

A&G Real Estate Sustainable Developments, S.I.C.C., S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al accionista único de A&G Real Estate Sustainable Developments, S.I.C.C., S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de A&G Real Estate Sustainable Developments, S.I.C.C., S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

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 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gema M^a Ramos Pascual (22788)

12 de junio de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/18301

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

**A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C.,
S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido entre el
27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

ACTIVO	2025
ACTIVO CORRIENTE	13.953.113,35
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	13.944.229,93
Periodificaciones	-
Inversiones financieras a corto plazo	-
Instrumentos de patrimonio	-
Préstamos y créditos a empresas	-
Valores representativos de deuda	-
Derivados	-
Otros activos financieros	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Deudores (Nota 6)	8.883,42
Otros activos corrientes	-
ACTIVO NO CORRIENTE	-
Activo por impuesto diferido	-
Inversiones financieras a largo plazo	-
Instrumentos de patrimonio	-
De entidades objeto de capital riesgo	-
De otras entidades	-
Préstamos y créditos a empresas	-
Valores representativos de deuda	-
Derivados	-
Otros activos financieros	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo Plazo	-
Instrumentos de patrimonio	-
De entidades objeto de capital riesgo	-
De otras entidades	-
Préstamos y créditos a empresas	-
Valores representativos de deuda	-
Derivados	-
Otros activos financieros	-
Inmovilizado material	-
Inmovilizado intangible	-
Otros activos no corrientes	-
TOTAL ACTIVO	13.953.113,35

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**
(Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2025
PASIVO CORRIENTE	839.330,83
Periodificaciones	-
Acreedores y cuentas a pagar (Nota 7)	839.330,83
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-
Deudas a corto plazo	-
Provisiones a corto plazo	-
Otros pasivos corrientes	-
PASIVO NO CORRIENTE	13.077.062,57
Periodificaciones	-
Pasivo por impuesto diferido	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas largo plazo	-
Deudas a largo plazo (Nota 9)	13.077.062,57
Provisiones a largo plazo	-
Otros pasivos no corrientes	-
TOTAL PASIVO	13.916.393,40
PATRIMONIO NETO	36.719,95
FONDOS REEMBOLSABLES (Nota 8)	36.719,95
Capital	60.000,00
Escriturado	60.000,00
Menos: Capital no exigido	-
Participes	-
Prima de emisión	-
Reservas	-
Instrumentos de capital propios	-
Resultados de ejercicios anteriores	-
Otras aportaciones de socios	-
Resultado del ejercicio	(23.280,05)
Dividendo a cuenta	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-
AJUSTES POR VALORACION EN PATRIMONIO NETO	-
Activos financieros disponibles para la venta	-
Operaciones de cobertura	-
Otros	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	13.953.113,35

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

	2025
CUENTAS DE ORDEN	
CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO	-
Avaless y garantías concedidos	-
Avaless y garantías recibidos	-
Compromisos de compra de valores	-
De empresas objeto de capital riesgo	-
De otras empresas	-
Compromiso de venta de valores	-
De empresas objeto de capital riesgo	-
De otras empresas	-
Resto de derivados	-
Compromisos con socios o partícipes	-
Otros riesgos y compromisos	-
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	83.280,05
Patrimonio total comprometido (Nota 8)	60.000,00
Patrimonio comprometido no exigido	-
Activos fallidos	-
Pérdidas fiscales a compensar (Nota 12)	23.280,05
Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)	-
Deterioro capital inicio grupo	-
Otras cuentas de orden	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	83.280,05

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

	2025
Ingresos financieros	596,39
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados (Nota 5)	596,39
Otros ingresos financieros	-
Gastos financieros	-
Intereses y cargas asimiladas	-
Otros gastos financieros	-
Resultados y variaciones del valor razonable de la	
Cartera de Inversiones Financieras (neto)	-
Resultados por enajenaciones (netos)	-
Instrumentos de patrimonio	-
Valores representativos de deuda	-
Otras inversiones financieras	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-
Deterioros y pérdidas de inversiones financieras	-
Diferencias de cambio (netas)	-
Otros resultados de explotación	(6.000,08)
Comisiones y otros ingresos percibidos (Nota 10)	833.427,26
De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo	-
Otras comisiones e ingresos	833.427,26
Comisiones satisfechas (Nota 10)	(839.427,34)
Comisión de gestión	(833.427,26)
Otras comisiones y gastos	(6.000,08)
MARGEN BRUTO	(5.403,69)
Gastos de personal	-
Otros gastos de explotación (Nota 10)	(17.876,36)
Amortización del inmovilizado	-
Excesos de provisiones	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(23.280,05)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	-
Deterioro de resto de activos (neto)	-
Otros	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(23.280,05)
Impuesto sobre beneficios (Nota 12)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(23.280,05)

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**
(Euros)

	<u>2025</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>(23.280,05)</u>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Por valoración de instrumentos financieros	-
Activos financieros disponibles para la venta	-
Otros ingresos / gastos	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-
Efecto impositivo	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Por valoración de instrumentos financieros	-
Activos financieros disponibles para la venta	-
Otros ingresos / gastos	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
Efecto impositivo	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>(23.280,05)</u>

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajuste por valoración	Total
Saldo constitución	60.000,00	-	-	-	-	-	-	60.000,00
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	60.000,00	-	-	-	-	-	-	60.000,00
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(23.280,05)	-	-	(23.280,05)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	60.000,00	-	-	-	(23.280,05)	-	-	36.719,95

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	807.167,36
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(23.280,05)
Ajustes del resultado	(596,39)
Amortización del inmovilizado	-
Correcciones valorativas por deterioro	-
Variación de provisiones	-
Imputación de subvenciones	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-
Ingresos financieros	(596,39)
Gastos financieros	-
Diferencias de cambio	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-
Otros ingresos y gastos	-
Cambios en el capital corriente	830.447,41
Periodificaciones	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	(8.883,42)
Acreedores y otras cuentas a pagar	839.330,83
Otros pasivos corrientes	-
Otros activos y pasivos no corrientes	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	596,39
Pagos de intereses	-
Cobros de dividendos	-
Cobros de intereses	596,39
Cobros / pagos por impuesto sobre beneficios	-
Otros Cobros / pagos	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
Pagos por inversiones	-
Inversiones financieras	-
Empresas del grupo y asociadas	-
Inmovilizado intangible	-
Inmovilizado material	-
Otros activos financieros	-
Otros activos	-
Cobros por desinversiones	-
Inversiones financieras	-
Empresas del grupo y asociadas	-
Inmovilizado intangible	-
Inmovilizado material	-
Otros activos financieros	-
Otros activos	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	13.137.062,57
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	60.000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	60.000,00
Amortización de instrumentos de patrimonio	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13.077.062,57
Emisión de deudas con entidades de crédito	-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	-
Emisión de otras deudas	13.077.062,57
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	-
Devolución y amortización de otras deudas	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de Patrimonio	-
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	13.944.229,93
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	-
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	13.944.229,93

9

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. Actividad e información de carácter general

a) Actividad

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A., (en adelante la Sociedad) se ha constituido el 27 de mayo de 2025. 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, 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 ha derogado la Ley 25/2005, de 24 de noviembre.

La Sociedad ha sido inscrita el 27 de junio de 2025 en el Registro Administrativo de Sociedades de Inversión colectiva de tipo cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante CNMV) con el número 65.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Paseo de la Castellana, 92, 28046, Madrid.

La dirección, administración y gestión de la Sociedad están encomendadas a A&G Luxembourg AM S.A. (en adelante la Sociedad Gestora), que es una entidad supervisada por la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) y que figura inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B167203. La Sociedad Gestora tiene las más amplias facultades para su representación, incluyendo las de dominio y administración de su patrimonio, sin que ello suponga la propiedad de este.

La Sociedad, de conformidad con el Artículo 8 del Reglamento (UE) 2019/2088, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros (en adelante, "SFDR"), tiene como objetivo promover características medioambientales y sociales, y aunque no tiene como objetivo una inversión sostenible, tendrá como mínimo un 80% de inversiones sostenibles:

- Con un objetivo medioambiental, en las actividades económicas que puedan considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la Unión Europea.
- Con un objetivo medioambiental, en actividades económicas que no puedan considerarse medioambientalmente sostenibles con arreglo a la taxonomía de la Unión Europea.
- Con un objetivo social.

La Sociedad tendrá como objeto principal invertir directa o indirectamente, a través de sociedades participadas, en empresas de nacionalidad española que sean o vayan a ser propietarias o titulares de activos (incluyendo derechos de explotación económica), que sean válidos para destinarlos a la promoción, desarrollo, construcción y/o explotación de vivienda asequible destinada a alquiler, regeneración urbana, turismo sostenible, residencia de estudiantes universitarios, así como a otras tipologías de residencias y activos inmobiliarios. Adicionalmente se considerarán proyectos y negocios en el ámbito de regeneración urbana, turismo y vivienda asequible (en adelante Sociedades Participadas). La Sociedad no tiene como objetivo realizar inversiones en proyectos de promoción inmobiliaria únicamente destinada para su venta.

A tal efecto, el 29 de julio de 2025, la Sociedad, la Sociedad Gestora y A&G Banco S.A.U. han suscrito un contrato operativo con el Banco Europeo de Inversiones (en adelante BEI) que incluye, entre otros términos, el otorgamiento de un préstamo contingente que permitirá la financiación de las inversiones de la Sociedad en las Sociedades Participadas.

En relación con el préstamo contingente concedido por el BEI, la Sociedad lo utilizará para la finalidad de adquisición de proyectos elegibles, de conformidad con el contrato mencionado en el párrafo anterior, así como para el pago de la comisión de gestión de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad, en su condición de prestataria, no tiene obligación de devolución del préstamo, sino únicamente de devolución de los flujos de caja percibidos (tanto de las inversiones realizadas por la Sociedad como de la financiación concedida por la misma) y, por tanto, no asume ningún riesgo sobre la financiación recibida del BEI, al estar su devolución condicionada a la recuperación tanto de las inversiones realizadas como de la financiación concedida por la Sociedad. Por consiguiente, la Sociedad tampoco asume ningún riesgo o beneficio asociado a sus inversiones, puesto que

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

será el BEI quien los asuma en última instancia y de forma indirecta (a través del préstamo contingente concedido a la Sociedad).

Tal y como se ha detallado anteriormente, la Sociedad realizará inversiones directamente en el capital de sociedades españolas (en las que no está previsto que la Sociedad tenga el control). Adicionalmente, en el contrato mencionado anteriormente se estableció que la Sociedad Gestora estará obligada a coinvertir en las inversiones que realice la Sociedad. Dicha inversión se materializará mediante la suscripción de acciones de la Sociedad o mediante aportaciones que sean consideradas como fondos reembolsables de la Sociedad (Nota 8).

b) Fecha de Formulación

El Consejo de Administración de la Sociedad, en fecha 29 de mayo de 2026, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo e Imagen Fiel

Las cuentas anuales adjuntas, formuladas por los Administradores de la Sociedad, han sido preparadas a partir de los registros contables del mismo, habiéndose aplicado la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV y sucesivas modificaciones, incluyendo la Circular 1/2025, de 5 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifican la Circular 6/2008, de 26 de noviembre; la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, y la Circular 4/2016, de 29 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y otras normas de obligado cumplimiento aprobadas por la CNMV y en lo no previsto en éstas, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujo de efectivo.

b) Principios contables no obligatorios

La Sociedad no ha aplicado principios contables no obligatorios durante el ejercicio 2025.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso, por parte de la Sociedad, de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro, que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las previsiones actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Sin embargo, no cabe esperar que las estimaciones realizadas por la Sociedad causen un ajuste material en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

d) Comparabilidad de la información

Tal como se indica en el apartado "a)" de la Nota 1, la Sociedad ha sido constituida el 27 de mayo de 2025, por lo que, consecuentemente, no se presenta información comparativa del ejercicio 2025.

e) Moneda funcional

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

f) Principio de empresa en funcionamiento

En la elaboración de las cuentas anuales se ha considerado que la gestión de la Sociedad continuará en el futuro previsible. Por tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de su liquidación.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

h) Elementos Recogidos en Varias Partidas

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance.

i) Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La preparación de las Cuentas Anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Al margen del proceso de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, se llevan a término determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación del eventual deterioro de activos, y de provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas Cuentas Anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora. En las presentes Cuentas Anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- La estimación del posible deterioro de determinados activos.
- La estimación del Impuesto sobre Sociedades (Nota 12).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

3. Normas de registro y valoración

a) *Activos financieros*

i. *Inversiones financieras a corto y a largo plazo:*

Las inversiones financieras a corto y a largo plazo se clasifican en el balance de acuerdo con los siguientes criterios:

Instrumentos de patrimonio

Incluye las inversiones en derechos sobre el patrimonio neto de entidades que no tengan consideración de partes vinculadas e incluye acciones con o sin cotización en un mercado regulado u otros valores tal como participaciones en Entidades de Capital Riesgo y entidades extranjeras similares a Instituciones de Inversión Colectiva o participaciones en Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Préstamos y créditos a empresas

Corresponde a los préstamos y otros créditos no comerciales concedidos a terceros incluidos los formalizados mediante efectos de giro.

Valores representativos de deuda

Corresponde a las inversiones por suscripción o adquisición de obligaciones, bonos u otros valores de renta fija, incluidos aquellos que fijan su rendimiento en función de índices o sistemas análogos.

ii. *Reconocimiento, valoración y deterioro de las inversiones financieras*

Con carácter general, las inversiones financieras se incluyen a efectos de su valoración en alguna de las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se podrán valorar a su valor nominal. Las pérdidas por deterioro de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión se reconocen, en su caso, como un gasto o un ingreso en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de inversiones financieras (neto) - Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Activos financieros disponibles para la venta: se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción explícitos directamente atribuibles. Adicionalmente, forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido. Los cambios que se produzcan en el valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación, se imputan, netos de su efecto impositivo, directamente en el patrimonio neto en el epígrafe "Patrimonio neto - Ajustes por valoración en patrimonio neto - Activos financieros disponibles para la venta", hasta que el activo cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias. El importe de la corrección valorativa será calculado como 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 toma en consideración el valor razonable de la inversión en los términos que se establecen en los párrafos siguientes. Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable de los

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

instrumentos de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto. Las correcciones valorativas por deterioro del valor se imputan en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto) - Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A los efectos del registro de las correcciones valorativas por deterioro, las mismas deberán realizarse siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen:

- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo. Se presume que el instrumento se ha deteriorado cuando:
 - Si no estando cotizando, se ha producido una caída de un 40% respecto a la valoración inicial del activo y si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un periodo de un año y medio sin que se recupere el valor.
 - En caso de estar cotizando, si se ha producido una caída de un 40% en la cotización y si se ha producido un descenso de la misma de forma prolongada durante un periodo de un año y medio sin que se recupere el valor.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable se reconocen en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto) - Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro del valor del activo.

Para la determinación del valor razonable de los activos financieros se atenderá a lo siguiente:

- Instrumentos de patrimonio cotizados: su valor razonable es el valor de mercado considerando como tal el que resulte de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia, si existe, o inmediato hábil anterior, o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre.
- Instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas: su valor razonable es el valor de las transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas. En aquellos casos que no se hubiesen producido transacciones recientes y salvo mejor evidencia, el valor razonable se determina utilizando el criterio de patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a las inversiones en el patrimonio neto de la Sociedad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías y minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

En relación con las plusvalías tácitas, se distingue entre:

- a) Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que sólo pueden considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y se encuentren 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.
- b) Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada, o su grupo consolidado, o que son relativas a inmovilizaciones 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 y siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Adicionalmente, los dividendos cobrados, la devolución de aportaciones por reducción de capital social y otras distribuciones a accionistas y partícipes, así como el importe de venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercitarlos, cuyo valor se calcula aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuyen 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.

También se tienen en cuenta, en el caso de que las cuentas de la entidad en la que se invierte estén auditadas, los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no se encuentren recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.

El valor razonable de los inversores también podrá ser determinado mediante la aplicación de otros modelos y técnicas de valoración generalmente aceptados en la práctica. Entre los modelos y técnicas de valoración a utilizar 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.
- Modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

Los modelos y técnicas de valoración empleados deberán ser aprobados por el órgano de Administración de la Sociedad y deberán estar debidamente documentados. Asimismo, maximizarán el uso de datos observables de mercado y otros factores que los participantes en el mercado considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

En cualquier caso, cualquiera que sea el modelo o técnica de valoración utilizado, para determinar el valor razonable de estas inversiones, deberá tenerse en cuenta los hechos o circunstancias de carácter contingente que puedan alterar o transformar el valor de las inversiones de las entidades de capital-riesgo, desde el mismo momento en que se originen o se tenga conocimiento de ellos y, en especial, los siguientes:

- Los resultados significativamente inferiores o superiores a los inicialmente proyectados que conduzcan a una disminución o apreciación permanente del valor.
- La aparición de problemas financieros o de negocio del emisor de los valores que planteen la necesidad de obtener financiación adicional o llevar a cabo reestructuraciones en sus actividades o en empresas del grupo.
- La existencia de eventuales compromisos, derechos o pactos de recompra con precio predeterminado.
- Otros hechos o circunstancias de suficiente entidad y clara constancia que surjan o se conozcan con posterioridad a la fecha en que se realizó la inversión y que determinen fehacientemente una valoración inferior o superior de las plusvalías tácitas mencionadas anteriormente.

La Sociedad deberá evaluar la efectividad de los modelos y técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia en caso de que estén disponibles y resulten aplicables los precios basados en datos o índices observables de mercado.

En caso de que ninguno de los modelos y técnicas de valoración permitan determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valora a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas. Se considera empresa del grupo aquella que constituye una unidad de decisión con la Sociedad, que se corresponde con aquella para la que la Sociedad tiene, directa o indirectamente, capacidad de ejercer control. Dicha capacidad de ejercer control se manifiesta, en general, aunque no exclusivamente, por mantener una participación, directa o indirectamente, del 50% o más de los derechos de voto de la entidad participada. El control se entiende como el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada, con el fin de obtener beneficios de sus actividades y puede ejercerse, aunque no se mantenga el porcentaje de participación antes indicado.

Es una empresa multigrupo aquella que, no siendo empresa del grupo, está controlada conjuntamente por la Sociedad y por otra y otras entidades no vinculadas con las misma y los negocios conjuntos. Se consideran negocios conjuntos los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades o accionistas realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecta requiere el consentimiento unánime de todos los accionistas, sin que tales operaciones o activos se encuentren integrados en estructuras financieras distintas de las de los accionistas.

Se considera empresa asociada aquella en la que la Sociedad tiene una influencia significativa por tener una participación en la misma que, creando con ésta una vinculación duradera, esté destinada a contribuir a su actividad. Se presume, salvo prueba en contrario, que existe influencia significativa cuando la Sociedad, de forma directa o indirecta, mantiene una participación del 20% o más de los derechos de voto de la entidad participada.

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el epígrafe de "Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)" de las cuentas de orden del balance se incluyen las plusvalías latentes netas de impuestos, calculadas por comparación entre el coste de la inversión y su valor razonable calculado de igual forma a lo explicado en el apartado *iii) técnicas de valoración*, posterior.

Las "Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas" que son consideradas de capital inicio, de acuerdo con los criterios indicados para los Activos financieros disponibles para la venta, se valoran por su coste. Cuando existen transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas a un valor superior al que estas inversiones se encuentran contabilizadas, las diferencias se incluyen en el epígrafe de "Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)" de las cuentas de orden de balance.

- Las acciones y participaciones en otras entidades de capital-riesgo se valoran al último valor liquidativo publicado por la entidad participada en el momento de la valoración, o valor difundido por esa entidad, o en caso de disponerse, al último valor liquidativo que se deduce de las cuentas anuales auditadas del ejercicio.

En la valoración inicial de los activos financieros se registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos (aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento) 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.

Durante el periodo comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha mantenido inversiones financieras.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

b) Resto de activos financieros y pasivos financieros

i. Resto de activos financieros

El resto de los activos financieros se desglosa, en su caso, a efectos de presentación y valoración en los siguientes epígrafes del balance:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye, en su caso, las cuentas corrientes bancarias o los depósitos a la vista o las adquisiciones temporales de activos con vencimiento no superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad. Se clasifican a efectos de valoración como "Activos financieros a coste amortizado".
- Deudores: recoge, en su caso, el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente la Sociedad frente a terceros, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas. Asimismo, incluye, en su caso, los desembolsos exigidos a los partícipes, desde la fecha que sean exigidos por la Sociedad y hasta el momento en que dichos desembolsos se hagan exigibles. Por último, incluye también, en su caso, los deudores que han sido clasificados como dudosos, bien sea porque su reembolso sea problemático o bien porque han transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial, o con anterioridad a dicho plazo, cuando sus emisores se hayan declarado en concurso de acreedores o se encuentren en situación irreversible de deterioro.

ii. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se desglosan a efectos de presentación en los siguientes epígrafes del balance:

- Acreedores y cuentas a pagar: recoge, en su caso, las deudas con suministradores de servicios, otras deudas con Administraciones Públicas. Se clasifican, a efectos de su valoración, como "Débitos y partidas a pagar".

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 ganar 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.

c) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

El tratamiento contable de las transferencias de activos financieros está condicionado por la forma en que se traspasan a terceros los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos que se transfieren:

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. Si los riesgos y beneficios se traspasan sustancialmente a terceros - caso de las ventas en firme o incondicionales, o de las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de la recompra-, el activo financiero transferido se dará de baja del balance. La diferencia entre la contraprestación recibida neta de 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 pérdida surgida al dar de baja dicho activo, la que forma parte, en su caso, del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Se darán de baja los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable después de su inversión con cargo al epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto) - Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. Si ni se transfieren ni se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido, el activo financiero se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad para transmitir dicho activo.

De acuerdo con lo anterior, los activos financieros, o parte de los mismos, solo se dan de baja del balance cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Asimismo, se dan de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones asociadas a los mismos se hayan 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, incluido los costes de transacción atribuibles y en la que se debe recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo y pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

d) Patrimonio neto

Los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad son las acciones que representan su capital. Se registran en el epígrafe "Capital – Escriturado" del balance.

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por la Sociedad, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Comisiones satisfechas

La comisión de gestión se registra, según su naturaleza, en el epígrafe "Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

ii. Comisiones y otros ingresos percibidos

Se registra en el epígrafe "Otros resultados de explotación – Otras comisiones e ingresos" el ingreso equivalente al importe de la comisión de gestión, que va a cargo del préstamo contingente, minorando el importe a reembolsar al BEI.

f) Impuesto sobre Beneficios

El Impuesto sobre Beneficios se considera como un gasto a reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias, y está constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El impuesto corriente se corresponde con la cantidad que satisface la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios, considerando, en su caso, las deducciones, otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar fiscalmente y el derecho a compensar las pérdidas fiscales, y no teniendo en cuenta las retenciones y pagos a cuenta.

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los elementos patrimoniales. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente dan lugar a activos por impuesto diferido. A estos efectos, se considerarán diferencias temporarias las derivadas de las variaciones de valor imputadas en patrimonio.

Cuando existen pasivos por impuesto diferido se reconocen siempre. Los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida que exista probabilidad de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. La cuantificación de dichos activos y pasivos se realiza considerando los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión. Adicionalmente, los activos por impuesto diferido proceden únicamente de la valoración de las inversiones financieras de la Sociedad. En caso de modificaciones en las normas tributarias, se producirán los correspondientes ajustes de valoración.

La Sociedad se encuentra sujeta a tributación general del 25% del Impuesto sobre Sociedades. En el ejercicio 2025 no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

Adicionalmente, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades eliminó la limitación temporal para la aplicación de bases imponibles negativas, introduciendo una limitación cuantitativa del 70% de la base imponible previa a su compensación, admitiéndose, en todo caso, un millón de euros. Adicionalmente, el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, establece que, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2016, los contribuyentes cuyo importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros (durante los 12 meses anteriores a la fecha en que se inicie el período impositivo), aplicarán los siguientes límites:

- El 50%, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros, pero inferior a 60 millones de euros.
- El 25%, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 60 millones de euros.

h) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

Cuando existen transacciones denominadas en moneda extranjera se convierten a euros utilizando los tipos de cambio de contado de la fecha de la transacción, entendiendo como tipo de cambio de contado el más representativo del mercado de referencia a la fecha o, en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha.

Las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en los activos financieros monetarios mantenidos por la Sociedad en moneda extranjera se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad no mantenía saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 ni ha realizado transacciones en moneda extranjera durante el periodo comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

i) Estado de cambios en el patrimonio neto

Los estados de cambios en el patrimonio neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante el ejercicio. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado total de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes del estado:

Estados de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en este estado se presenta, en su caso:

- a) El resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- b) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al patrimonio neto de la entidad.
- c) Las transferencias realizadas a la cuenta de pérdidas y ganancias según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- d) El efecto impositivo correspondiente.
- e) El total de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Estados totales de cambios en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los movimientos habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen, en su caso, en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores. Este estado muestra, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final del ejercicio de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios de criterio y ajustes por errores: que incluye los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores, en su caso.
- b) Total de Ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Operaciones con participes: recoge los cambios en el patrimonio neto derivadas de reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.
- d) Otras variaciones del patrimonio neto: recoge el resto de las partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

j) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos equivalentes las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades de capital-riesgo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

k) Partidas corrientes y no corrientes

El activo corriente comprenderá aquellos elementos que la Sociedad espera vender, consumir o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación, aquellos otros cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera se produzca en el plazo de un año, así como el efectivo y equivalentes. Los demás activos se clasificarán como no corrientes.

Por otro lado, el pasivo corriente comprenderá aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación que la Sociedad espera liquidar en el transcurso del mismo y las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Los demás elementos del pasivo se clasificarán como no corrientes.

l) Provisiones y gastos

Los administradores de la Sociedad Gestora en la formulación de los Estados financieros diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. La Sociedad, en el desarrollo de su actividad habitual, se encuentra sujeta a la supervisión de los organismos reguladores competentes. Los Administradores de la Sociedad Gestora prevén que como consecuencia de la acción de dichos organismos surjan cuestiones que tengan un impacto significativo para estos Estados Financieros.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Incluye las obligaciones actuales cuya cancelación no es probable que origine una disminución de recursos que incorporen beneficios económicos o cuyo importe no puede ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.
- c) Activos contingentes: activos posibles surgidos como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada y debe confirmarse cuando ocurran, o no, eventos que están fuera de control de la Sociedad. Los activos contingentes no se reconocen en el balance ni en la cuenta de pérdidas y ganancias, pero se informa de ellos en las Notas a los mismos siempre y cuando sea probable el aumento de recursos que incorporen beneficios económicos por esta causa.

4. Propuesta de aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados del periodo comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

	Euros 2025
Resultado del ejercicio	(23.280,05)
Distribución:	
A resultados de ejercicios anteriores	(23.280,05)
	(23.280,05)

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

5. Tesorería y otros activos líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2025 la composición del saldo de este epígrafe del balance de situación era la siguiente:

	Euros 2025
Cuentas Corrientes (en euros):	
CACEIS BANK SPAIN, S.A.U. – <i>Disbursement Account</i>	13.901.700,88
CACEIS BANK SPAIN, S.A.U.	42.529,05
	13.944.229,93
Moneda:	
En euros	13.944.229,93
En moneda extranjera	-
	13.944.229,93

La cuenta corriente mantenida en CACEIS ha generado unos intereses de 596,39 euros en el periodo comprendido entre el 27 de mayo y el 31 de diciembre de 2025, y esos ingresos se encuentran registrados en el epígrafe de Intereses, dividendos y rendimientos asimilados de la cuenta de pérdidas y ganancias

Los saldos arriba indicados se muestran siguiendo criterios contables, al 31 de diciembre de 2025. El saldo de las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad, al 31 de diciembre de 2025, según su fecha valor es el siguiente:

	Euros 2025
Cuentas Corrientes (en euros):	
CACEIS BANK SPAIN, S.A.U. – <i>Disbursement Account</i>	13.910.489,83
CACEIS BANK SPAIN, S.A.U. – Aportación A&G	42.623,52
	13.953.113,35

De acuerdo con lo establecido en el contrato operativo, el tipo de interés devengado por las cuentas corrientes de la Sociedad no podrá ser inferior al 0%, y los intereses devengados, en su caso, por las mismas serán transferidos al BEI. Por otro lado, será el BEI quien asuma el riesgo de insolvencia del banco en el que se encuentran abiertas las anteriores cuentas corrientes. En este sentido, este banco deberá tener una calificación crediticia mínima de BBB- (según Standard & Poor's Financial Services LLC), BBB- (según Fitch Ratings Limited) o Baa3 (según Moody's Investors Service). En caso de que la calificación crediticia del banco descienda de las anteriores o no se publique calificación crediticia por dos o tres de las anteriores agencias de calificación, la Sociedad Gestora dispondrá de un plazo de 20 días hábiles para comunicar esta circunstancia al BEI e implicará que la Sociedad sustituya al banco en el que se encuentren abiertas las cuentas corrientes.

La Sociedad dispone de las siguientes cuentas corrientes abiertas a su nombre:

- Cuenta de desembolsos o *Disbursement Account* (BEI): cuenta bancaria en la que la Sociedad recibirá los desembolsos procedentes del préstamo contingente concedido por el BEI a la Sociedad. Tan solo se puede cargar a esta cuenta los gastos de gestión a percibir por la Sociedad Gestora.
- Cuenta de aportaciones realizadas por el Accionista Único de la Sociedad (Sociedad Gestora): cuenta bancaria en la que la Sociedad recibirá las aportaciones realizadas por el Accionista Único de la Sociedad. El resto de los gastos van con cargo a esta cuenta.
- Cuenta de reserva o *Reserve Account* (BEI): cuenta bancaria destinada fundamentalmente a la recepción, por parte en la que el BEI participa en los rendimientos percibidos por la Sociedad de sus inversiones realizadas.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Cuenta de rendimientos del Accionista Único de la Sociedad (Sociedad Gestora): cuenta bancaria destinada fundamentalmente a la recepción, de la participación del Accionista Único en los rendimientos percibidos por la Sociedad derivados de sus inversiones.

6. Deudores

La composición de los saldos del epígrafe de Deudores es el siguiente:

	Euros
	2025
Clasificación:	
Intereses pendientes de cobro – <i>Disbursement Account</i>	8.788,95
Intereses pendientes de cobro – Aportación A&G	94,47
	8.883,42

El saldo de este epígrafe se corresponde con los intereses pendientes de cobro generados por las cuentas corrientes mantenidas en el Depositario, referentes al mes de diciembre.

7. Acreedores y cuentas a pagar

La composición de los saldos del epígrafe de Acreedores y cuentas por pagar es el siguiente:

	Euros
	2025
Clasificación:	
Comisiones pendientes de pago	836.427,34
Acreedores por resto de servicios prestados	2.903,49
	839.330,83

Dentro de la cuenta "Comisiones pendientes de pago" del pasivo del balance se recoge principalmente el saldo correspondiente a la comisión de gestión del segundo semestre, que asciende a 833.427,26 euros, liquidado el 16 de marzo de 2026. Dentro de la misma cuenta, se recoge también el saldo correspondiente a la comisión de depositaria perteneciente al tercer y cuarto trimestre pendiente por pagar a Caceis Bank Spain, S.A.U. (la "Entidad Depositaria"), que asciende a 3.000,08 euros.

En la cuenta "Acreedores por resto de servicios prestados" se contabilizan, entre otros, los honorarios pendientes de pago por los servicios de auditoría.

8. Patrimonio Neto

El desglose y el movimiento del Patrimonio Neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se detalla en el Estado de Cambios de Patrimonio Neto

a) Capital

Con fecha 27 de mayo de 2025 se constituyó la Sociedad mediante la emisión de 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en dicha fecha por el Accionista Único de la Sociedad, A&G Luxembourg AM, S.A.

Al 31 de diciembre de 2025 la totalidad de las acciones que componen el capital social de la Sociedad pertenecían a la Sociedad Gestora. A dicha fecha, los únicos contratos suscritos entre la Sociedad y su Accionista Único son el correspondiente al acuerdo alcanzado entre la Sociedad, la Sociedad Gestora y el BEI, y el de depositaria, suscrito entre la Entidad Depositaria, la Sociedad y la Sociedad Gestora.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El patrimonio total comprometido a 31 de diciembre de 2025 es de 60.000,00 euros, al 31 de diciembre de 2025, se encuentra íntegramente desembolsado.

La Sociedad está configurada como un vehículo de inversión colectiva de tipo cerrado. En consecuencia, el Accionista Único únicamente podrá obtener el reembolso total de sus acciones y/o aportaciones en el momento de la disolución y liquidación de la Sociedad. El reembolso de las acciones y/o aportaciones en el momento de la disolución y liquidación de la Sociedad. El reembolso de las acciones y/o aportaciones se efectuará sin gastos para el Accionista Único, excepto aquellos estipulados en el Folleto Informativo de la Sociedad, depositado en la CNMV, por su valor liquidativo y neto de los impuestos y retenciones que resulten de aplicación.

9. Deudas a largo plazo

El saldo del epígrafe "Deudas a largo plazo" del pasivo del balance recoge, al 31 de diciembre de 2025, el préstamo contingente concedido por el BEI a la Sociedad (véase Nota 1). El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, durante el ejercicio comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de mayo de 2025, es el siguiente:

	Euros
	2025
Saldo al inicio del ejercicio	-
Desembolsos realizados por el BEI	13.900.000,00
Intereses generados por la <i>Disbursement Account</i>	10.489,83
Utilización pago comisión de gestión	(833.427,26)
Saldo al cierre del ejercicio	13.077.062,57

Según se establece en el acuerdo formalizado el 29 de julio de 2025 entre la Sociedad, la Sociedad Gestora y el BEI, la financiación concedida por el BEI a la Sociedad podrá disponerse en varios desembolsos, que serán en euros y directamente en la *Disbursement Account*. Las condiciones de estos desembolsos, establecidas en el mencionado acuerdo, son las siguientes:

- Cada desembolso realizado por el BEI no podrá exceder del 35% del importe del préstamo contingente.
- Cada desembolso realizado por el BEI no podrá ser inferior al 10% del importe del préstamo contingente, o, en su defecto, por el importe menor equivalente a la cantidad del préstamo contingente no cancelada y no desembolsada.
- En el caso del segundo desembolso y siguientes, al menos el 75% de los importes desembolsados por el BEI en los anteriores desembolsos deberán haber sido ya invertidos por la Sociedad en proyectos elegibles.

Además, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo, la comisión de gestión devengada por la Sociedad se cargará al préstamo contingente minorando el saldo del importe del préstamo a reembolsar al BEI, reconociéndose un ingreso en el epígrafe "Otros resultados de explotación – Comisiones y otros ingresos percibidos – otras comisiones e ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2025, se había realizado el primer desembolso por importe de 13.900.000,00 euros.

Los intereses generados por la *Disbursement Account* durante el ejercicio comprendido entre el 27 de mayo y el 31 de diciembre de 2025 ascienden a 10.489,83 euros.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

10. Ingresos y gastos

a) Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas

Comisión de Gestión

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, una comisión de gestión. El Banco Europeo de Inversiones pagará la comisión de gestión a la Sociedad Gestora a través del préstamo contingente concedido a la Sociedad (con cargo a la Cuenta de desembolsos BEI). La comisión de gestión se calcula de la siguiente forma:

- a) Desde la firma del contrato (29 de julio de 2025) hasta el *Equity Scheduled Investment Period End* (31 de diciembre de 2030).
 - Equity Investment Fee: 0,75% de las Inversiones en Capital realizadas en los Beneficiarios Finales y pagada como una comisión única.
 - Equity Base Fee: 1,50% anual del Préstamo Contingente multiplicado por la Ratio de Capital Ex-ante, prorrateada
- b) Desde el *Equity Scheduled Investment Period End* (31 de diciembre de 2030) hasta el Maturity Date (fecha última desinversión).
 - Equity Portfolio Management Fee: 1,00% anual de los importes residuales invertidos en Capital que aún no han sido devueltos por los Beneficiarios Finales a la Sociedad en cada período (sin incluir incrementos de valor o capitalizaciones en la cartera) hasta el primero de los eventos detallado en el contrato operativo.
 - Carried Interest Fee: Calculada como un 15,00% de la ganancia sobre la cartera total de proyectos de Capital que exceda el *hurdle rate* definido en el contrato operativo, pagadera en la Fecha de Vencimiento.

Durante el ejercicio comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, se ha reconocido una comisión de gestión por concepto de Equity Base Fee por importe de 833.427,26 euros.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Comisión de depositaria

Durante el periodo comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha reconocido una comisión de depositaria pagadera a Caceis Bank Spain, S.A.U. por importe de 6.000,08 euros por la designación a esta entidad como depositario de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

La comisión de depositaria se calcula sobre el patrimonio neto, aplicándose los siguientes porcentajes, por tramos excluyentes:

- Un 0,06% si el patrimonio de la Sociedad no supera 100 millones de euros.
- Un 0,05% si el patrimonio de la Sociedad se sitúa entre los 100 millones y los 200 millones de euros.
- Un 0,04% si el patrimonio de la Sociedad supera los 200 millones de euros.

Además, se establece una comisión mínima anual de 12.000,00 euros

b) Otros gastos de explotación

En este epígrafe se recogen los gastos incurridos por la Sociedad por los siguientes conceptos:

	Euros 2025
Clasificación:	
Servicios de profesionales independientes	7.259,49
Otros Gastos	10.616,87
	17.876,36

Al 31 de diciembre de 2025 en la cuenta "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, incluye entre otros, gastos por servicios legales y de Notario, gastos de administración y los saldos relativos a los honorarios de los auditores por la realización de la auditoría de las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 por 6.000,00 euros, no existiendo más honorarios, adicionales a los de auditoría, facturados por el auditor o por otras entidades vinculadas al mismo.

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días 2025
Periodo medio de pago a proveedores	8,83
Ratio de operaciones pagadas	17,65
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	Importe (Euros)
Total pagos realizados	16.831,43
Total pagos pendientes	16.831,43

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores y cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

11. Saldos con vinculadas

A continuación, se incluye un resumen de los saldos al 31 de diciembre de 2025 de las operaciones realizadas durante el periodo comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 con entidades vinculadas:

	Nota	Euros
		2025
Balance:		
Acreedores y cuentas por pagar	7	836.427,34
Comisión de gestión		833.427,26
Comisión de depositaria		3.000,08
Pérdidas y ganancias:		
Comisiones satisfechas	10.a	839.427,34
Comisión de gestión		833.427,26
Comisión de depositaria		6.000,08

A los efectos de esta nota se consideran partes vinculadas a la Sociedad Gestora y Sociedad Depositaria.

12. Situación Fiscal

La Sociedad tiene sujetos a inspección por parte de las autoridades fiscales la totalidad de los impuestos correspondientes a las operaciones efectuadas desde su constitución (Nota 1).

Debido a la modificación introducida por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2018 es del 25%.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

La conciliación del resultado contable al 31 de diciembre de 2025 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	2025
Resultado contable antes de impuestos	(23.280,05)
Diferencias permanentes	-
Resultado contable ajustado	(23.280,05)
Base imponible fiscal previa	(23.280,05)
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible fiscal	(23.280,05)
Tipo de gravamen	25%
Cuota íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta	-
Cuota a pagar / (devolver)	-

Durante el ejercicio comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, el régimen fiscal de la Sociedad ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por Real Decreto Ley 3/2018, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social. Adicionalmente, el artículo 26 de la Ley 27/2014 establece para el ejercicio comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar, admitiéndose la compensación de la totalidad de ésta siempre que sea igual o inferior a un millón de euros.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar, al 31 de diciembre de 2025, son las siguientes:

Año de origen	2025
2025	23.280,05
	23.280,05

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha registrado importe alguno en concepto de gasto por Impuesto sobre Sociedades y no mantiene activos y pasivos por impuesto diferido.

13. Gestión del riesgo y gestión del capital

La Sociedad no va a asumir en ningún momento riesgos o va a obtener beneficios procedentes de las inversiones que realice, al ser el BEI quien los asume en última instancia y de forma indirecta (a través del préstamo contingente concedido a la Sociedad). La Sociedad no está expuesta a riesgo de crédito, de mercado o de tipo de interés. Adicionalmente, y considerando la localización geográfica de las inversiones que está previsto que realice la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en su política de inversión, la misma no está expuesta a riesgos de tipo de cambio.

A&G REAL ESTATE SUSTAINABLE DEVELOPMENTS, S.I.C.C., S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL
31 DE DICIEMBRE DE 2025**

14. Acontecimientos posteriores al cierre

No se han producido otros acontecimientos posteriores al cierre que sea necesario desglosar en estas cuentas anuales.

A&G Real Estate Sustainable Developments, S.I.C.C., S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL PERÍODO CORRESPONDIDO ENTRE EL 27 DE MAYO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Evolución del Sociedad

Durante el periodo comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y 31 de diciembre de 2025, el equipo gestor de la SICC ha identificado 100 oportunidades, que representan un volumen total de inversión de aproximadamente 2.500 millones de euros, de las cuales, a 31 de diciembre, 30 están siendo analizadas en profundidad.

A cierre de 2025, los 3 proyectos en fase avanzada de cierre representan unas necesidades de capital para la Sociedad de 51 millones de euros, destinados al desarrollo Vivienda Protegida en Alquiler.

Principales Riesgos de la Sociedad

La descripción de los principales riesgos de la Sociedad se incluye en la memoria de las cuentas anuales.

Modificación de los Estatutos y el Programa de Actividades de la Sociedad

No se han producido modificaciones posteriores a la constitución de la Sociedad.

Participaciones propias

La Sociedad no mantiene participaciones propias en cartera al 31 de diciembre de 2025 ni ha realizado operaciones con las mismas durante el ejercicio 2025.

Acontecimientos relevantes después del cierre del ejercicio correspondiente al 2025

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún aspecto significativo a comentar, estando la primera operación en una fase muy avanzada de cierre.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

Durante el periodo comprendido entre el 27 de mayo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha realizado actividades en materia de investigación y desarrollo.

Medio ambiente

De acuerdo con el artículo 50.1 del Reglamento Delegado (UE) 2022/1288, se incluye como anexo al informe anual la información mencionada en el artículo 11.1 y 11.2 del Reglamento (UE) 2019/2088 en el formato de la plantilla establecida en el anexo IV de dicho Reglamento Delegado.

De conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2019/2088 de 27 de noviembre de 2019 sobre la divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros ("Reglamento 2019/2088"), la Sociedad Gestora se encuentra obligada a divulgar determinada información relativa a la sostenibilidad que se encuentra recogida en el Anexo II al Folleto publicado en CNMV.

La Sociedad se enmarca como un producto financiero en el sentido del artículo 8 del Reglamento 2019/2088.