702	34	(10)	736

Al 31 de diciembre de 2024 el patrimonio neto de AC Jessica Andalucía, F.C.R. era el siguiente:

(Miles de euros)	Participes / Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendos a cuenta	Patrimonio Neto
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	10	24	677	-	711

Ariza Directorship, S.L.

Asimismo, este epígrafe de balance recoge la participación en el 50% del capital social de la sociedad Ariza Directorship, S.L. El coste de adquisición de esta participación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendía a 9.292.963,00 euros, no habiéndose reconocido correcciones de valor por deterioro de esta participación al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Con fecha 30 de junio de 2024 la Sociedad capitalizó la nota convertible concedida a Ariza Directorship, S.L., cuyo saldo pendiente de pago ascendía a 3.500.000,00 euros, suscribiendo 350.000 participaciones de Ariza Directorship, S.L. por importe de 3.500.000,00 euros (ver Nota 5.1.b).

Al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio neto de Ariza Directorship, S.L. es el siguiente:

(Miles de euros)	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto
Ariza Directorship, S.L.	12.286	3.203	255	15.744

Al 31 de diciembre de 2024 el patrimonio neto de Ariza Directorship, S.L. era el siguiente:

(Miles de euros)	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto
Ariza Directorship, S.L.	12.286	3.313	(109)	15.490

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los Administradores de la Sociedad Gestora de la Sociedad han estimado el valor razonable de su participación en Ariza Directorship, S.L. mediante metodologías generalmente aceptadas como la valoración por descuento de flujos de efectivo.

Serviocio Los Mondragones, S.L.

Con fecha 19 de abril de 2022 la junta general de socios de Serviocio los Mondragones, S.L. acordó, entre otros, llevar a cabo una ampliación de capital mediante compensación de créditos vencidos exigibles frente a la Sociedad por importe de 1.833.659,00 euros (ver Nota 5.1.b). Como consecuencia de esta operación, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 1.833.452 participaciones representativas del 41,97% del capital social.

Con fecha 9 de octubre de 2024 la Junta Universal de Socios de Serviocio Los Mondragones, S.L. aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado de 2024 por importe de 322.337,48 euros y un reparto parcial de reservas por importe de 868.226,72 euros. De dichas distribuciones de dividendo y reservas, Buenavista Jessica Andalucía SICC, S.A.U. percibió durante el ejercicio 2024 un ingreso por importe de 499.736,24 euros que fue registrado en el epígrafe de “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio neto de Serviocio Los Mondragones, S.L. es el siguiente:

(Miles de euros)	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto
Serviocio Los Mondragones, S.L.	4.368	2.129	713	7.219

Al 31 de diciembre de 2024 el patrimonio neto de Serviocio Los Mondragones. es el siguiente:

(Miles de euros)	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto
Serviocio Los Mondragones, S.L.	4.368	2.208	640	7.216

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los Administradores de la Sociedad Gestora de la Sociedad han estimado el valor razonable de su participación en Serviocio Los Mondragones, S.L. mediante metodologías generalmente aceptadas como la valoración por descuento de flujos de efectivo. Como resultado de esta estimación del valor razonable al 31 de diciembre de 2024 se reconocieron unas plusvalías netas de 4.407.978,94 euros que no se han mantenido al 31 de diciembre de 2025.

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

Sociedad	Domicilio	Actividad	Auditor
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	Calle Montalbán, nº 7 (Madrid)	Capital riesgo	EY
Ariza Directorship, S.L.	Calle Zurbarán nº 18 (Madrid)	Titularidad de concesión sobre parcela de uso hospitalario en Córdoba	PwC
Serviocio Los Mondragones, S.L.	Calle Ribera del Beiro s/n (Granada)	Gestión y explotación de instalaciones deportivas	KPMG

b) Créditos a empresas del grupo y asociadas

El resumen de los préstamos concedidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 por contraparte a empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

	Saldo dispuesto	Saldo a l/p	Saldo a c/p	Intereses devengados no vencidos	Intereses devengados en 2025 (Nota 7.2)
Serviocio Los Mondragones, S.L.	1.828.550,33	1.793.057,22	35.493,11	317,86	125.386,09
Ariza Directorship, S.L.	8.447.606,65	8.447.606,65	-	276.848,74	598.535,26
Impulsa Aparca, S.L.	-	-	-	-	215.833,48
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	-	-	-	-	-
Total	10.276.156,98	10.240.663,87	35.493,11	277.166,60	939.754,83

El resumen de los préstamos concedidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 por contraparte a empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

	Saldo dispuesto	Saldo a l/p	Saldo a c/p	Intereses devengados no vencidos	Intereses devengados en 2024 (Nota 7.2)
Serviocio Los Mondragones, S.L.	2.073.691,17	2.040.361,70	33.329,47	372,40	187.915,37
Ariza Directorship, S.L.	8.073.419,81	8.073.419,81	-	327.018,37	814.889,27
Impulsa Aparca, S.L.	-	-	-	-	598.686,51
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	24.390,44	-	24.390,44	-	-
Total	10.171.501,42	10.113.781,51	57.719,91	327.390,77	1.601.491,15

Estos créditos han sido considerados créditos a empresas del grupo al tratarse de sociedades participadas directamente por la Sociedad, o bien por AC Jessica Andalucía, F.C.R., cuyo partícipe único es la Sociedad, y que son consideradas por el Fondo como empresas del grupo y asociadas.

Serviocio Los Mondragones, S.L.

Con fecha 8 de febrero de 2013 la Sociedad suscribió un contrato de crédito con la sociedad Serviocio Los Mondragones, S.L. por importe de 5.751.695,00 euros para la construcción de un centro deportivo en Granada. El contrato estableció que las disposiciones del préstamo se efectuarían en un periodo de 24 meses desde la fecha de concesión del préstamo, esto es, hasta el 8 de febrero de 2015. El vencimiento inicial del préstamo se estableció el 30 de junio de 2024 y devengaba unos intereses anuales del Euribor a 1 año más 400 p.b.

En dicho contrato se otorgaron las siguientes garantías reales a favor de la Sociedad:

- Garantía hipotecaria de primer rango sobre los derechos de superficie de las fincas en las que se va a construir el centro deportivo.
- Derecho real de prenda sobre la totalidad de las participaciones de Serviocio Los Mondragones, S.L.
- Derecho real de prenda sobre la totalidad del saldo de la cuenta de cobros y pagos, así como sobre la totalidad de los derechos de crédito que ostente o pueda ostentar en el futuro Serviocio Los Mondragones, S.L.

Con fecha 29 de diciembre de 2015, la Sociedad suscribió un contrato de novación del crédito con la Sociedad Serviocio Los Mondragones, S.L., debido a la dificultad de la acreditada para cumplir íntegramente la obligación de amortización de principal y de pago de intereses. La novación estableció la reestructuración del calendario de pagos siendo la primera cuota de amortización el 30 de junio de 2016. El nuevo vencimiento se estableció el 30 de abril de 2030.

Como consecuencia de la situación económica de Serviocio Los Mondragones, S.L. y las dificultades para hacer frente a sus obligaciones de pago, la Sociedad negoció una refinanciación de esta deuda, entre otras:

- La capitalización del 30,94% del saldo vivo al 31 de diciembre de 2019, por importe de 1.823.000,00 euros.
- La condonación del 29,06% del saldo vivo al 31 de diciembre de 2019, por importe de 1.712.095,00 euros.
- Modificación del calendario de amortización estableciendo nuevas cuotas desde el 30 de junio de 2020 hasta el 30 de abril de 2030.
- Extensión de la prenda de participaciones que se asuman en la ampliación de capital.

Con fecha 23 de diciembre de 2021 las partes novaron este contrato de préstamo modificando el calendario de amortización del mismo.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad capitalizó 1.833.659,00 euros del crédito dispuesto a la fecha por Serviocio Los Mondragones, S.L. (ver Nota 5.1.a).

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto ascendía a 1.828.550,33 euros (31 de diciembre de 2024: 2.073.691,17 euros) correspondiente a la totalidad del principal del préstamo más la capitalización de parte de los intereses devengados en los ejercicios anteriores por importe de 585.957,23 euros (31 de diciembre de 2024: 494.937,73 euros). Del saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2025, 1.793.057,22 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 35.493,11 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 2.040.361,70 euros a largo plazo y 33.329,47 euros a corto plazo).

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía reconocidos intereses devengados no vencidos por importe de 317,86 euros (31 de diciembre de 2024: 372,40 euros de intereses devengados no vencidos). Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 125.386,09 euros (ejercicio 2024: 187.915,37 euros).

El detalle de los vencimientos anuales de dicho préstamo es el siguiente:

	2025	2024
Año 2025	-	33.329,47
Año 2026	35.493,11	35.493,12
Año 2027	37.963,80	37.963,80
Años posteriores	1.755.093,42	1.966.904,78
	1.828.550,33	2.073.691,17

Ariza Directorship, S.L.

Con fecha 7 de octubre de 2016 la Sociedad suscribió un contrato de crédito con Ariza Directorship, S.L. por importe de 9.207.037,00 euros para la financiación de los gastos elegibles relacionados con la construcción y explotación de un equipamiento socio sanitario en Córdoba. El contrato establece que las disposiciones del préstamo se efectuarán en una única disposición en la fecha de la firma del contrato. El vencimiento del préstamo se establece el 30 de junio de 2030, no estando previstas amortizaciones parciales, y devenga unos intereses anuales fijos del Euribor a 1 año más 435 p.b. y unos intereses variables anuales en función de los ingresos por alquiler del inmueble (se incrementa el tipo en 5 puntos básicos adicionales por cada incremento de 16.500 euros de ingresos de alquiler del ejercicio anterior hasta un máximo 50 puntos básicos).

El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2025 asciende a 8.447.606,65 euros (31 de diciembre de 2024: 8.073.419,81 euros), que se encuentra clasificado en su totalidad a largo plazo. Los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2025 ascendían a 276.848,74 euros (31 de diciembre de 2024: 327.018,37 euros).

Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 598.535,26 euros (Ejercicio 2024: 814.889,27 euros).

Impulsa Aparca, S.L.

Con fecha 30 de septiembre de 2016 la Sociedad suscribió un crédito participativo con Impulsa Aparca, S.L. por importe de 7.201.702,22 euros para la construcción de un aparcamiento. El contrato establece que se realizará una primera disposición por importe de 4.645.601,72 euros el 30 de septiembre de 2016 y una segunda disposición de 2.556.100,50 euros que se realizará cuando la Sociedad reciba los fondos correspondientes al reembolso de las participaciones de AC Jessica Andalucía, F.C.R., que se producirá tras la recuperación parcial de su participación en Impulsa Aparca, S.L. Bajo determinados supuestos, entre otros, la pérdida de licencia de obras, la Sociedad puede instar a la prestataria la amortización anticipada del crédito participativo. En caso de no poder afrontarlo, la Sociedad tiene el derecho a reclamar su amortización a su socio en la prestataria (Impulsa El Puerto, S.L.U.), sociedad municipal 100% propiedad del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. Con fecha 26 de septiembre de 2022, una vez constatados los hechos objetivos que permitían activar el mecanismo de amortización anticipada, la Sociedad convocó a la sociedad municipal para que amortizara el crédito, levantándose acta notarial de su incomparecencia. Con fecha 2 de noviembre de 2022, la Sociedad presentó demanda judicial contra Impulsa El Puerto, S.L. y el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. Dada la naturaleza del acreditado y que la demanda ha sido admitida a trámite y sigue su curso, sin perjuicio de que por reclamación del demandado aún está pendiente de resolver si la jurisdicción competente es la mercantil o la contencioso-administrativa, los administradores de la Sociedad, por el momento, han considerado razonable no registrar pérdidas por deterioro en este activo.

El vencimiento del préstamo se estableció el 30 de junio de 2030 y devengaba unos intereses anuales fijos de Euribor a 1 año más 650 p.b. Cuando la obra esté finalizada se devengarán unos intereses variables que serán el resultado de aplicar un porcentaje del 10% sobre el importe que exceda de 1.052.737,61 euros de la cifra de EBITDA de Impulsa Aparca, S.L.

El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a 5.659.474,04 euros que se encuentra clasificado en su totalidad a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados no vencidos ascendieron a 2.268.345,33 (a 31 de diciembre de 2024 ascendieron a 2.052.511,85 euros).

Durante el ejercicio 2024, dada la situación problemática de la participada, la totalidad de los saldos mantenidos con Impulsa Aparca, S.L. se deterioraron en su totalidad, reconociéndose un deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 7.711.985,89 euros.

Con fecha 15 de mayo de 2025 se ha publicado el Auto del Juzgado declarando el concurso de acreedores y la disolución de la sociedad Impulsa Aparca, S.L. cesando el órgano de administración y designándose como Administrador Concursal a D. Leopoldo del Puerto. Como consecuencia de esta situación, se ha registrado un deterioro adicional por importe de 215.833,48 euros correspondiente a los intereses devengados por el préstamo en el ejercicio 2025.

Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses por importe de 215.833,48 euros (Ejercicio 2024: 598.686,51 euros).

5.2 Inversiones financieras a largo plazo

a) Instrumentos de patrimonio

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

31 de diciembre de 2025

Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros			
			Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías	(Minusvalías)
Sportbox San Bernardo, S.L.	8/09/2016	10,00%	327.317,00	327.317,00	-	-
			327.317,00	327.317,00	-	-

31 de diciembre de 2024

Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros			
			Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías	(Minusvalías)
Sportbox San Bernardo, S.L.	8/09/2016	10,00%	327.317,00	327.317,00	-	-
			327.317,00	327.317,00	-	-

Sportbox San Bernardo, S.L.

Con fecha 8 de septiembre de 2016, la sociedad Sportbox San Bernardo, S.L. llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 7.000 euros mediante la creación de 7.000 nuevas participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una. La Sociedad suscribió en dicha ampliación 700 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, representativas del 7,00% del capital social, lo que ha supuesto un desembolso de 700,00 euros.

Con fecha 31 de enero de 2019 la Sociedad capitalizó la parte convertible del préstamo participativo concedido a Sportbox San Bernardo, S.L. cuyo saldo ascendía a 326.617,00 euros. Consecuentemente, la Sociedad suscribió una ampliación de 326.617 nuevas participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, lo que conjuntamente le otorgan una participación del 10,00% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio neto de Sportbox San Bernardo, S.L. es el siguiente:

(Miles de euros)	Capital social	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto	Auditor
Sportbox San Bernardo, S.L.	3.273	(824)	354	2.801	Auren

Al 31 de diciembre de 2024 el patrimonio neto de Sportbox San Bernardo S.L. era el siguiente:

(Miles de euros)	Participes / Capital social	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto	Auditor
Sportbox San Bernardo, S.L.	3.273	(1.031)	553	2.795	Auren

Tal y como se indica en la Nota 7.2, a raíz de los contratos de financiación suscritos con el BEI, existe un derecho real de prenda de primer grado sobre la totalidad los instrumentos de patrimonio anteriormente descritos. Como consecuencia de este derecho de prenda y, conforme a lo descrito en la Nota 4.d), todos los beneficios y pérdidas asociados a estas inversiones se registran con contrapartida en la cuenta de patrimonio neto “Otros instrumentos de patrimonio”.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los Administradores de la Sociedad Gestora de la Sociedad han considerado valorar sus participaciones en Sportbox San Bernardo, S.L. a su coste de adquisición al considerar que el valor razonable estimado a través del valor teórico contable al cierre de cada uno de estos ejercicios no difiere significativamente de su coste de adquisición.

b) Créditos a terceros

El resumen de los préstamos concedidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 por contraparte a terceros es el siguiente:

Créditos a terceros	Saldo dispuesto	Saldo a l/p	Saldo a c/p	Intereses devengados no vencidos	Intereses devengados en 2025 (Nota 7.2)
U.T.E. Civitas	-	-	-	-	13.412,26
Ayuntamiento de Pedrera	239.526,19	189.217,72	50.308,47	-	10.792,67
Ayuntamiento de Cortes y Graena	1.956.172,70	1.630.748,58	325.424,12	27.772,82	73.567,85
Sportbox San Bernardo, S.L.	5.800.000,00	-	5.800.000,00	218.493,15	291.232,87
Total	7.995.698,89	1.819.966,30	6.175.732,59	246.265,97	375.593,39

El resumen de los préstamos concedidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 por contraparte a terceros era el siguiente:

Créditos a terceros	Saldo dispuesto	Saldo a l/p	Saldo a c/p	Intereses devengados no vencidos	Intereses devengados en 2024 (Nota 7.2)
U.T.E. Civitas	3.473.701,75	3.209.266,92	264.434,83	35.766,01	276.410,29
Ayuntamiento de Pedrera	287.228,17	239.779,17	47.449,00	-	15.779,72
Ayuntamiento de Cortes y Graena	2.097.750,05	1.808.450,40	289.299,65	142.876,51	102.728,90
Sportbox San Bernardo, S.L.	5.900.000,00	-	5.900.000,00	222.260,28	297.054,79
Total	11.758.679,97	5.257.496,49	6.501.183,48	400.902,80	691.973,70

Tal y como se indica en la Nota 7.2, a raíz de los contratos de financiación suscritos con el BEI, existe un derecho real de prenda de primer grado sobre la totalidad los créditos que se describen a continuación. Como consecuencia de este derecho de prenda y, conforme a lo descrito en la Nota 4.d), todos los beneficios y pérdidas asociados a estas inversiones se registran con contrapartida en la cuenta de patrimonio neto "Otros instrumentos de patrimonio".

a) U.T.E. Civitas

Con fecha 6 de noviembre de 2015 la Sociedad suscribió un contrato de crédito con UTE Alberca Proyectos Inversol Andalucía, Construcciones Tejera, Unión Temporal de Empresas (en adelante U.T.E. Civitas), por importe de 4.500.000,00 euros para la construcción y explotación, en régimen de concesión, de una residencia universitaria. El contrato establece que las disposiciones del crédito se efectuarán en un periodo de 7 meses desde la fecha de concesión del crédito, esto es, hasta el 30 de junio de 2016. La primera amortización del principal del préstamo se establecerá, una vez finalizado el periodo de carencia de 24 meses a contar desde la fecha de firma del contrato. El vencimiento del préstamo se establece el 6 de noviembre de 2030 y devenga unos intereses semestrales de Euribor a 1 año más 400 p.b.

Con fechas 28 de julio de 2021 y 25 de junio de 2020 las partes novaron este contrato de préstamo estableciendo un tramo que seguiría un calendario de amortización preestablecido y un tramo amortizable a vencimiento que capitalizaría intereses netos. Se modifica el plazo del préstamo que se establece en el 30 de junio de 2030.

Con fecha 22 de enero de 2025 la totalidad de los saldos pendientes han sido amortizados.

b) Ayuntamiento de Pedrera

Con fecha 26 de enero de 2016 la Sociedad suscribió un contrato de crédito con el Ayuntamiento de Pedrera para el desarrollo y la construcción de un depósito de agua potable y su conexión a la red urbana de abastecimiento de agua en el municipio de Pedrera en Sevilla. El importe concedido del crédito fue el menor entre las siguientes cuantías: 70% de los costes totales de la construcción o 750.000 euros. El contrato establece que las disposiciones del crédito se efectuarán entre la fecha de cumplimiento de las condiciones suspensivas y la primera de las siguientes fechas: 30 de junio de 2016 o la fecha en la que se haya dispuesto el máximo del crédito. El vencimiento del préstamo se estableció el 30 de junio de 2030 y devenga unos intereses semestrales de Euribor a 1 año más 115 p.b.

El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 239.526,19 euros (31 de diciembre de 2024: 287.228,17 euros) de los que 189.217,72 euros se encuentran clasificados a largo plazo y 50.308,47 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 239.779,17 euros a largo plazo y 47.449,00 euros a corto plazo).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía reconocidos intereses devengados no vencidos. Durante el ejercicio 2025 este préstamo ha devengado intereses por importe de 10.792,67 euros (Ejercicio 2024: 15.779,72 euros).

El detalle de los vencimientos anuales de dicho préstamo es el siguiente:

	2025	2024
Año 2025	-	47.449,00
Año 2026	50.308,47	50.402,58
Año 2027	51.899,79	51.943,36
Años posteriores	137.317,94	137.433,23
	239.526,19	287.228,17

c) Ayuntamiento de Cortes y Graena

Con fecha 22 de junio de 2016 la Sociedad suscribió un contrato con Aguas Termales de Graena, S.A. por importe de 2.224.000,00 euros para la construcción de un hotel de cuatro estrellas anexo al Balneario de Cortes y Graena en el municipio de Cortes y Graena en Granada. El contrato establece que las disposiciones del crédito se podrán realizar de forma sucesivas por importes mínimos de 100.000,00 euros y para cantidades mayores en múltiplos de 50.000,00 euros. La primera amortización del principal del préstamo se estableció el 31 de enero de 2019. El vencimiento del préstamo se establece el 30 de junio de 2030 y devenga unos intereses anuales de Euribor a 1 año más 400 p.b.

Con fecha 31 de enero de 2019 el mencionado préstamo fue novado en los siguientes términos:

- A partir del 31 de enero de 2019, el importe máximo del préstamo se dividirá en dos tramos: (i) tramo A por importe de 810.000,00 euros cuyo vencimiento final se producirá en 2030, y tramo B por importe de 1.414.000,00 euros con vencimiento 30 de junio de 2030.

- Los intereses del tramo A se liquidarán y serán exigibles, sin necesidad de requerimiento, al vencimiento de cada periodo de interés (31 de enero de cada año hasta vencimiento). Los intereses del tramo B se capitalizarán (neto de retenciones), incluyéndose dicho importe dentro del principal pendiente de reembolso del préstamo.

Con fecha 29 de julio de 2021 Aguas Termales de Graena S.A. se disuelve y extingue mediante la cesión de todos sus activos y pasivos a su socio único, el Ayuntamiento de Cortes y Graena.

El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.956.172,70 euros de los que 1.630.748,58 euros se encuentran clasificados a largo plazo y 325.424,12 euros a corto plazo (31 de diciembre de 2024: 2.097.750,05 euros de los que 1.808.450,40 euros se encontraban clasificados a largo plazo y 289.299,65 euros a corto plazo).

Al 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados no vencidos ascendían a 27.772,82 euros (31 de diciembre de 2024: 142.876,51 euros). Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 73.567,85 euros (Ejercicio 2024: 102.728,90 euros).

El 22 de febrero de 2024, el Ayuntamiento obtuvo la resolución favorable del Ministerio de Hacienda al Plan de Ajuste solicitado y su adhesión al Fondo de Ordenación a partir de 2024, y le autoriza atender con cargo a éste, los vencimientos de principal e intereses del préstamo de la Sociedad por un capital vivo de 2.206.575,81 euros.

El 11 de marzo de 2024 se formaliza el contrato de novación del crédito entre la Sociedad y el Ayuntamiento que toma efectos retroactivos del 31 de enero de 2024. Esencialmente, la novación establece (i) un nuevo calendario de amortización en siete cuotas anuales de 30 de junio de 2024 a 30 de junio de 2030, y (ii) un nuevo tipo de interés de Euribor 12M + 0,10% en cumplimiento de la última Resolución de Prudencia Financiera de 5 de marzo de 2024.

Adicionalmente, al darse de alta el préstamo de la Sociedad en el Fondo de Ordenación por 2.206.575,81 euros, quedaban pendientes 345.275,33 euros de las cuotas atrasadas de 2022, 2023 y 2024. Con fecha 8 de julio de 2025, la Sociedad formalizó un contrato de novación modificativa no extintiva del contrato de crédito suscrito con el Exmo. Ayuntamiento de Cortes y Graena, virtud del cual se redefine el plazo de vencimiento y calendario de amortización, y se determinan las condiciones de liquidación de intereses y devolución del principal, manteniéndose la vigencia de las garantías existentes y del resto de condiciones contractuales no modificativas. Con la novación realizada el plazo de amortización de dicho importe finaliza el 30 de junio de 2030.

El detalle de los vencimientos anuales del préstamo adherido al Fondo de Ordenación y el Exmo. Ayuntamiento de Cortes y Graena es el siguiente:

	2025	2024
Año 2025	-	289.299,65
Año 2026	325.424,12	308.309,57
Año 2027	333.418,71	316.688,54
Años posteriores	1.297.329,87	991.452,28
	1.956.172,70	1.905.750,04

d) Sportbox San Bernardo, S.L.

Con fecha 8 de septiembre de 2016 la Sociedad suscribió un préstamo participativo con Sportbox San Bernardo, S.L. por importe de 6.656.393,31 de los cuales 326.616,78 euros constituyeron el tramo convertible en capital de la sociedad Sportbox San Bernardo, S.L. y 6.329.776,53 euros constituyen el tramo no convertible. La finalidad del préstamo es la rehabilitación de la estación de trenes de San Bernardo en Sevilla. El contrato establece que la disposición del préstamo se realizará de forma íntegra a la firma del contrato.

El vencimiento del préstamo se establece el 31 de marzo de 2019 y podrá ser prorrogado por plazos de un año hasta el 31 de marzo de 2029.

El tramo convertible devengará un tipo de interés fijo anual del 0,60% anual y un tipo de interés variable.

El tramo no convertible devengará un tipo de interés fijo anual del 0,60% del 8 de septiembre del 2016 hasta el 31 de marzo de 2019 y del 5% desde el 1 de abril de 2019 en adelante y un tipo de interés variable. En caso de amortización por pago o capitalización total o parcial, se añadirá, si fuera necesario, una retribución extraordinaria que garantice una TAE del 5% en ese momento.

El tipo de interés variable para ambos tramos se calculará en función del EBITDA en millones de euros, como un margen adicional al tipo de interés fijo de conformidad con lo siguiente:

- Si el EBITDA se sitúa entre 1.500.000,00 euros y 1.900.000,00 euros, el margen a añadir al tipo de interés fijo será de 50 p.b.
- Si el EBITDA es superior a 1.900.000,00 euros hasta 2.250.000,00 euros, el margen a añadir al tipo de interés fijo será de 50 p.b.
- Si el EBITDA es superior a 2.250.000,00 euros, el margen a añadir al tipo de interés fijo será de 50 p.b.

Con fecha 31 de enero de 2020 se llevó a cabo la capitalización del tramo del préstamo convertible. Respecto al tramo no convertible se procedió a la amortización de 329.776,53 euros, quedando pendiente un importe de 6.000.000,00 euros.

El saldo dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 5.800.000,00 euros que se encontraban clasificados a corto plazo, al considerar que el mismo se amortizará en un plazo inferior a doce meses (31 de diciembre de 2024: 5.900.000,00 euros).

Al 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados no vencidos ascendían a 218.493,15 euros (31 de diciembre de 2024: 222.260,28 euros). Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 291.232,87 euros (ejercicio 2024: 297.054,79 euros).

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Cuentas corrientes a la vista	310.733,18	382.975,27
	310.733,18	382.975,27

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 del epígrafe de “Cuentas corrientes a la vista” corresponde íntegramente a cuentas corrientes abiertas en diferentes entidades financieras en euros, que son de libre disposición y devengan un tipo de interés de mercado.

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés del Euribor a 6 meses desde el 7 de junio de 2012 (2,1% desde la fecha de apertura de la cuenta hasta la fecha anteriormente mencionada). Sin embargo, durante los ejercicios 2012, 2013, 2014, y 2015 se produjeron modificaciones puntuales de las condiciones de liquidación, previo acuerdo con la entidad depositaria, que han supuesto una remuneración superior a la remuneración que se obtendría aplicando el índice de referencia.

Durante el ejercicio 2025 estas cuentas han devengado intereses por importe de 2.876,48 euros (durante el ejercicio 2024 devengaron intereses por importe de 2.698,48 euros). Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía reconocidos intereses devengados no vencidos asociados a las cuentas corrientes a la vista.

Tal y como se indica en la Nota 5.1, existe un derecho de crédito sobre todos los activos financieros de la Sociedad a favor del Banco Europeo de Inversiones en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad.

7. FONDOS PROPIOS

7.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 62.300 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 26 de noviembre de 2020 el Accionista Único de la Sociedad acordó reducir el capital social de la Sociedad con cargo a resultados negativos de ejercicios anteriores en 56.054,00 euros, reduciéndolo de 62.249,00 euros a 6.195,00 euros mediante la amortización de 56.054 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas.

En esta misma fecha, el Accionista Único acordó aumentar el capital social de la Sociedad en 56.105,00 euros, elevándolo de 6.195,00 euros a 62.300,00 euros, mediante la emisión de 56.105 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. La totalidad de las acciones fueron suscritas y desembolsadas por el Accionista Único. Los acuerdos anteriores fueron inscritos en el Registro Mercantil de Madrid el 2 de diciembre de 2020.

Las acciones representativas del capital social no están admitidas a cotización en bolsa.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	% Participación 2025	% Participación 2024
Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.	100,00	100,00
	100,00	100,00

Con fecha 17 de mayo de 2011 fueron pignoradas la totalidad de las acciones de la Sociedad, a favor del Banco Europeo de Inversiones en garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad en relación con la gestión de los proyectos de inversión que se realicen al amparo de la iniciativa descrita en la Nota 1.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad tiene el carácter de “Sociedad Unipersonal”. Todos los contratos existentes con su Accionista Único se encuentran desglosados en la Nota 12 de la memoria.

7.2 Otros instrumentos de patrimonio

De acuerdo con el contrato firmado por el BEI y la Sociedad, de fecha 17 de mayo de 2011, el BEI concedió a la Sociedad un préstamo contingente de una cuantía máxima equivalente a 40.000.000,00 euros. Conforme al mencionado contrato, el préstamo deberá utilizarse exclusivamente para los fines descritos en la Nota 1 de la presente memoria. En garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones surgidas a raíz del mencionado contrato, se constituyó en favor del BEI un derecho real de prenda de primer rango sobre cualesquiera derechos de crédito derivados de todos los documentos financieros suscritos o que se fueran a suscribir en un futuro.

Por fecha de vencimiento se estableció la que acaeciese primero entra la fecha en que las cantidades del préstamo hayan sido completamente amortizadas, o devueltas al BEI, o el decimoquinto aniversario de la fecha final de financiación (30 de junio de 2015).

No obstante, el 21 de junio y el 28 de julio de 2016 se produjeron novaciones de este préstamo fijándose como fecha final de financiación los días 31 de julio y 30 de septiembre de 2016 siendo esta última la fecha final de financiación definitiva.

Con fecha 21 de marzo de 2013, la Sociedad suscribió un segundo contrato con el BEI por el cual se le concedió un segundo préstamo contingente por una cuantía máxima equivalente a 40.593.154,76 euros. Este préstamo deberá utilizarse, al igual que el primer préstamo contingente, a los fines descritos en la Nota 1 de la presente memoria abreviada. En garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones surgidas a raíz de la suscripción de este segundo contrato, se constituyó a favor del BEI un derecho real de prenda de primer rango sobre cualesquiera derechos de crédito suscritos o que se suscriban en el futuro.

Por fecha de vencimiento se estableció la que acaezca primero entre la fecha en que las cantidades pendientes del préstamo hayan sido completamente amortizadas, o devueltas al BEI, o el decimoquinto aniversario de la fecha final de financiación (30 de junio de 2015).

No obstante, el 21 de junio y el 28 de julio de 2016 se produjeron novaciones de este préstamo fijándose como fecha final de financiación los días 31 de julio y 30 de septiembre de 2016, siendo esta última la fecha final de financiación definitiva. Además, en la novación de 21 de junio de 2016 se amplió el importe de este segundo contrato hasta una cuantía máxima de 41.443.154,76 euros.

En ambos contratos, la parte de préstamo no utilizado devenga un tipo de interés del 2,10% durante el primer año y posteriormente un tipo de interés igual al Euribor a 6 meses. Sin embargo, durante los ejercicios 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 se produjeron modificaciones puntuales de las condiciones, previo acuerdo con la entidad depositaria (equivalentes a las condiciones de remuneración de las cuentas corrientes), que supusieron un coste superior al coste que se hubiera obtenido aplicando el índice de referencia y modificaciones referentes a la consideración del interés devengado del préstamo no utilizado, que se capitalizará como incremento del saldo principal del préstamo no utilizado en cada fecha de pago del interés.

En ambos contratos, la parte de préstamo utilizado devenga un tipo de interés equivalente a la suma de los intereses abonados a la Sociedad netos de comisiones de gestión a partir de la fecha final de financiación, a las plusvalías y los ingresos obtenidos por el prestatario o el Fondo de Capital Riesgo de las Inversiones de Patrimonio en proyectos y al interés de las cuentas corrientes.

La Sociedad podrá amortizar totalmente las pérdidas financieras y reajustar las pérdidas por deterioro relativas a cualquier proyecto de financiación otorgado de acuerdo con las normas de contabilidad españolas aplicables. Asimismo, el BEI soportará las pérdidas financieras y por deterioro en relación con cada financiación otorgada hasta la suma total desembolsada. A estos efectos se descontará de tales pérdidas el principal del préstamo utilizado. Igualmente, las cantidades percibidas por la venta de activos o cualquier cantidad percibida por la Sociedad en relación con los proyectos de financiación serán transmitidas al BEI netas de comisiones de gestión que, en su caso, tenga derecho a recibir Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente GED Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.), a partir de la Fecha Final de Financiación que consta en los mencionados contratos suscritos con el BEI.

De lo mencionado anteriormente se puede concluir que la labor de la Sociedad está limitada a la valoración, estudio, selección, tramitación y supervisión de los proyectos de financiación, percibiendo por ello del BEI una comisión de gestión (Nota 11.1) que a su vez es reembolsada a Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. (anteriormente GED Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.) (Nota 11.2).

Los intereses devengados y no vencidos acumulados por la financiación recibida del BEI hasta el 31 de diciembre de 2025 ascendían a 10.082.966,11 euros (31 de diciembre de 2024: 7.972.091,77 euros).

Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 por la financiación concedida por la Sociedad a empresas del grupo y terceros con la financiación obtenida del BEI han ascendido a 939.754,83 euros y 375.593,39 euros, respectivamente (ejercicio 2024: 1.601.491,15 euros y 691.973,70 euros, respectivamente, ver Nota 5.2).

Al 31 de diciembre de 2025, conforme a lo establecido en la Nota 4.d), este epígrafe de “Otros instrumentos de patrimonio” asciende a un importe de 38.895.171,03 euros (Ejercicio 2024: 42.297.926,70 euros). Dicho importe recoge el saldo del préstamo e intereses pendientes de reembolso al BEI que asciende al 31 de diciembre de 2025 a 52.856.842,02 euros, de los cuales 44.374.111,48 euros corresponden a cuotas a pagar a largo plazo (Ejercicio 2024: 55.659.444,62 euros y 48.280.212,91 euros, respectivamente); este importe se encuentra minorado por las comisiones de gestión devengadas por la Sociedad, cuyo importe acumulado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 12.260.234,99 euros (Ejercicio 2024: 11.660.081,92 euros), ascendiendo las comisiones de gestión devengadas en el ejercicio 2025 y 2024 a 600.153,07 y 515.014,50 euros, respectivamente (ver Nota 11.1). y, asimismo, se minorará por el importe de las pérdidas por condonación de la deuda de Servicio Los Mondragones, S.L. ocurrida en el ejercicio 2019 por importe de 1.701.436,00 euros.

8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Ejercicio 2025	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-
Pasivos financieros corrientes	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	32.278,35	32.278,35
	-	32.278,35	32.278,35

Ejercicio 2024	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-
Pasivos financieros corrientes	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	31.416,55	31.416,55
	-	31.416,55	31.416,55

8.1 Pasivos financieros corrientes

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se corresponde, principalmente, a facturas pendientes de pago. El importe de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 asciende a 32.278,35 euros, de los que 31.974,92 euros corresponden a facturas pendientes de recibir por la comisión de gestión devengada en el ejercicio 2025 y 303,43 euros a facturas pendientes de pago por servicios recibidos (a 31 de diciembre de 2024 ascendió a 31.416,55 euros, de los que 31.113,12 euros corresponden a facturas pendientes de recibir por la comisión de gestión devengada en el ejercicio 2024 y 303,43 euros a facturas pendientes de pago por servicios recibidos).

9. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2025 el único saldo relativo a activos fiscales correspondía al saldo pendiente de cobro por importe de 222.015,72 euros, correspondientes a las retenciones y pagos a cuenta del ejercicio 2025 (31 de diciembre de 2024: saldo pendiente de cobro por importe de 337.061,50 euros, correspondientes a las retenciones y pagos a cuenta del ejercicio 2024).

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

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2025	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(213.355,31)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	(213.355,31)
Diferencias permanentes		15.328,62	15.328,62
Diferencias temporarias		215.833,48	215.833,48
Compensación de bases imponibles negativa		(17.806,79)	(17.806,79)
Base imponible (resultado fiscal)			

Ejercicio 2024	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(7.206.752,84)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	(7.206.752,84)
Diferencias permanentes	-	7.237.236,46	7.237.236,46
Diferencias temporarias	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativa		(30.483,62)	(30.483,62)
Base imponible (resultado fiscal)	-	7.206.752,84	-

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades devengado y a pagar (cobrar) es el siguiente:

Ejercicio 2025	Impuesto devengado	Impuesto a pagar (cobrar)
Cuota (25%)		
- Sobre resultado contable ajustado	-	-
- Sobre base imponible	-	-
Aplicación de bases imponibles negativas)	-	-
Deducciones	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(222.015,72)
Impuesto sobre Sociedades devengado / a cobrar	-	(222.015,72)

Ejercicio 2024	Impuesto devengado	Impuesto a pagar (cobrar)
Cuota (25%)		
- Sobre resultado contable ajustado	-	-
- Sobre base imponible	-	-
Aplicación de bases imponibles negativas)	-	-
Deducciones	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(337.061,50)
Impuesto sobre Sociedades devengado / a cobrar	-	(337.061,50)

El tipo de gravamen a efectos del Impuesto sobre Sociedades es el 25%. Será aplicable el tipo del 23% cuando el importe neto de la cifra de negocios del ejercicio anterior sea inferior a 1 millón de euros y además no tenga la consideración de entidad patrimonial. Los Administradores han decidido no registrar los créditos fiscales, derivados de las deducciones y de las bases imponibles negativas pendientes de aplicación, ni los activos por impuesto diferido surgidos como consecuencia de las pérdidas del ejercicio 2025 y anteriores, si bien los Administradores consideran la continuidad de las operaciones asegurada, siguiendo un criterio de prudencia.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene pendientes de aplicación bases imponibles negativas por importe de 73.030,15 euros (31 de diciembre de 2024: 90.836,94 euros).

Por su parte, la LIS en su artículo 26 no establece ninguna limitación temporal al aprovechamiento de las bases imponibles negativas que estuvieran pendientes de compensar en el ejercicio iniciado a la entrada en vigor de la norma el 1 de enero de 2015.

10. CUENTAS DE ORDEN

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

	Euros	
	2025	2024
Patrimonio total comprometido	80.794.259,76	80.794.259,76
Pérdidas fiscales pendientes de compensar (Nota 9)	73.030,15	90.836,94
Plusvalías latentes (netas efecto impositivo) (Nota 5)	-	4.407.978,94
	<u>80.867.289,91</u>	<u>85.293.075,64</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe “Patrimonio total comprometido” recoge el importe del capital desembolsado por el accionista único desde la constitución de la Sociedad, cuyo importe asciende a 201.105,00 euros, de los que 82.751,00 euros y 56.054,00 euros se han amortizado en 2017 y en 2020, respectivamente, para compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores. Asimismo, el “Patrimonio total comprometido” recoge el importe de los préstamos contingentes concedidos por el BEI a la Sociedad cuyos importes ascienden a 40.000.000 euros y 40.593.154,76 euros (ver Nota 7.2).

11. OTROS RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN

11.1 Comisiones y otros ingresos percibidos

Su detalle es el siguiente:

	2025	2024
Otras comisiones e ingresos (Nota 7.2)	600.153,07	515.014,50
	600.153,07	515.014,50

El saldo de esta partida corresponde a la compensación de la comisión de gestión devengada por la Sociedad en el ejercicio (Nota 11.2), que se realiza con cargo al saldo del préstamo contingente (ver Nota 7.2).

11.2 Comisión de gestión

Su detalle es el siguiente:

	2025	2024
Comisión de gestión	(600.153,07)	(515.014,50)
	(600.153,07)	(515.014,50)

Esta partida recoge el gasto por comisión de gestión devengada en el ejercicio 2025 a favor de Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A. por importe de 600.153,07 euros (515.014,50 euros en el ejercicio 2024).

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, saldos mantenidos entre las mismas y transacciones realizadas, es la siguiente:

Ejercicio 2025 y 2024

Partes vinculadas y naturaleza de dicha vinculación:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.	Accionista Único
Administradores y Alta Dirección	Consejeros y directivos
AC Jessica Andalucía, FCR	Empresa del grupo
Serviocio Los Mondragones, S.L.	Empresa del grupo
Ariza Directorship, S.A.	Empresa del grupo
Impulsa Aparca, S.L.	Empresa del grupo

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre 2025 eran los siguientes:

Ejercicio 2025	Accionista Único	Empresas del grupo	Alta dirección y Consejeros
Créditos a empresas del grupo y asociadas a l/p (Nota 5.2)	-	10.240.663,87	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a c/p (Nota 5.2)	-	35.493,11	-
Intereses devengados no vencidos de créditos a empresas del grupo (Nota 5.2 y 7.2)	-	277.166,60	-

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2024 eran las siguientes:

Ejercicio 2025	Accionista Único	Empresas del grupo	Alta dirección y Consejeros
Comisiones de Gestión (Nota 11.1)	-	600.153,07	-

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre 2024 eran los siguientes:

Ejercicio 2024	Accionista Único	Empresas del grupo	Alta dirección y Consejeros
Créditos a empresas del grupo y asociadas a l/p (Nota 5.2)	-	10.113.781,51	-
Créditos a empresas del grupo y asociadas a c/p (Nota 5.2)	-	57.719,91	-
Intereses devengados no vencidos de créditos a empresas del grupo (Nota 5.2 y 7.2)	-	327.390,77	-

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2023 eran las siguientes:

Ejercicio 2024	Accionista Único	Empresas del grupo	Alta dirección y Consejeros
Comisiones de Gestión (Nota 11.1)	-	515.014,50	-

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna. Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos anticipos o créditos a los miembros del Órgano de Administración. No existen otras obligaciones para la Sociedad en materia de pensiones y seguros de vida con los miembros del Consejo de Administración.

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

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

	2025	2024
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	5.600,00	13.600,00
	5.600,00	13.600,00

Los honorarios del ejercicio 2025 y 2024 incluyen los correspondientes a Buenavista Jessica Andalucía, SICC, S.A.U., así como los incurridos por AC Jessica Andalucía, F.C.R. que son asumidos por la Sociedad Gestora desde el ejercicio 2020.

Adicionalmente, no se han abonado honorarios en los ejercicios 2025 y 2024 a otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas.

13.2 Administradores y Alta Dirección

La Sociedad considera personal de la Alta Dirección a los Administradores. Durante los ejercicios 2025 y 2024 los Administradores no han recibido ningún tipo de remuneración por el cargo ni por la asistencia a los consejos.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

13.3 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores, considerando únicamente los servicios de gestión recibidos ya que es el único de cuantía relevante, es la siguiente:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	1,05	5,23
Ratio de operaciones pagadas	1,02	5,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	282,00	0,00
(Euros)		
Total pagos realizados	599.457,14	516.493,92
Total pagos pendientes	54,99	0,00
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	599.457,14	516.493,92
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	1,00	100,00%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	15	13
Porcentaje sobre el total de facturas	0,94	100,00%

13.4 Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada de cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

14. GESTIÓN DEL RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones contractuales y cause una pérdida financiera a la otra parte.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	2025	2024
Créditos a empresas a largo plazo (Nota 5.2)	1.819.966,30	5.257.496,49
Créditos a empresas del grupo a largo plazo (Nota 5.2)	10.240.663,87	10.113.781,51
Créditos a empresas a corto plazo (Nota 5.2)	6.421.998,56	6.902.086,28
Créditos a empresas del grupo a corto plazo (Nota 5.2)	312.659,71	385.110,68
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6)	310.733,18	382.975,27
	19.106.021,62	23.041.450,23

Estos riesgos, a efectos de su distribución geográfica, se encuentran localizados principalmente en España.

14.2 Riesgo de mercado

Es el que surge por la exposición del valor de las posiciones mantenidas en instrumentos financieros, a variaciones en las condiciones de mercado.

El ámbito de actuación de la Sociedad para la medición de los riesgos de mercado alcanza a todas aquellas operaciones realizadas con entidades cuyas actividades están sujetas a los riesgos de mercado y de liquidez. Los riesgos de tipo de interés, tipo de cambio y renta variable son gestionados y controlados por la Dirección General.

Dadas las posiciones e inversiones mantenidas por la Sociedad, los Administradores no consideran este riesgo significativo.

a.1) Riesgo de interés

Surge como consecuencia de cambios en los tipos de interés de mercado que afectan al valor de los instrumentos financieros.

La labor de control del riesgo de tipo de interés se realiza por la Dirección General, teniendo como objetivo limitar al máximo los riesgos de tipo de interés a los que está sometida la Sociedad.

La Sociedad realiza la mayor parte de las inversiones referenciadas a los tipos de interés de mercado, o a tipo fijo, pero con vencimiento a corto plazo; asimismo, los acreedores son a corto plazo, con lo cual ante variaciones de los tipos de interés del mercado, pueden existir pequeños desfases en las fechas de vencimiento y de revisión de los tipos de interés que se producen entre las distintas partidas del balance, pero nunca de manera significativa.

a.2) Riesgo de precio

Surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, excepto los que sean consecuencia del riesgo de tipo de cambio o de tipo de interés, motivados por factores específicos que afectan al propio instrumento o a su emisor, o por factores que afecten a todos los instrumentos similares negociados en el mercado.

Las inversiones mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a un Fondo de Capital Riesgo no cotizado y a una sociedad no cotizada.

14.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

BUENAVISTA JESSICA ANDALUCÍA, SICC, S.A. (anteriormente, GED Jessica Andalucía SICC, S.A.)

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025

Antecedentes

La Comisión Europea y el Banco Europeo de Inversiones (BEI), en colaboración con el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa, han desarrollado la iniciativa JESSICA (Ayuda Europea Conjunta en Apoyo de Inversiones Sostenibles en Zonas Urbanas, en sus siglas en inglés) con el fin de mejorar la aplicación de los Fondos Estructurales de la Unión Europea. De conformidad a dicha iniciativa, el BEI y la Junta de Andalucía suscribieron un Acuerdo de Financiación por el cual la Junta de Andalucía aportaba a un fondo (Fondo de Cartera), gestionado por el BEI, la cantidad de 85,7 millones de euros procedentes del Programa Operativo FEDER Andalucía.

El BEI, de conformidad al proceso de selección de los fondos de desarrollo urbano (FDU) necesarios para poner en marcha los Proyectos Urbanos que cumplan con los Planes Integrados de Desarrollo Urbano Sostenible, realizó una Convocatoria de Expresión de Interés para seleccionar entidades con vistas a preparar, financiar y poner en práctica dichos proyectos. En septiembre de 2010 el BEI seleccionó y concedió a Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A. (ACF) un lote por importe de 40 millones de euros. Posteriormente, en marzo de 2013, el BEI concedió a ACF un segundo lote por importe de 40,6 millones de euros.

Dentro de la iniciativa JESSICA, ACF (gestora), AC JESSICA Andalucía, S.A. (ACJA, sociedad prestataria o la Sociedad), y el BEI (como gestor del Fondo de Cartera) suscribieron con fecha 17 de mayo de 2011 un contrato operativo, de gestión y financiación (el Primer Contrato OMFA) que contempla la constitución de un Fondo de Capital Riesgo como vehículo para canalizar las inversiones en los proyectos urbanos. El 16 de diciembre de 2011, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), autorizó la constitución e inscribió el Fondo AC JESSICA Andalucía, F.C.R. (ACJA FCR) en el Registro de Fondos de Capital Riesgo, quedando inscrito con el número 130 y asignándole el ISIN ES0105206009. Ahorro Corporación Desarrollo, S.G.E.I.C., S.A. es la sociedad del Grupo Ahorro Corporación que actúa, en ese momento, como sociedad gestora de ACJA FCR.

Posteriormente, con el fin de formalizar la concesión del segundo lote al que se hacía referencia anteriormente, ACF, ACJA y BEI suscribieron con fecha 21 de marzo de 2013 un segundo contrato operativo, de gestión y financiación (el Segundo Contrato OMFA, que, junto con el Primer Contrato, son definidos como los Contratos OMFA).

El 18 de septiembre de 2015, dentro del proceso de reorganización estratégica llevada a cabo por el Grupo Ahorro Corporación, se materializa la venta de su negocio de gestión de activos de infraestructuras al Grupo GED, traspasándose con esta transacción la gestión de ACJA FCR a la sociedad gestora GED CAPITAL DEVELOPMENT, S.A., S.G.E.I.C. (GED CAPITAL). Asimismo, como consecuencia de esta operación, se modifica la denominación de la Sociedad pasando a ser GED JESSICA Andalucía, S.A.U. (GED-JA), partícipe único de ACJA FCR, y, por último, GED CAPITAL se subroga en la posición de ACF como gestora del Contrato OMFA con el BEI.

Con fecha 21 de julio de 2016, de conformidad con lo pactado en el contrato de compraventa de 18 de septiembre de 2015, una vez constituida la sociedad gestora GED INFRASTRUCTURE, S.G.E.I.C., S.A. (GED INFRASTRUCTURE), la misma se sucede en la posición contractual de GED CAPITAL pasando a ser GED INFRASTRUCTURE la nueva sociedad gestora de ACJA FCR.

Con fecha, 4 de agosto de 2022, la Sociedad quedó inscrita en registro oficial de sociedades de inversión colectiva de tipo cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con número 43, pasando a denominarse GED JESSICA Andalucía, S.I.C.C., S.A.U.

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

A 31 de diciembre de 2025, Buenavista Infrastructure, S.G.E.I.C., S.A.U. (Buenavista) continúa siendo la sociedad gestora de ACJA FCR.

El 13 de enero de 2026, BEI comunica a Buenavista la cesión de los Contratos OMFA a Andalucía TRADE con efectos 1 de enero de 2026.

Política de Inversiones

La Sociedad se dedica a la inversión en proyectos urbanos que cumplan con los requisitos de elegibilidad exigidos por la normativa comunitaria dentro del marco que desarrolla la iniciativa JESSICA mediante la toma de participaciones temporales en los fondos propios de las empresas promotoras de las infraestructuras urbanas, la concesión de préstamos participativos, y/o la concesión de financiación a personas jurídicas tanto de naturaleza privada como pública.

El periodo de inversión finalizó el 30 de junio de 2016, siendo el importe máximo que podría haber destinado a proyectos de 81,45 millones de euros.

La Cartera de la Sociedad ha estado formada por un máximo de 10 Proyectos con un total de 16 operaciones entre Inversiones de Patrimonio en Proyectos (capital y/o préstamos participativos) y Préstamos de Proyecto (deuda senior).

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha formalizado nuevas Inversiones de Patrimonio en Proyectos ni nuevos Préstamos de Proyecto ni se ha realizado ningún desembolso o dispuesto ninguna cantidad en proyectos formalizados en ejercicios anteriores. Durante el ejercicio 2025 no se ha producido ninguna salida o venta de Inversiones de Patrimonio en Proyectos, en cambio sí se ha amortizado completamente un Préstamo de Proyecto, en concreto, la financiación otorgada el 6 de noviembre de 2015 a UTE Civitas, por importe de 4,5 M€ en formato de préstamo a largo plazo, para la construcción y explotación de una residencia universitaria de 238 habitaciones en régimen de concesión otorgada por la Universidad de Almería durante 40 años, que abrió en septiembre de 2016.

Durante 2024 UTE Civitas alcanzó un acuerdo con un operador de residencias de primer nivel, Siresa Campus S.L. (RESA), para la venta del activo y el traspaso de la concesión, habiéndose obtenido la autorización de la Universidad de Almería a la cesión de la concesión tras el periodo mínimo obligatorio de 8 años. Con fecha 22 de enero de 2025 se amortizó anticipadamente el préstamo concedido por la Sociedad, recuperando el saldo vivo pendiente en ese momento por importe de 3,5M €.

A 31 de diciembre de 2025, la Cartera de la sociedad está formada por 6 Proyectos (que suponen un total de 10 instrumentos financieros entre capital, préstamos participativos y préstamos senior incluyendo aquellos en las que participa indirectamente a través de ACJA FCR). Son los siguientes:

Sociedades Participadas

1. Serviocio Los Mondragones, S.L.

El proyecto, promovido por el Ayuntamiento de Granada, y desarrollado por FRAi Capital (Nuovit Mondragones, S.L.) y Serviocio Cultura Deporte y Recreación, S.L. (Serviocio), consiste en la construcción y explotación en régimen de concesión (por un período de 75 años) de un centro deportivo, un centro comercial de 2.487 m² y un aparcamiento subterráneo con capacidad para 753 vehículos.

La inversión total del proyecto ascendió a 19,3 M €, de los cuales 10,37 M € fueron aportados por la Sociedad (1,34 M € en capital aportado a través de ACJA FCR y 9,03 M € en forma de préstamo a largo plazo aportado directamente por la Sociedad).

A 31 de diciembre de 2025, ACJA FCR mantiene la participación en Serviocio Los Mondragones, S.L. (SLM) tras la venta de la participación en Parking Los Mondragones, S.L. el 28 de diciembre de 2016, y adicionalmente, la Sociedad obtuvo una nueva participación en SLM a través de la capitalización en el ejercicio 2022 de un tramo de 1,83 M € de la deuda senior que le había concedido, la cual fue reestructurada.

En dicha reestructuración, la Sociedad condonó 1,70 M € de su deuda (el 28,88%), se estableció un nuevo calendario de amortización con un tramo “amortizing” de 0,36 M € y un tramo “bullet” de 2,00 M € con vencimiento el 30 abril de 2030, se mantuvo el barrido de caja a favor de la Sociedad por encima de una tesorería mínima de 150k € y se mantuvieron todas las garantías anteriores (hipoteca del derecho de superficie y prenda de las nuevas acciones).

Por su parte, Serviocio suscribió una ampliación de capital en SLM por importe de 548.584 € mediante aportación dineraria de 400.000 € y compensación de deudas por contrato de gestión de 148.584 € (asumiendo la misma quita del 28,88% que la Sociedad en el resto de la deuda por este concepto). Así, Serviocio pasó a tener una participación en SLM del 53,1% del capital frente al 89,17% anterior.

Como resultado de las operaciones anteriores, a 31 de diciembre de 2025, el capital social de Serviocio Los Mondragones, S.L. se distribuye como sigue:

	2025	
	Participaciones	%
Serviocio Cultura, Deporte y Recreación, S.L.	2.319.664	53,10
Buenavista Jessica Andalucía, S.I.C.C., S.A.U.	1.833.659	41,97
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	215.159	4,93
	<u>4.368.482</u>	<u>100,00</u>

A nivel operativo, a cierre 2025 SLM ha presentado unos resultados positivos. A 31 de diciembre de 2025 las principales cifras son:

- Abonados se sitúan en 3.928 (-9,3% s/ diciembre 2024 y -2,8% s/ presupuesto).
- Ingresos: 2.336.162 € (+2,4% vs dic-24), siendo el precio medio de diciembre +3,06 € mayor, situándose en dic-2025 en 44,12 €/abonado (+7,45% vs dic-24; -3,76% s/ presupuesto).

- EBITDA: 1.143.145 € (-0,3% vs dic-24). El EBITDA ha bajado ligeramente respecto al mismo periodo de 2024 por el incremento de los gastos de personal. Sin embargo, gracias a la reducción de gastos financieros, el resultado neto a 31 de diciembre de 2025 crece un 12,3% respecto a diciembre de 2024 alcanzando los 718.418 €.

Debido al flujo de caja acumulada recurrente en los últimos años, Serviocio solicitó a la Sociedad autorización puntual para repartir dividendos en SLM. Una vez analizada, la Sociedad aprobó una dispensa puntual a la obligación de no hacer distribuciones, en la que autorizó a SLM a repartir dividendos a los socios por un importe de 706.605,33 €, de los que el 46,9% correspondieron a Buenavista divididos en 296.595,76 € (41,97%) para la Sociedad y 34.802,14 € (4,93%) para ACJA FCR, requiriéndole adicionalmente una amortización anticipada de 302.830,86 € del crédito con la Sociedad. En total, el 11 de agosto de 2025 Buenavista recuperó 634.228,76 €.

A 31 de diciembre de 2025, el saldo vivo del préstamo de la Sociedad con SLM asciende a 1.828.550,34 €.

Por último, la Sociedad no espera la activación de ningún proceso de venta de su participación durante 2026.

2. Impulsa Aparca, S.L.

El proyecto, que originalmente consistía en la construcción y explotación de dos aparcamientos subterráneos incluidos en el Plan de Movilidad de El Puerto de Santa María: uno ubicado en Pozos Dulces, con capacidad para 489 vehículos, y otro, situado en la Plaza Elías Ahuja, con capacidad para 435 vehículos, experimentó en 2016 una modificación muy relevante tras la decisión de cancelar la construcción del aparcamiento de Plaza Elías Ahuja (Plaza de Toros). El promotor del proyecto es Impulsa El Puerto, S.L.U., sociedad municipal perteneciente en su totalidad al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

En el origen, la inversión total ascendía a 22,7 M €, de los que la Sociedad aportaría 15M € (4,74 M € en capital social a través de ACJA FCR y 10,26 M € a través de un préstamo participativo otorgado por la Sociedad). El 23 de diciembre de 2013 se constituyó la sociedad que ejecuta el proyecto, Impulsa Aparca, S.L., mediante la aportación de los terrenos donde se ubican los aparcamientos por parte del promotor (Impulsa El Puerto, S.L.U.), valorados en 4,74 M €, y la aportación de la misma cantidad en efectivo por parte de ACJA FCR, para suscribir el 50% restante.

El 30 de septiembre de 2016, Impulsa El Puerto y la Sociedad acordaron cancelar el proyecto de Plaza de Toros en el marco de un acuerdo conjunto entre Impulsa Aparca, S.L., sus socios (Impulsa El Puerto y ACJA FCR), y Gyocivil (compañía constructora). Este acuerdo global, que implicó la novación de todos los contratos y documentos del proyecto, fue adoptado ante la obstrucción del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María a otorgar la licencia para Plaza de Toros (la de Pozos Dulces se obtuvo finalmente el 9 de junio de 2016), y la finalización, ese mismo día, del período máximo para la disposición de los fondos JESSICA (Fecha Final de Financiación), sin que existiera financiación alternativa para satisfacer el contrato de construcción firmado con Gyocivil. El nuevo objeto social de Impulsa Aparca pasó a ser la construcción del aparcamiento de Pozos Dulces.

La estructura de capital es, por el momento, la misma que en la constitución en 2013:

	2025	
	Participaciones	%
Impulsa El Puerto, S.L.U.	4.738.608	50,00
AC Jessica Andalucía, F.C.R.	4.738.608	50,00
	<u>9.477.216</u>	<u>100,00</u>

El 30 de septiembre de 2016, se produjo el desembolso de 4,64M € de préstamo participativo, que, de acuerdo con la decisión adoptada por la sociedad gestora, en su momento GED Capital, respecto a la política de inversiones de los instrumentos financieros de la iniciativa JESSICA, previamente al desembolso fue cedido de ACJA FCR a favor de la Sociedad. Por tanto, la aportación comprometida por la Sociedad en el proyecto de 9,38M € quedó completamente desembolsada en 2016. Debido a la dificultad de pagar intereses durante la etapa de construcción y posterior arranque del aparcamiento, hasta 2020 se capitalizaron intereses por importe de 286k €, incrementándose, por tanto, el importe del principal del crédito participativo desde 5.372k € a 5.659k € a la fecha. El saldo vivo a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6.345k € incluyendo 686k € de intereses devengados hasta 2022, cuando Buenavista Infrastructure interpuso demanda de reclamación de pago.

Desde la firma del acuerdo de novación de septiembre de 2016 son reiterados los incumplimientos de la obligación de aportación de fondos del socio municipal Impulsa El Puerto a la sociedad Impulsa Aparca y al proyecto, lo que a la postre se traduce en la imposibilidad de continuar con los trabajos y la consecuente caducidad de la licencia de obras de Pozos Dulces que se produjo finalmente en octubre de 2021 (sin que el Ayuntamiento considerara las alegaciones presentadas por Impulsa Aparca).

El Ayuntamiento procede a la incautación del aval de la licencia (478k €) en febrero de 2022 para restituir la superficie del emplazamiento, licita las obras a continuación y las adjudica en verano de 2022, finalizándose éstas en los primeros meses de 2023.

Impulsa Aparca resolvió todos los contratos técnicos (Dirección Facultativa y Coordinación de Seguridad y Salud) y su Consejo de Administración ha acordado el 20 de diciembre de 2023 formular las CC.AA. 2022, 2023 y 2024 bajo el principio de empresa en liquidación al constatar la frustración del proyecto y, por tanto, de su objeto social, y estar en situación de inactividad de hecho¹.

Los administradores iniciaron un proceso de venta ordenada de los activos para satisfacer primero las deudas con los acreedores, entre los que Gyocivil es el principal, y, posteriormente, liquidar la sociedad. En este sentido, durante 2023 se comenzaron a valorar diferentes muestras de interés de operadores de aparcamientos, pero sin que se hubiera obtenido una oferta indicativa en firme de ninguno de ellos por, al menos, el subsuelo y obras ejecutadas en Pozos Dulces (con el objeto de, presentar un nuevo proyecto al Ayuntamiento y ejecutar un nuevo aparcamiento bajo la superficie restituida). En ausencia de ofertas o interés en los activos, y una vez dictada sentencia en la demanda interpuesta por Gyocivil (incluyendo la resolución de la solicitud de complemento de 20 de marzo de 2024 y, sus posteriores recursos aun en trámite), el 5 de marzo de 2025 se celebró Consejo de Administración de Impulsa Aparca en el cual los administradores:

- en primer lugar, formularon las Cuentas Anuales 2024 que registran un saldo acreedor con Gyocivil en el importe de la sentencia condenatoria superior a la tesorería disponible,
- a continuación, analizaron la documentación preparada por Impulsa Aparca y su asesor legal (Páez & Serrano), que integra la solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores, juzgándola acorde con la imagen fiel de las CCAA 2024 formuladas anteriormente, con el estado actual de las reclamaciones judiciales en su contra y con las serias dificultades financieras que atraviesa Impulsa Aparca, que la colocan en una delicada posición, en tanto tiene serias dificultades para atender sus obligaciones de pago en el medio plazo, y
- por unanimidad, acordaron presentar ante el Juzgado competente una solicitud de concurso voluntario de acreedores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 y ss. del TRLC.

¹ Exposición de motivos de la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

El 11 de abril de 2025 Impulsa Aparca presentó ante el Juzgado de lo Mercantil de Cádiz la solicitud de concurso voluntario de acreedores y apertura de la fase de liquidación.

El 15 de mayo de 2025 se dictó AUTO declarando el concurso voluntario de acreedores de la sociedad, su disolución y apertura de las fases común y de liquidación, y se nombra a D. Leopoldo del Puerto como administrador concursal, cesando a los anteriores administradores.

Los acreedores comunicaron sus créditos a la administración concursal:

- La Sociedad comunicó su préstamo participativo de 6.345.135,03 € (cantidad reclamada en la demanda de Buenavista Infrastructure a Impulsa El Puerto y al Ayuntamiento), y
- Gyocivil comunicó un crédito de 3.995.769,38 € (2.429.843 € de la sentencia + 1.565.926,38 € de coste de oportunidad y costas) y un subordinado de 286.801,45 € de intereses. Adicionalmente, anticipa su solicitud de calificación culpable del concurso al entender que se ha producido un agravamiento de la insolvencia por dolo, o culpa grave de los administradores.

El 23 de septiembre de 2025 el Administrador Concursal presentó su informe proponiendo la calificación del concurso como fortuito.

Gyocivil presentó alegaciones el 20 de octubre de 2025 solicitando la calificación culpable y requiriendo el emplazamiento de Impulsa Aparca y de sus administradores como personas afectadas.

Tanto Impulsa Aparca como los administradores afectados (entre ellos, los dos designados por la Sociedad) han presentado los escritos de alegaciones y oposición en tiempo y forma. Los consejeros designados por la Sociedad están trabajando en un informe pericial que se adjuntará al proceso previamente a la vista, la cual está pendiente aún de convocar a la fecha del presente informe de gestión.

La situación de los procesos judiciales en curso es la siguiente:

- Impulsa Aparca:

- Ha presentado demanda contencioso-administrativa frente al Ayuntamiento al considerar que no se daban las condiciones de ejecución del aval y reclama al menos la diferencia entre el aval incautado y el importe de las obras de restitución (adjudicadas por un precio inferior según el Portal de Contratación del Estado). Tras la vista (prueba pericial y testifical) del 8 de noviembre de 2023 y formulación de conclusiones escritas por Impulsa Aparca, el 24 de septiembre de 2024 se recibió sentencia desestimatoria afirmando que, por un lado, la caducidad de la licencia se debió a la actividad irregular de Impulsa Aparca (paralización de las obras o ritmo bajo de ejecución), y, por otro lado, no acoge el argumento de que el proyecto básico entregado a Impulsa Aparca cuando se le solicitó el compromiso de ejecución de las obras era insuficiente para formalizar dicho compromiso, entendiendo el juez que la incautación de la fianza es una cuestión ajena a dicha controversia. Ante la complejidad del asunto, se limitan las costas a 900 €. Tras analizarlo con los asesores, y considerando las dificultades de éxito en la apelación, Impulsa Aparca decidió no presentar recurso de apelación.
- Ha sido demandada por un empresario local por daños y perjuicios que el retraso de la obra le ha generado a su negocio. El juicio se celebró el 9 de octubre de 2024 estando las partes a la fecha pendientes de recibir la Sentencia:
 - Antes de iniciar el juicio, se aportó la carta de 29 de septiembre de 2020 dirigida por el Casino a las demandantes, en la que el Casino expone los motivos que le llevan a solicitar la terminación de las relaciones con los demandantes. Aunque el documento se refiere a los retrasos de la obra del aparcamiento como uno de los motivos de la extinción de las relaciones, también se alude en ella a (i) la costosa tramitación de las licencias de juego y (ii) las consecuencias de la pandemia, en las que el Casino pone más énfasis en su comunicación. Este hecho ha sido resaltado por los abogados de Impulsa Aparca en sus conclusiones en el juicio.
 - Los demandantes renunciaron a todas las testificales de comerciantes de la zona que habían solicitado, quedándose únicamente con la testifical de la concejal de urbanismo). Por lo tanto, las únicas pruebas que se practicaron fueron (i) dicha testifical y (ii) la ratificación pericial.

- Por parte de Impulsa Aparca, se practicaron como pruebas (i) la testifical de técnico coordinador de seguridad y salud, y (ii) la ratificación pericial.
 - Tras la práctica de las pruebas, se formularon conclusiones por ambas partes, quedando el procedimiento visto para Sentencia.
- Ha sido demandada por Gyocivil (contratista) reclamando la resolución judicial del contrato de construcción y el vencimiento y abono de la cantidad adeudada por la financiación, junto con daños y perjuicios, sobrecostos, lucro cesante y coste de oportunidad por un importe total de 3.349.266,54 euros. Tras la presentación del escrito de defensa y reconvención por Impulsa Aparca, y habiendo sido rechazada por Gyocivil, se celebró audiencia previa el 17 de julio de 2023 en la que se ratificaron las pruebas periciales y establecido pruebas testificales. El juicio, señalado para el 31 de enero de 2024, se celebró en la fecha prevista quedando visto para sentencia (el Juez no estimó la solicitud de suspensión de Impulsa Aparca por prejudicialidad penal al haberse interpuesto querrela penal por esencialmente los mismos hechos).

Con fecha 13 de febrero de 2024 Impulsa Aparca recibió la sentencia en la que el Juzgado estimó la demanda de Gyocivil de forma íntegra, si bien en la cuantificación de esta, sólo se incluyó la parte económica excluyéndose los conceptos técnicos que de su lectura parecían haberse admitido (algo más de 900k €). Gyocivil presentó complemento y aclaración de la sentencia desestimado por el Juez con fecha 20 de marzo de 2024 tras valorar el escrito de alegaciones en oposición presentado por Impulsa Aparca (el Auto estableció que no concurría error u omisión y que se estaba ante una cuestión de valoración de prueba).

A continuación, con fecha 17 de abril de 2024, Gyocivil presentó recurso de apelación contra la sentencia dictada por el Juzgado (Gyocivil no incidió en la valoración de la prueba sino en que se ha vulnerado su derecho a la tutela judicial efectiva por la omisión de pronunciamientos, por lo que las probabilidades de que se estime son altas). El 24 de julio de 2024, el Juzgado dio traslado a Impulsa Aparca de dicho recurso y, aunque le otorgó un plazo hasta el 9 de septiembre de 2024 para formular oposición, Impulsa Aparca no lo presentó y tampoco ha impugnado la sentencia, entendiendo que no procede presentar oposición a las alegaciones de Gyocivil. En opinión de los asesores de Impulsa Aparca la probabilidad de que se estime la reclamación de Gyocivil es alta y la oposición hubiera implicado incurrir en nuevos costes de abogados y de una potencial condena en costas.

El 20 de enero de 2026 la Audiencia Provincial de Cádiz señaló el 22 de septiembre de 2026 como fecha para la deliberación y votación del mencionado recurso de apelación presentado por Gyocivil.

El proceso podría continuar con la presentación de Gyocivil de la demanda de ejecución provisional de la sentencia en el Juzgado una vez se haya estimado el recurso de apelación.

- Gyocivil interpuso una querella contra uno de los consejeros de Impulsa Aparca designado por la sociedad gestora en representación de ACJA FCR (de hecho, se ha querellado contra todos los consejeros de Impulsa Aparca de 2016, Impulsa El Puerto, S.L.U. como socio municipal, Impulsa Aparca, S.L. y la Sociedad como socio financiero). La querella no fue notificada, pero constando la apertura de diligencias previas por el Juzgado al haber solicitado a Impulsa Aparca cierta documentación, Buenavista y su consejero presentaron escrito de personación ante el Juzgado con el objeto de acceder a la querella, conocer con exactitud los hechos que motivan la reclamación de orden penal e iniciar la defensa lo antes posible de la forma más adecuada.

Se admitió la personación y se accedió a la querella y a las actuaciones del caso. Se practicaron las siguientes diligencias judiciales: i) en noviembre 2022 declaró Fernando Sánchez, presidente de Gyocivil, ii) se han practicado requerimientos documentales a Impulsa Aparca, Impulsa el Puerto y Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, y iii) finalmente, el 8 de abril de 2025 se tomó declaración como investigados a todos los querellados, incluyendo la Sociedad.

El 11 de junio de 2025 se recibe el auto de sobreseimiento de la causa tanto respecto de los consejeros de Impulsa Aparca como de la Sociedad e Impulsa Aparca.

Gyocivil presentó recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Cádiz en junio 2025 y por parte de la Sociedad y los consejeros persona física se presentó el oportuno escrito de oposición.

Finalmente, el 7 de noviembre de 2025 la Audiencia Provincial dicta AUTO por el que desestima, teniendo por presentadas las oposiciones del Ministerio Fiscal y de la defensa, de manera contundente, el recurso de apelación interpuesto por Gyocivil, siendo mucho más expeditiva de lo que incluso esperaban los abogados de la defensa:

“Nos encontramos por tanto, ante una situación fáctica de la que en modo alguno cabe concluir la posible existencia de unos hechos delictivos y resulta inimaginable además de no acreditado el ánimo de frustrar el éxito del proyecto por parte de los querellados, más bien al contrario, habiendo concedido prórrogas ante los sucesivos incumplimientos de plazos por parte de la querellante, sin que exista acreditación alguna que justifique el desplazamiento patrimonial ni el perjuicio que hipotéticamente pudiera haber sufrido la querellante debido a la acción dolosa y deliberada de las partes querelladas en esta causa. Todo lo anterior, amén de que no se ha detectado apropiación de fondos públicos ni procedentes de la Unión Europea, ni desviación en ningún sentido tras un exhaustivo análisis de la documentación aportada por todas las partes, no lleva esta Sala a más conclusión que la de confirmar el sobreseimiento de las actuaciones”

Si bien este Auto podría ser recurrible en casación, el abogado de la Sociedad entiende que, a la vista de la indisputabilidad de los hechos manifestados por la Audiencia y la falta de soporte argumentativo por parte de Gyocivil, se trataba de una posibilidad remota y, efectivamente, no consta que Gyocivil haya presentado recurso alguno ante la Audiencia Provincial.

Por tanto, la resolución de la Audiencia Provincial es firme y queda resuelta la querella favorablemente a los intereses de la Sociedad y de las personas físicas relacionadas de manera definitiva.

- En cuanto a la sociedad gestora de ACJA FCR (Buenavista Infrastructure), en su calidad de socio a través de ACJA FCR y prestamista a través de la Sociedad:
 - o La Sociedad ha dado por terminado el Acuerdo de Socios con Impulsa el Puerto por su incumplimiento al no aportar fondos para cubrir los sobrecostos del proyecto y los gastos realizados en Plaza de Toros ni garantías adicionales conforme a lo comprometido en la novación de 2016, y ha dado por vencido anticipadamente el préstamo participativo otorgado por la Sociedad al darse las condiciones establecidas, entre otras, la pérdida de licencia de obra. El contrato establece que, si Impulsa Aparca no puede pagar el préstamo, éste debe ser comprado por Impulsa El Puerto por su Valor Teórico. La Sociedad citó a Impulsa El Puerto el 26 de septiembre de 2022 para la adquisición, levantándose acta notarial de su incomparecencia.
 - o Derivados de lo anterior, Buenavista Infrastructure (en representación de ACJA FCR) y la Sociedad demandaron el 2 de noviembre de 2022 a (i) Impulsa El Puerto, por el incumplimiento del Contrato de Inversión y de Socios, en concreto, de la obligación de aportación de fondos, y (ii) al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. El perjuicio económico reclamado, según informe pericial de 7 de octubre de 2022, se cuantifica en 16,7 Mn € entre daño emergente (9,4 Mn €) y lucro cesante (7,3 Mn € a 30 de septiembre de 2022).
 - o La demanda se admitió a trámite y se notificó a la contraparte. En febrero 2023, Impulsa El Puerto y el Ayuntamiento plantearon declinatoria de jurisdicción alegando que la jurisdicción competente para este asunto eran los juzgados contencioso-administrativos.

El 10 de abril 2023, se admitió a trámite la declinatoria interpuesta, y Buenavista presentó escrito de oposición cuya admisión fue notificada el 15 de junio de 2023. El 4 de octubre de 2023, Buenavista recibió Auto estimando las declinatorias por incompetencia de jurisdicción (con una argumentación sobre la que los abogados de Buenavista discreparon profundamente), tomando la decisión de formular Recurso de Apelación.

Con fecha 16 de septiembre de 2025 se celebró la deliberación y fallo de la Audiencia Provincial de Madrid que a continuación emite Auto el 18 de septiembre de 2025 en el que revoca la resolución de estimación de declinatorias, dejándola sin efecto, acordando en su lugar, la desestimación de las declinatorias de jurisdicción planteadas y la continuación del procedimiento ante la jurisdicción civil.

El proceso judicial continúa, por tanto, en la vía mercantil habiéndose contestado ya a la demanda por parte del Ayuntamiento (el 24 de noviembre de 2025) y de Impulsa El Puerto (el 19 de noviembre de 2025). Se ha notificado a Buenavista una diligencia de ordenación teniendo por presentadas las contestaciones y ha sido citada el 29 de octubre de 2026 como fecha de señalamiento de la audiencia previa. En esa vista previa, de naturaleza eminentemente procesal, se fijarán los hechos controvertidos para las partes, se podrán formular determinadas alegaciones complementarias (solo en caso de ser necesario) y se propondrá y admitirán las pruebas que posteriormente se practicarán el día del juicio (por tanto, aún pendiente de determinar su fecha).

- Concursos de acreedores de Impulsa el Puerto e Impulsa Aparca: La Sociedad había comunicado el crédito contingente que ostenta contra la entidad concursada, el cual figura reconocido en este concurso. Se ha iniciado la fase de liquidación en el que la Administración Concursal comenzará la subasta de bienes inmuebles para satisfacer las deudas. Ante esto, la Sociedad se ha personado en el procedimiento para (i) estar informado de primera mano, y (ii) hacer valer sus derechos, entre los que está el instar que no se haga un reparto entre los acreedores ordinarios hasta que no cristalice su derecho de crédito (idealmente, al menos, hasta que se dicte primera sentencia sobre la demanda interpuesta por Buenavista). Respecto a Impulsa Aparca, como se ha señalado, se dictó auto de declaración de concurso y la Sociedad también ha comunicado los créditos que ostenta a la Administración Concursal. Se han dictado las diligencias de ordenación por las que se da por personada a Buenavista en ambos concursos. La recuperación de los fondos de la Sociedad se resolverá, por lo tanto, en los tribunales. Los asesores de Buenavista consideran una probabilidad media de recuperación del participativo de la Sociedad y medio-baja para el capital de ACJA FCR, asimismo entienden que la eventual liquidación (con venta de activos) de Impulsa Aparca no reduce los derechos de la Sociedad ni de Buenavista ni perjudica su posición contra su socio (Impulsa El Puerto) y Ayuntamiento, dado que los hechos reclamados son previos a la situación sobrevenida y posterior de frustración del objeto social que desencadena la liquidación.

En esta situación, dándose el proyecto por frustrado y ante la incertidumbre sobre la recuperabilidad de los fondos aportados por la Sociedad, la sociedad gestora mantiene deteriorada por completo tanto la participación de capital de ACJA FCR en Impulsa Aparca, como el crédito participativo otorgado por la Sociedad a Impulsa Aparca.

3. Sportbox San Bernardo, S.L.

El proyecto consiste en la rehabilitación del edificio de la antigua Estación de trenes de San Bernardo de Sevilla, incluyendo la rehabilitación del Mercado de Abastos, la construcción y gestión de un centro deportivo y un aparcamiento subterráneo, así como la rehabilitación de la plaza de acceso a la estación en la que se localizará una fuente central y dos quioscos. El centro está en explotación sin incidencias desde el 1 de junio de 2018.

La inversión total del proyecto, formalizada en septiembre de 2016, ascendió a 9,6 M €, de los cuales 6,66 M € fueron aportados por la Sociedad a través de la toma de un 10% de participación en el capital (0,33 M €) y el resto (6,33 M €) en forma de préstamo participativo (cuyo saldo vivo asciende a 6,2 M € a 31 de diciembre de 2023). El resto de los fondos fueron aportados por el socio promotor en capital social.

A 31 de diciembre de 2025, el capital social de Sportbox San Bernardo, S.L. se distribuye como sigue:

	2025	
	Participaciones	%
Enjoy Wellness, S.L.	2.945.852	90,00
Buenavista Jessica Andalucía, S.I.C.C., S.A.U.	327.317	10,00
	3.273.169	100,00

El centro deportivo evoluciona positivamente siendo los resultados a 31 de diciembre de 2025 los siguientes:

A nivel operativo el número de abonados se sitúa en 7.953 (-2,4% vs 8.140 en diciembre 2024). El número de recibos alcanza los 5.797 (-4,2% vs 6.053 de diciembre 2024). Asimismo, se han alcanzado los 8.925 usuarios, un -3,3% vs 9.226 de diciembre de 2024).

La facturación se sitúa en 3.009.040 €, un 4,4% más que en diciembre 2024 (2.882.963 €) y el EBITDA en 1.334.709 €, un 7,12% más al alcanzado en diciembre 2024 (1.245.977 €) debido principalmente, al incremento de los precios del centro a partir de enero de 2025 (+5€ por tipo de abono).

Esta subida de precios ha supuesto un cambio en el mix de producto, reduciéndose un 25,9% el abono de mañanas, (que pasa de un 10,63% a un 8,07%) y un 10,2% el individual (de un 26,3% a un 24,26%). El abono familiar de parejas, en cambio, ha incrementado su peso un 17,5%, (pasando de un 15% a un 18%), el abono joven un 12,6% (desde un 12,67% a un 14,62%) y el de mayores un 12,4% (de un 7,4% a un 8,5%).

En marzo 2025, la Sociedad ha recibido la totalidad de los intereses netos devengados por el participativo (238.950 €) sin que fuera necesaria su capitalización, así como 100.000 € de amortización de principal, dada la generación de caja de la compañía.

Durante 2026 está previsto ejecutar ciertas inversiones en capex que limitan la disponibilidad de caja para realizar amortizaciones anticipadas del participativo otorgado por la Sociedad.

4. Ayuntamiento de Pedrera (Sevilla)

El proyecto consiste en la dotación de un nuevo depósito de agua potable y la conexión de éste con la red urbana de abastecimiento de aguas del municipio de Pedrera en Sevilla.

La inversión total del proyecto ascendió a 1,16 M €, de los cuales 0,67 M € fueron aportados por la Sociedad en forma de préstamo a largo plazo firmado el 26 de enero de 2016.

Los depósitos y la red de suministro de agua están plenamente operativos desde febrero 2017.

El Ayuntamiento de Pedrera está afrontando el servicio de la deuda de la financiación de la Sociedad sin ningún problema hasta la fecha. La crisis COVID-19 no tuvo impacto alguno en este proyecto.

La última liquidación trimestral que corresponde a 31 de diciembre de 2025 se ha abonado sin incidencias. Tras esta liquidación, el saldo vivo a cierre de 31 de diciembre de 2025 asciende a 239k €, habiéndose amortizado el 64,5% de la financiación otorgada por la Sociedad.

5. Ayuntamiento de Cortes y Graena (Granada)

El proyecto consiste en la construcción de un hotel de cuatro estrellas y 48 habitaciones anexo al Balneario de Cortes y Graena. El Balneario de aguas termales está incluido en la oferta del Programa de Termalismo Social del IMSERSO.

La inversión total del proyecto ascendió a 3,56 M €, de los cuales 2,22 M € fueron aportados por la Sociedad en forma de préstamo a largo plazo firmado el 22 de junio de 2016. En agosto de 2021 se produjo la liquidación de la sociedad municipal Aguas Termales de Graena mediante la cesión de activos y pasivos al Ayuntamiento de Cortes y Graena, de forma que éste pasó a ser el deudor de la Sociedad.

La renta pactada con el arrendatario (Relais Termal) junto con el resto de los ingresos del Ayuntamiento son insuficientes para atender los gastos corrientes y el endeudamiento municipal, por lo que el Ayuntamiento de Cortes y Graena presentó al Ministerio de Hacienda en septiembre de 2023 un Plan de Ajuste solicitando la adhesión al Fondo de Ordenación para cubrir, entre otras, la deuda de la Sociedad.

Admitida la adhesión del crédito al Fondo de Ordenación, el 11 de marzo de 2024 se firmó la novación del crédito entre la Sociedad y el Ayuntamiento de Cortes y Graena para adaptar la deuda a los requisitos del Fondo y al principio de prudencia financiera, iniciándose el pago de cuotas con cargo al Fondo de Ordenación a través de ICO en julio de 2024. En julio de 2025 se recibió un importe bruto de 360.308,69 €, de los cuales 289.299,65 € corresponden a amortización de principal y 71.009,04 € a intereses. A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados ascienden a 17.862,14 €, siendo el importe de principal vivo 1.616.450,39 €. Respecto a los 345.275,33 € de las cuotas atrasadas de 2022, 2023 y 2024 que no se han podido incluir en la novación del crédito (la nueva operación no puede tener un importe mayor al concedido de 2.224.000 €), la Sociedad llegó a un acuerdo con el Ayuntamiento para la formalización de un nuevo préstamo, tras aprobarlo el pleno municipal el 9 de junio de 2025. El 8 de julio de 2025 la Sociedad ha formalizado con el Ayuntamiento un contrato de novación modificativa no extintiva del crédito por importe de 345.275,33 € que consta de un tramo amortizable y otro a vencimiento adaptado a la capacidad de pago del Ayuntamiento con fecha de efecto 31 de enero de 2024 y vencimiento 30 de junio de 2030. El 1 de agosto de 2025, el Ayuntamiento ha abonado la primera cuota de este préstamo, con un importe neto de 17.443,88 €, de los cuales 14.0000 € corresponden a amortización de principal y 3.443,88 € a intereses netos. A 31 de diciembre de 2025 los intereses devengados por dicho préstamo ascienden a 9.910,69 €, siendo el importe vivo de principal 339.722,31 €.

6. Ariza Directorship, S.L.

El proyecto consiste en la construcción de un hospital general en Córdoba, situado en la zona de la nueva Ronda de Poniente, con aparcamiento y destinado a hospitalización convencional, UCI, cirugías, urgencias y áreas comunes. La Sociedad ha invertido en una sociedad vehículo, Ariza Directorship S.L., que construye el hospital y lo alquila a IDC Quirón, quien asume toda la explotación y se encarga de incorporar todo el equipamiento médico.

La inversión total del proyecto, formalizado el 7 de octubre de 2016, ascendió a 36,62 M €, de los cuales 15 M € fueron aportados por la Sociedad (5,79 M € en capital social y 9,21 M € en forma de préstamo participativo).

En 2024 Ariza Directorship S.L. capitalizó parte de los dos préstamos participativos que mantenía con sus socios a través de una operación de ampliación de capital, mediante la emisión de 700 miles de participaciones nuevas de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 9 euros por participación, que fueron asumidas a partes iguales por ambos socios. El importe total de la ampliación de capital ascendió a 7.000 miles de euros, lo que resultó un incremento del capital social de 700 miles de euros y una prima de emisión de 6.300 miles de euros.

Tras la operación, y a 31 de diciembre de 2025, el número total de participaciones de Ariza asciende a 12.286.000 de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, gozando todas ellas de los mismos derechos políticos y económicos.

	2025	
	Participaciones	%
IDCQ Hospitales y Sanidad, S.L.U. (50%)	6.143.000	50,00
Buenavista Jessica Andalucía, S.I.C.C., S.A.U. (50%)	6.143.000	50,00
	<u>12.286.000</u>	<u>100,00</u>

El saldo vivo del préstamo participativo otorgado por la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 asciende a 8,45 M € incluyendo intereses capitalizados). El resto de los fondos son aportados por el socio promotor concesionario y por una entidad financiera en forma de deuda senior.

Durante el ejercicio 2025 la arrendataria ha abonado con normalidad la renta, que fue actualizada con el IPC (2,8%).

La cuota a favor de la Sociedad de 30 de junio de 2025 ascendía a 648.704,89 € de intereses brutos (525.450,96 € netos), los cuales se capitalizaron parcialmente por importe de 374.186,84 € como mayor principal conforme al contrato, abonándose 151.264,12 €, por lo que a 31 de diciembre de 2025 el importe vivo del préstamo participativo de la Sociedad asciende a 8.447.606,65 €.

Riesgos

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

Hechos relevantes

De conformidad con las disposiciones del Contrato OMFA suscrito con el BEI, Buenavista Infrastructure y la Sociedad, se han cumplido las obligaciones de información y envío de informes trimestrales al BEI, en especial, en lo concerniente a aquellas sociedades participadas donde existe un mayor riesgo de recuperación de los fondos invertidos.

No constan más hechos relevantes dignos de mención.

Garantías

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

Criterios de Valoración de las participadas

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

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

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

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