

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

**BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS
COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.**

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



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



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene una cartera de inversiones financieras e inversiones en empresas del grupo y asociadas, mantenidas a través de inversiones en el patrimonio, cuyo valor neto contable ascendía a 16.091.763,08 euros.

La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras de la Sociedad, incluyendo aquellas en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se encuentra descrita en la nota 4.c.1 de la memoria adjunta, y en la nota 5 de la citada memoria se encuentra detallada la mencionada cartera al 31 de diciembre de 2025.

La Sociedad Gestora valora las participaciones que la Sociedad mantiene en inversiones financieras en el momento inicial por su coste de adquisición, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estas participaciones son valoradas por su valor razonable. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

- ▶ Hemos obtenido la documentación justificativa relativa a la existencia de las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2025, que comprende entre otros, los contratos de compraventa de las inversiones así como la información de las cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas por la Sociedad.

- ▶ Hemos realizado procedimientos de auditoría para comprobar la valoración y la estimación de las pérdidas de valor por deterioro, en su caso, de todas las inversiones de la Sociedad, en concreto:
 - Hemos evaluado, con la colaboración de nuestros especialistas en valoraciones, las metodologías utilizadas por el experto independiente para determinar los valores razonables de las inversiones, las hipótesis subyacentes empleadas, así como la exactitud matemática de los cálculos realizados.
 - Hemos evaluado la razonabilidad de las cifras utilizadas en los modelos de valoración para estimar los flujos de caja futuros comparándolas con las que figuran en las cuentas anuales auditadas de las sociedades participadas.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad del administrador único 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 del administrador único de la Sociedad en relación con las cuentas anuales

El administrador único de la Sociedad es responsable 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, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 el administrador único.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, 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 el administrador único 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 al administrador único 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.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/03199
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)



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

29 de junio de 2026

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Balance al 31 de diciembre de 2025
2. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
3. Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
4. Estados de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
5. Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

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

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Notas	Euros	
		2025	2024
<u>ACTIVO</u>			
A) ACTIVO CORRIENTE		666.061,68	707.426,85
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	659.485,23	672.938,12
II. Periodificaciones	7	133,09	135,82
III. Inversiones financieras a corto plazo		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5	-	11.683,13
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		-	11.683,13
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
V. Deudores	10	6.443,36	22.669,78
VI. Otros activos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		16.091.763,08	10.311.061,87
I. Activos por impuesto diferido		-	-
II. Inversiones financieras a largo plazo	5	1.764.135,00	-
1. Instrumentos de patrimonio		1.764.135,00	-
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		1.764.135,00	-
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		-	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	14.327.628,08	10.311.061,87
1. Instrumentos de patrimonio		14.327.628,08	9.439.537,30
1.1 De entidades objeto de capital riesgo		14.327.628,08	9.439.537,30
1.2 De otras entidades		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		-	871.524,57
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
IV. Inmovilizado material		-	-
V. Inmovilizado intangible		-	-
VI. Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO (A+B)		16.757.824,76	11.018.488,72

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Notas	Euros	
		2025	2024
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
A) PASIVO CORRIENTE		20.367,42	361.276,45
I. Periodificaciones			-
II. Acreedores y cuentas a pagar	8	20.367,42	359.847,24
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	-	1.429,21
IV. Deudas a corto plazo		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Otros pasivos corrientes		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
I. Periodificaciones		-	-
II. Pasivos por impuesto diferido		-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
IV. Deudas a largo plazo		-	-
V. Provisiones a largo plazo		-	-
VI. Otros pasivos no corrientes		-	-
TOTAL PASIVO (A+B)		20.367,42	361.276,45
C) PATRIMONIO NETO		16.737.457,34	10.657.212,27
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		16.737.457,34	10.657.212,27
I) Capital	9	1.330.901,00	1.314.521,00
Escriturado		1.330.901,00	1.314.521,00
Menos: capital no exigido			
II) Participes		-	-
III) Prima de emisión	9	17.173.827,02	10.511.847,02
IV) Reservas		-	-
V) Instrumentos de capital propios (-)		-	-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(1.169.155,75)	(742.811,41)
VII) Otras aportaciones de socios		-	-
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)	3	(598.114,93)	(426.344,34)
IX) Dividendos a cuenta (-)		-	-
X) Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO		-	-
I) Activos financieros disponibles para la venta		-	-
III) Otros		-	-
C-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		16.757.824,76	11.018.488,72

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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 participes		-	-
7. Otros riesgos y compromisos		-	-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		29.088.208,81	35.801.025,67
1. Patrimonio total comprometido	11	23.400.000,00	23.400.000,00
2. Patrimonio comprometido no exigido	11	4.212.000,00	11.232.000,00
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	11	1.476.208,81	1.169.025,67
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-	-
6. Deterioro capital inicio grupo		-	-
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		<u>29.088.208,81</u>	<u>35.801.025,67</u>

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Datos en euros)**

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
1. Ingresos financieros (+)	12.1	20.791,01	120.296,31
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		20.791,01	120.296,31
1.2. Otros ingresos financieros		-	-
2. Gastos financieros (-)		(3.099,37)	(6.030,35)
2.1. Intereses y cargas asimiladas		(3.098,47)	(6.030,35)
2.2. Otros gastos financieros		(0,90)	-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)		(290.827,73)	-
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 (-/ +)	5.1	(290.827,73)	-
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-	-
4. Otros resultados de explotación (+/-)	12.2	(308.765,07)	(389.969,55)
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)		-	-
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		-	-
4.2. Comisiones satisfechas. (-)		(308.765,07)	(389.969,55)
4.2.1. Comisión de gestión		(300.351,31)	(338.436,30)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		(8.413,76)	(51.533,25)
MARGEN BRUTO		(581.901,16)	(275.703,59)
5. Gastos de Personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	12.3	(16.213,77)	(150.640,75)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(598.114,93)	(426.344,34)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(598.114,93)	(426.344,34)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>(598.114,93)</u>	<u>(426.344,34)</u>

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

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

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Euros	
	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(598.114,93)	(426.344,34)
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)	(598.114,93)	(426.344,34)

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

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

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

	Participes	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	1.244.300,00	10.273.701,60	(362.703,98)	-	(380.107,43)	-	-	-	10.775.190,19
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(426.344,34)	-	-	-	(426.344,34)
II. Operaciones con socios o propietarios.	70.221,00	238.145,42	-	-	-	-	-	-	308.366,42
1. Aumentos de capital (Nota 9)	70.221,00	579.785,42	-	-	-	-	-	-	650.006,42
2. (-) Reducciones de capital. (Nota 9)	-	(341.640,00)	-	-	-	-	-	-	(341.640,00)
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.	-	-	(380.107,43)	-	380.107,43	-	-	-	-
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	1.314.521,00	10.511.847,02	(742.811,41)	-	(426.344,34)	-	-	-	10.657.212,27
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	-	(598.114,93)	-	-	-	(598.114,93)
II. Operaciones con socios o propietarios.	16.380,00	6.661.980,00	-	-	-	-	-	-	6.678.360,00
1. Aumentos de capital (Nota 9)	16.380,00	6.661.980,00	-	-	-	-	-	-	6.678.360,00
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.	-	-	(426.344,34)	-	426.344,34	-	-	-	-
V. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	1.330.901,00	17.173.827,02	(1.169.155,75)	-	(598.114,93)	-	-	-	16.737.457,34

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

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

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

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	(598.114,93)	(426.344,34)
2. Ajustes del resultado.		273.136,09	(114.265,96)
a) Amortización del inmovilizado.		-	-
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		290.827,73	-
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 (-)		(20.791,01)	(120.296,31)
h) Gastos financieros (+)		3.099,37	6.030,35
i) Diferencias de cambio (+/-)		-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		(324.679,88)	304.023,21
a) Existencias (+/-)		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		16.226,42	(16.792,13)
c) Otros activos corrientes (+/-)		2,73	187,75
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(339.479,82)	319.198,38
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(1.429,21)	1.429,21
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		17691,64	110.772,53
a) Pagos de intereses (-)		(3.099,37)	(3.065,15)
b) Cobros de dividendos (+).		-	-
c) Cobros de intereses (+).		20.791,01	113.837,68
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-)		-	-
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(631.967,08)	(125.814,56)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(6.310.742,44)	(2.978.436,18)
a) Empresas del grupo y asociadas		(6.310.742,44)	(2.978.436,18)
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otras activos financieros		-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
7. Cobros por desinversiones (+)		250.896,63	-
a) Empresas del grupo y asociadas		250.896,63	-
b) Inmovilizado intangible		-	-
c) Inmovilizado material		-	-
d) Inversiones inmobiliarias		-	-
e) Otras activos financieros		-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
g) Otros activos		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+6/-7)		(6.059.845,81)	(2.978.436,18)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.678.360,00	308.366,42
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9	6.678.360,00	650.006,42
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	9	-	(341.640,00)
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)		6.678.360,00	308.366,42
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		(13.452,89)	(2.795.884,32)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6	672.938,12	3.468.822,44
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	659.485,23	672.938,12

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.
MEMORIA DEL EJERCICIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

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

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A. (en adelante la Sociedad), es una Sociedad de Capital Riesgo, constituida en Madrid el 19 de enero de 2022 por tiempo indefinido con la denominación social inicial de GED INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

Con fecha 25 de marzo de 2022 la Sociedad fue inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades de Capital-Riesgo (SCR) de la CNMV con el número 414.

Con fecha 24 de octubre de 2024 la Sociedad modificó su denominación social adoptando la actual de BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.

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

La Sociedad tiene por objeto social la toma de participaciones temporales en el capital de empresas en relación con proyectos de desarrollo urbano sostenible en la región de Andalucía mediante acciones, participaciones u otros valores e instrumentos financieros que puedan dar derecho a la suscripción u adquisición de los mismos, la concesión de préstamos participativos o no, la concesión de financiación a personas jurídicas, las inversión en entidades de capital riesgo, la preparación de informes y estudios en relación con las citadas inversiones, así como el seguimiento de la evolución de la valoración de las acciones-participaciones de las mismas u otros valores e instrumentos financieros, y prestar servicios de asesoramiento.

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

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

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

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

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

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

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

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.

El Administrador Único de la Sociedad estima que las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad sin variaciones significativas. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2024, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad 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, el Administrador Único ha 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 el Administrador Único de la Sociedad presenta, 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.

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

Se incluye a continuación la distribución del beneficio del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que el Administrador Único de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

	<u>Euros</u> <u>2025</u>
Pérdidas del ejercicio después del Impuesto de Sociedades	<u>(598.114,93)</u>
Total distribuible	<u>(598.114,93)</u>
A resultados de ejercicios anteriores	<u>(598.114,93)</u>
Total distribuido	<u>(598.114,93)</u>

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Empresa en funcionamiento

El Administrador Único de la Sociedad ha considerado que la gestión de 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 del 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 Consejo de Administración de la entidad de capital-riesgo o su gestora.

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

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

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

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

En relación a las plusvalías tácitas, se distinguirá entre:

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

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

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

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

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

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

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

En caso de que en las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas 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 Consejo de Administración 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 Gestora de la Sociedad evalúa, al menos semestralmente, si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

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

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

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

Baja de activos financieros

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

En todo caso se darán de baja entre otros:

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

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

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

c.2) Pasivos financieros

Reconocimiento, clasificación y valoración

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

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

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

d) 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.

Tal y como se establece en la Ley del Impuesto sobre Sociedades estarán exentas de tributación el 95% de las rentas que las sociedades y los fondos de capital-riesgo obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital de sociedades no financieras que, en el momento de la toma de la participación, no estén admitidas a cotización. Dicha exención tendrá lugar a partir del inicio del segundo año computado desde el momento de adquisición y hasta el decimoquinto, inclusive.

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 Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

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

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad 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 Sociedad procede a evaluar los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación la Sociedad 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 Sociedad 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.

e) 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.

f) Partes vinculadas

La Sociedad considera como partes vinculadas al Administrador Único y personal clave de la Dirección de la Sociedad Gestora, a la propia Sociedad Gestora y a aquellas entidades gestionadas por dicha sociedad.

Las transacciones con partes vinculadas se realizan en condiciones normales de mercado.

5. INVERSIONES FINANCIERAS E INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO

La composición de los epígrafes de “Inversiones Financieras a largo plazo” y de “Inversiones Financieras en Empresas del Grupo y Asociadas a largo plazo”, en función de su tipología y clasificación, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

31 de diciembre de 2025:

	Euros		
	Instrumentos de patrimonio (Nota 5.1)	Préstamos y créditos a empresas (Nota 5.2)	Otros activos financieros
			Total
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>			
Coste	1.764.135,00	-	-
Correcciones por deterioro	-	-	-
<u>Inversiones financieras a largo plazo en empresas del grupo y asociadas</u>			
Coste	14.618.455,81	-	-
Correcciones por deterioro	(290.827,73)	-	-
	<u>16.091.763,08</u>	<u>-</u>	<u>16.091.763,08</u>

31 de diciembre de 2024:

	Euros		
	Instrumentos de patrimonio (Nota 5.1)	Préstamos y créditos a empresas (Nota 5.2)	Otros activos financieros
			Total
<u>Inversiones financieras a largo plazo en empresas del grupo y asociadas</u>			
Coste	9.439.537,30	871.524,57	-
Correcciones por deterioro	-	-	-
<u>Inversiones financieras a corto plazo en empresas del grupo y asociadas</u>			
Coste	-	11.683,13	-
Correcciones por deterioro	-	-	-
	<u>9.439.537,30</u>	<u>883.207,70</u>	<u>10.322.745,00</u>

5.1 Inversiones financieras e inversiones en empresas del grupo y asociadas 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 netas	(Minusvalías)
<u>Activos financieros disponibles para su venta</u>						
Xoople, S.L.	23/12/2024	0,78%	1.764.135,00	1.764.135,00	-	-
Total			1.764.135,00	1.764.135,00	-	-
<u>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</u>						
Adepinar, S.L.	11/05/2023	22,81%	5.159.315,75	4.868.488,02	-	(290.827,73)
Uruk Capital, S.L.	04/12/2023	17,10%	3.257.200,62	3.257.200,62	-	-
Marina Port Premiá, S.L.	23/12/2024	7,64%	736.615,65	736.615,65	-	-
Eirene Directorship, S.L.	21/07/2025	34,21%	4.637.081,85	4.637.081,85	-	-
Puerto Marina Lanzarote, S.L.	30/06/2025	4,46%	828.241,94	828.241,94	-	-
Total			14.618.455,81	14.327.628,08	-	(290.827,73)
Total cartera de inversiones financieras			16.382.590,81	16.091.763,08	-	(290.827,73)

31 de diciembre de 2024

Sociedad	Fecha inversión inicial	% participación	Euros			
			Coste de adquisición	Valor razonable	Plusvalías netas	(Minusvalías)
<u>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</u>						
Adepinar, S.L.	11/05/2023	22,81%	5.410.212,38	5.410.212,38	-	-
Uruk Capital, S.L.	04/12/2023	17,10%	1.623.917,51	1.623.917,51	-	-
Marina Port Premiá, S.L.	23/12/2024	7,64%	641.272,41	641.272,41	-	-
Xoople, S.L.	23/12/2024	0,89%	1.764.135,00	1.764.135,00	-	-
Total cartera de inversiones financieras			9.439.537,30	9.439.537,30	-	-

Al 31 de diciembre de 2025, el Administrador Único de la Sociedad ha clasificado las participaciones en dichas sociedades como empresas asociadas, al considerar que la Sociedad posee influencia significativa en su gestión al contar con representación de al menos un consejero en el consejo de administración de dichas participadas, excepto la participación mantenida en Xoople, S.L. que ha sido considerada como Activos Financieros disponibles para su venta.

Al 31 de diciembre de 2025, el Administrador Único de la Sociedad ha estimado el valor razonable de su participación en Adepinar, S.L. y en Marina Port Premiá, S.L. mediante metodologías generalmente aceptadas como la valoración por descuento de flujos de efectivo. El resto de las participaciones se han valorado por su coste de adquisición, al considerarse que cumplen con los requisitos para ser consideradas como capital-inicio (ver Nota 4.c),

Por su parte, Al 31 de diciembre de 2024 todas las participaciones mantenidas por la sociedad se valoraron por su coste de adquisición, al considerarse que cumplen con los requisitos para ser consideradas como capital-inicio (ver Nota 4.c), excepto el valor razonable de la participación en Xoogle, S.L. que fue obtenida considerando el precio de la última transacción.

Adepinar, S.L.

Con fecha 11 de mayo de 2023 la Sociedad adquirió 673 participaciones sociales, representativas del 22,43% del capital social, a GED Infraestructuras Iberia, F.C.R. El precio de compraventa ascendió a 673,00 euros.

Con fecha 4 de julio de 2023 la junta general de socios de Adepinar, S.L. acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 26.800.000,00 euros, mediante la emisión de 2.680.000 nuevas participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. Esta ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 24.120.000,00 euros, equivalentes a 9,00 euros por participación. Como consecuencia de esta ampliación de capital la Sociedad suscribió 601.243 participaciones sociales, mediante el desembolso de 6.012.430,00 euros. Como consecuencia de esta ampliación de capital la Sociedad incurrió en unos gastos por importe de 66.837,95 euros, que fueron reconocidos como mayor coste de la participación.

Con fecha 25 de septiembre de 2023 la junta general de socios de Adepinar, S.L. acordó reembolsar a sus socios una parte de la prima de emisión, lo que supuso para la Sociedad una reducción del coste de su participación por importe de 433.379,52 euros.

Con fecha 14 de marzo de 2024 la Junta General de Socios de Adepinar, S.L. acordó reembolsar a sus socios una parte de la prima de emisión, lo que supuso para la Sociedad una reducción del coste de la participación por importe de 142.907,38 euros.

Con fecha 23 de julio de 2024 la Junta General de Socios de Adepinar, S.L. acordó reembolsar a sus socios una parte de la prima de emisión, lo que supuso para la Sociedad una reducción del coste de la participación por importe de 182.089,12 euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2024 la Sociedad adquirió a GED Infraestructuras Iberia, F.C.R. 10.027 participaciones sociales, representativas del 0,37% del capital social. El precio de compraventa ascendió a 88.647,02 euros.

Con fecha 30 de junio de 2025 la Junta General de Socios de Adepinar, S.L. acordó reembolsar a sus socios 1.100.030,00 euros en concepto de reducción de la prima de emisión, lo que ha supuesto para la Sociedad una reducción del coste de su participación en esta sociedad por importe de 250.896,63 euros.

Como resultado de la valoración de esta participada al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha registrado un deterioro en esta participada por importe de 290.827,73 euros en el epígrafe de “Deterioros y pérdidas de inversiones financieras” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad poseía 611.943 participaciones sociales, representativas del 22,81% del capital social, totalmente suscritas y desembolsadas (31 de diciembre de 2024: la Sociedad poseía 611.943 participaciones sociales, representativas del 22,81% del capital social, totalmente suscritas y desembolsadas).

Uruk Capital, S.L.

Con fecha 4 de diciembre de 2023 la Sociedad adquirió 504 participaciones sociales, representativas del 16,80% del capital social, a GED Infraestructuras Iberia, F.C.R. El precio de compraventa ascendió a 504,00 euros. Como consecuencia de la compra de esta sociedad, la Sociedad incurrió en unos costes por importe de 6.257,76 euros que fueron registrados como mayor coste de la participación.

Con fecha 8 de febrero de 2024 la Junta General de Socios de Uruk Capital, S.L. aprobó aportaciones dinerarias por parte de los socios por importe de 100.000,00 euros. Como consecuencia de esta aprobación de aportaciones dinerarias, la Sociedad desembolsó 16.800,00 euros.

Con fecha 26 de marzo de 2024 la Junta General de Socios de Uruk Capital, S.L. aprobó aportaciones dinerarias por parte de los socios por importe de 9.966.366,82 euros. Como consecuencia de esta aprobación de aportaciones dinerarias, la Sociedad desembolsó 1.674.349,62 euros.

Con fecha 16 de diciembre de 2024 la Junta General de Socios de Uruk Capital, S.L. aprobó la devolución parcial de aportaciones dinerarias por parte de los socios por importe de 610.000,00 euros. Como consecuencia de esta aprobación de devolución parcial de aportaciones dinerarias, la Sociedad recibió un total de 102.480,00 euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2024 la Sociedad adquirió a GED Infraestructuras Iberia, F.C.R. 9 participaciones sociales, representativas del 0,30% del capital social. En esta misma fecha, la Sociedad adquirió al mismo F.C.R. aportaciones a fondos propios de Uruk Capital, S.L. por importe de 28.369,11 euros.

Con fecha 1 de abril de 2025 la Junta General de Socios de Uruk Capital, S.L. aprobó la devolución parcial de aportaciones de socios por un importe total de 3.473.636,76 euros, correspondiendo a la Sociedad un importe de 593.991,89 euros.

Con fecha 26 de junio de 2025 la Junta General de Socios de Uruk Capital, S.L. aprobó realizar una aportación de los socios a los fondos propios de la sociedad por un importe total de 8.500.000,00 euros. Como consecuencia de este acuerdo, la Sociedad realizó un desembolso por importe 1.453.500,00 euros.

Con fecha 2 de julio de 2025 la Junta General de Socios de Uruk Capital S.L. aprobó realizar una nueva aportación de los socios a los fondos propios de la sociedad por un importe total de 4.525.000,00 euros. Como consecuencia de este acuerdo, la Sociedad realizó un desembolso por importe de 773.775,00 euros.

Con fecha 21 de julio de 2025 la Junta General de Socios de Uruk Capital, S.L. aprobó realizar una nueva aportación de los socios a los fondos propios de la sociedad por un importe total de 100.000,00 euros. Como consecuencia de este acuerdo, la Sociedad realizó un desembolso por importe de 17.100,00 euros.

Finalmente, con fecha 5 de diciembre de 2025 la Junta General de Socios de Uruk Capital S.L., acordó realizar una devolución parcial de las aportaciones de socios por un importe total de 100.000,00 euros. Como consecuencia de este acuerdo, la Sociedad recibió un reembolso por importe de 17.100,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad poseía 513 participaciones sociales de Uruk Capital, S.L., representativas del 17,10% del capital social, totalmente suscritas y desembolsadas (31 de diciembre de 2024: la Sociedad poseía 513 participaciones sociales de Uruk Capital, S.L., representativas del 17,10% del capital social, totalmente suscritas y desembolsadas).

Marina Port Premiá, S.L.

Con fecha 4 de abril de 2024 la Sociedad adquirió a Marina Port Forum, S.L. 192.767 participaciones, representativas del 7,48% del capital social por importe de 626.256,08 euros, de los cuales 386.374,54 euros fueron abonados mediante transferencia bancaria y los 239.881,54 euros restantes quedaron aplazados. Como consecuencia de esta adquisición la Sociedad incurrió en unos gastos por importe de 1.415,69 euros, que fueron reconocidos como mayor coste de la participación.

Con fecha 23 de diciembre de 2024 la Sociedad adquirió a GED Infraestructuras Iberia, F.C.R. 4.181 participaciones sociales, representativas del 0,16% del capital social, por importe de 13.600,64 euros.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta a pagar derivada del pago aplazado en la adquisición de la participación en Marina Port Premiá, S.L. ascendía a 239.881,54 euros. Asimismo, este aplazamiento de pago devengó unos gastos por intereses de 6.030,35 euros, quedando pendientes de liquidar al 31 de diciembre de 2024 un importe de 2.965,20 euros, que ha sido liquidado en el ejercicio 2025.

Con fecha 30 de marzo de 2025 se ha producido un incremento de la participación en esta sociedad por importe de 91.772,52 euros mediante la conversión en una aportación de socios a los fondos propios de la sociedad de parte del préstamo que la Sociedad tenía concedido a esta participada (ver Nota 5.2). El 30 de diciembre se activaron como mayor coste de la inversión unos gastos asociados a la operación por importe de 3.631,72 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad poseía 196.948 participaciones sociales de Marina Port Premiá, S.L., representativas del 7,64% del capital social.

Xoople, S.L.

Con fecha 12 de julio de 2024 la Sociedad capitalizó la nota convertible concedida a Xoople, S.L., cuyo saldo pendiente de pago ascendía a 1.731.930,00 de euros, de los cuales 52.627,50 euros correspondían a intereses devengados pendientes de cobro y 1.679.302,50 euros a deuda pendiente de pago, suscribiendo 115.462 participaciones de Xoople, S.L. por importe de 1.731.930,00 euros (ver Nota 5.2).

Con fecha 23 de diciembre de 2024 la Sociedad adquirió a GED Infraestructuras Iberia, F.C.R. 2.147 participaciones sociales, representativas del 0,02% del capital social, por un importe de 32.205,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 está participada fue valorada atendiendo al precio de la última transacción realizada con participaciones sociales de dicha sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad poseía 117.609 participaciones sociales de Xoople, S.L., representativas del 0,78% del capital social, totalmente suscritas y desembolsadas. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad poseía 117.609 participaciones sociales de Xoople, S.L., representativas del 0,81% del capital social, totalmente suscritas y desembolsadas.

Puerto Marina Lanzarote, S.L.

Con fecha 30 de junio de 2025 la sociedad adquirió 82.104 participaciones, representativas del 4,48% del capital social de Puerto Marina Lanzarote, S.L. por importe de 821.040,00 euros, abonados mediante transferencia bancaria. Como consecuencia de esta adquisición la Sociedad ha incurrido en unos gastos por importe de 7.201,94 euros, que han sido reconocidos como mayor coste de la participación.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad poseía 82.104 participaciones sociales de Puerto Marina Lanzarote, S.L., representativas del 4,46% del capital social, totalmente suscritas y desembolsadas.

Eirene Directorship, S.L.

Con fecha de 21 de julio de 2025 la Sociedad adquirió 1.026 participaciones de Eirene Directorship, S.L. a Buenavista Infraestructura Iberia F.C.R., al precio de 1,00 euro por participación.

Con fecha 3 de septiembre de 2025 la Sociedad suscribió 498.323 participaciones de esta participada de 1,00 euro de valor nominal cada una, asumiendo una prima de asunción de 9,00 euros por participación, con un desembolso total de 4.983.230,00 euros, ascendiendo la inversión total a un importe de 5.089.362,43 euros, que incluye gastos asociados a la operación por importe de 105.106,43 euros.

Con fecha 27 de noviembre de 2025 y 24 de diciembre de 2025, la Junta General de Socios de la participada acordó sendas devoluciones de la prima de asunción, correspondiendo a la Sociedad dos reembolsos por importe de 161.491,00 euros y 290.789,58 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad poseía 499.349 participaciones sociales, representativas del 34,21% del capital social, totalmente suscritas y desembolsadas .

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

Sociedad	Domicilio	Actividad
Adepinar, S.L.	C/Montalbán, 7 – Madrid (28014)	Actividades de sociedad holding
Uruk Capital, S.L.	C/Montalbán, 7 – Madrid (28014)	Actividades de sociedad holding
Marina Port Premià, S.L.	Camí Ral s/n Port Esportiu 08330 Premià de Mar (Barcelona)	Actividades de explotación de toda clase de establecimientos de los ramos de la hostelería, etc.
Xoople, S.L.	C/ San Germán, 13 – 28020 Madrid	Gestión y explotación de sistemas de observación de la tierra.
Puerto Marina Lanzarote, S.L.	Puerto Deportivo Puerto Calero, Edificio antiguo Varadero, 2º, de Yaiza	Gestión de las instalaciones deportivas y prestación de servicios accesorios
Eirene Directorship, S.L.	C/Montalbán, 7 – Madrid (28014)	Actividades de sociedad holding

Los importes del capital, reservas y resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los dividendos percibidos por la Sociedad, así como los auditores de cada una de las sociedades participadas, son los siguientes:

31 de diciembre de 2025:

Euros								
Sociedad	Capital Social	Reservas	Prima	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Otras aportaciones de socios	Subvenciones	Auditor
Adepinar, S.L.	2.683.000	(1.291.003)	19.639.560	313.819	-	-	-	BDO
Uruk Capital, S.L.	1.459.635	(2.684)	11.787.664	(271.950)	-	-	-	Mazars
Marina Port Premiá, S.L.	3.000	(6.159)	-	(31.046)	-	19.007.700	-	PKF Attest
Xoople, S.L.	25.769.640,00	(9.504.296)	-	21.193	-	1.200.000	-	PWC
Puerto Marina Lanzarote, S.L.	151.722	(23.353.380)	136.956.548	(19.689.292)	-	-	-	PKF Attest
Einare Directorship, S.L.	3.000	3.682	-	(18.970)	-	-	-	Mazars

31 de diciembre de 2024:

Sociedad	Euros							
	Capital Social	Reservas	Prima	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones	Auditor
Adepinar, S.L.	2.683.000,00	(77.161,86)	20.739.590,00	672.108,24	-	-	-	EY
Uruk Capital, S.L.	3.000,00	(1.071,45)	-	(5.087,67)	-	9.456.366,82	-	PKF Attest
Marina Port Premià, S.L.	25.769.640,00	(14.717.908,79)	1.494.899,62	7.483.604,26	-	-	46.887,50	PKF Attest
Xoople, S.L.	132.304,00	(14.281.273)	80.672.397,00	(9.072.107)	-	-	-	PWC

5.2 Préstamos y créditos a empresas

Xoople, S.L.

Con fecha 27 de noviembre de 2023 la Sociedad, junto con otras entidades, concedieron un préstamo convertible a Xoople, S.L. por importe de 15.000.000,00 euros, de los que 1.679.302,50 euros fueron asumidos por la Sociedad. La fecha de vencimiento de este préstamo fue fijada en la fecha de la próxima ronda de financiación de la compañía o, en caso de no producirse esta, el 30 de junio de 2024. El préstamo devengaba unos intereses equivalentes al 7% anual, lo que supuso desde la fecha de su concesión hasta el 31 de diciembre de 2023 el devengo de intereses por importe de 5.224,50 euros que se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2023.

Con fecha 12 de julio de 2024 la Sociedad capitalizó la nota convertible concedida a Xoople, S.L., cuyo saldo pendiente de pago ascendía a 1.731.930,00 de euros, de los cuales 52.627,50 euros correspondían a intereses devengados pendientes de cobro y 1.679.302,50 euros al principal de la deuda pendiente de pago, suscribiendo 115.462 participaciones de Xoople, S.L. por importe de 1.731.930,00 euros (ver Nota 5.1). Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2024 este préstamo quedó cancelado.

Marina Port Premiá, S.L.

Con fecha 4 de abril de 2024 la Sociedad junto con otras entidades concedió un préstamo convertible a Marina Port Premiá, S.L. por importe de 12.850.715,15 euros, de los que 961.289,83 euros fueron asumidos por la Sociedad. La fecha de vencimiento de este préstamo fue fijada para el 4 de abril de 2025. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente de amortización de este préstamo ascendía a 871.524,57 euros y, adicionalmente, los intereses devengados pendientes de cobro ascendían a 11.883,13 euros.

Con fecha 30 de marzo de 2025 se ha acordado la cancelación de este préstamo mediante la amortización de 781.759,31 euros y la conversión del importe restante, 91.771,52 euros en una aportación de socio a los fondos propios de esta participada (ver Nota 5.1).

Este préstamo devengaba unos intereses del 5,00% anual. Durante el ejercicio 2025, hasta su cancelación, se han devengado intereses por importe de 6.294,35 euros registrados en el epígrafe de “Intereses, dividendos y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Ejercicio 2024; se devengaron ingresos por intereses por importe de 23.966,28 euros), (ver Nota 12.1).

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EXIGIBLES

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

	Euros	
	2025	2024
Cuentas a la vista en entidades financieras	659.485,23	672.938,12
	<u>659.485,23</u>	<u>672.938,12</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de este epígrafe del balance corresponde a las cuentas corrientes mantenidas en Banca March y Banco Inversis. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha devengado intereses por importe de 14.496,66 euros derivados de los saldos mantenidos en las cuentas corrientes, que habían sido liquidados al 31 de diciembre de 2025 (Ejercicio 2024: se devengaron intereses por importe de 36.582,31 euros que fueron liquidados al 31 de diciembre de 2024), (ver Nota 12.1).

7. PERIODIFICACIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 este epígrafe de balance “Periodificaciones” presentaba el siguiente detalle:

	Euros	
	2025	2024
<u>Periodificaciones:</u>		
Gastos anticipados	133,09	135,82
	<u>133,09</u>	<u>135,82</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el epígrafe “Gastos anticipados” recoge el importe periodificado de las facturas pagadas en concepto de primas de seguro que cubre la responsabilidad civil del Administrador Único y de la Sociedad Gestora.

8. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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

	31/12/2025			31/12/2024		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
<u>Pasivos financieros a largo plazo</u>	-	-	-	-	-	-
<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>						
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	1.429,21	1.429,21
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	20.367,42	20.367,42	-	359.847,24	359.847,24
	-	20.367,42	20.367,42	-	361.276,45	361.276,45

Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe “Acreeedores y cuentas a pagar” recoge el importe de las facturas pendientes de pago por los servicios recibidos por importe de 13.950,71 euros, cuentas a pagar a Administraciones Públicas por importe de 433,97 euros y la provisión por facturas pendientes de recibir por importe de 5.982,74 euros (Nota 12), (31 de diciembre de 2024: recogía facturas pendientes de pago por los servicios recibidos por importe de 31.902,87 euros, provisión por facturas pendientes de recibir por importe de 84.285,60 euros, de los cuales 73.890,30 euros correspondían a la comisión de gestión pendiente de pago, cuentas a pagar a Administraciones Públicas por 812,03 euros y el importe a pagar por la adquisición de Marina Port Premiá, S.L. que ascendía a 242.846,74 euros indicado en a Nota 5.1).

Al 31 de diciembre de 2024 el epígrafe “Deudas a con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” recogía la deuda por compensación indemnizatoria con la que, conforme a lo establecido en el Folleto de la Sociedad, los accionistas de la Sociedad que se incorporaron con posterioridad a su constitución tienen que indemnizar a los partícipes anteriores.

9. FONDOS PROPIOS

Capital social

Con fecha 19 de enero de 2022 la Sociedad fue constituida con un capital social de 1.200.000,00 euros, representado por 1.200.000 acciones, de una sola serie y clase, de 1,00 euro de valor nominal cada una, que fueron suscritas y desembolsadas en un 50,00% por el accionista fundador, GED Partners, S.L.

Con fecha 28 de abril de 2022 el hasta entonces accionista único de la Sociedad, GED Partners, S.L. llevó a cabo una reducción de capital por importe de 600.000,00 euros, mediante la condonación de desembolsos pendientes por idéntico importe. En esta misma fecha, la Sociedad adquirió las 600.000 acciones suscritas y desembolsadas por GED Partners, S.L. por su valor nominal, es decir, por 600.000,00 euros, procediendo a su amortización. Finalmente, se llevó a cabo de forma simultánea una ampliación de capital mediante la emisión de 1.200.000 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. Estas acciones fueron desembolsadas por los accionistas de la Sociedad en un 92,2918%. Durante el ejercicio 2023 los accionistas de la Sociedad han desembolsado el 7,7082% restante.

Con fecha 27 de junio de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 22.150,00 euros, mediante la emisión de 22.150 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 6.087.351,60 euros, equivalente a 274,824 euros por acción. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada por los accionistas de la Sociedad en proporción a la participación que mantenían en su capital social.

Con fecha 2 de octubre de 2023 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 22.150,00 euros, mediante la emisión de 22.150 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 4.186.350,00 euros, equivalente a 189,00 euros por acción. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada por los accionistas de la Sociedad en proporción a la participación que mantenían en su capital social.

Con fecha 21 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 2.809,00 euros, mediante la emisión de 2.809 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 23.193,91 euros, equivalente a 8,26 euros por acción. Esta ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada por Inversiones Puertoblanco S.L.

Con fecha 24 de octubre de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó llevar a cabo una ampliación de capital por importe de 67.412,00 euros, mediante la emisión de 67.412 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 556.591,51 euros, equivalente a 8,26 euros por acción. Todos los accionistas de la Sociedad renunciaron al derecho de suscripción preferente y la ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada por Versavice Rojo, S.L.

Con fecha 17 de diciembre de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó llevar a cabo una devolución parcial de la prima de emisión por importe de 341.640,00 euros.

Con fecha 26 de junio de 2025 la Junta General de Accionistas acordó llevar a cabo un reembolso parcial de la prima de emisión por un importe total de 341.640,00 euros. Adicionalmente, se acordó una ampliación del capital social de la Sociedad por un importe total de 4.680,00 euros, mediante la emisión de 4.680 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 1.867.320,00 euros, equivalente a 399,00 euros por acción.

Con fecha 23 de julio de 2025 la Junta General de Accionistas acordó llevar a cabo una ampliación del capital social de la Sociedad por un importe total de 11.700,00 euros, mediante la emisión de 11.700 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 5.136.300,00 euros, equivalente a 439,00 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad ascendía a 1.330.901,00 euros, representado por 1.330.901 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas (Ejercicio 2024: el capital social ascendía a 1.314.521,00 euros, representado por 1.314.521 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas)

El patrimonio total comprometido al 31 de diciembre de 2025 ascendía a 23.400.000,00 euros (31 de diciembre de 2024: 23.400.000,00 euros), el patrimonio comprometido no exigido ascendía a 4.212.000,00 euros (31 de diciembre de 2024: 11.232.000,00 euros) y se encuentra recogido en el epígrafe “Patrimonio comprometido no exigido” de las Cuentas de Orden (ver Nota 11).

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía 5 accionistas (31 de diciembre de 2024: 5 accionistas), siendo todos ellos personas jurídicas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía 3 accionistas cuya participación era superior al 10%, ascendiendo su participación total al 89,74% (Al 31 de diciembre de 2024 tenía tres accionistas cuya participación era superior al 10%, ascendiendo su participación total al 89,74%).

El establecimiento de cualquiera cargas o gravámenes sobre las acciones de la Sociedad, o cualesquiera transmisiones, directas o indirectas, de acciones requerirá el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora, que podrá otorgar o denegar el mismo a su discreción.

La asunción del Compromiso de Inversión por parte de cada uno de los accionistas de la Sociedad implica la obligación de cumplir con lo establecido en el Acuerdo de Accionistas por el que se rige la Sociedad, y en particular, con la obligación de suscribir y desembolsar los Compromisos de Inversión en los términos y condiciones previstos en el mismo.

Las acciones son nominativas, tienen la consideración de valores negociables y podrán estar representadas mediante títulos nominativos sin nominal que podrán documentar una o varias acciones.

Todos los accionistas tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad a prorrata de su participación en la misma y con sujeción a las reglas de prelación establecidas en el Acuerdo de Accionistas. En primer lugar los accionistas recibirán distribuciones por un importe equivalente al 100% de sus compromisos de inversión desembolsados. Posteriormente, todos los accionistas recibirán el retorno preferente, esto es, el 6% de sus compromisos de inversión desembolsados. Una vez cumplidos los dos puntos anteriores, la Sociedad Gestora recibirá el 100% en concepto de comisión de gestión variable, hasta que la Sociedad Gestora reciba un importe equivalente, en cada momento, al 18% de las distribuciones efectuadas en exceso de las enunciadas en primer lugar.

Finalmente, una vez cumplidos los supuestos anteriores, un 82% a todos los accionistas, a prorrata de su participación, y un 18% a la Sociedad Gestora en concepto de comisión variable.

Al 31 de diciembre de 2025 el valor liquidativo de las acciones ascendía a 12,58 euros por acción (31 de diciembre de 2024: 8,11 euros por acción).

10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con administraciones públicas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Corrientes		
Administraciones públicas deudoras	6.170,08	22.669,78
Administraciones públicas acreedoras por retenciones practicadas (Nota 8)	(433,97)	(812,03)
	<u>5.736,11</u>	<u>21.857,75</u>
No Corrientes		
Activos por impuestos diferidos	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

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

Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 25% sobre la base imponible. Será aplicable el tipo del 21% para los primeros 50.000 euros de base imponible y el 22% para el resto 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.

La conciliación entre el beneficio (o pérdida) del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Resultado del ejercicio, antes de la provisión para el Impuesto sobre Sociedades	(598.114,93)	(426.344,34)
Aumentos (disminuciones) por diferencias permanentes	-	-
Resultado contable ajustado	(598.114,93)	(426.344,34)
Aumentos (disminuciones) por diferencias temporarias imputadas a Pérdidas y Ganancias	290.827,73	-
Compensación Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base Imponible	<u>(307.287,20)</u>	<u>(426.344,34)</u>
Cuota Integra		-

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tenía bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros por importe de 1.476.208,81 euros (31 de diciembre de 2024: 1.168.921,61 euros, para las que no ha reconocido activos fiscales al desconocer si éstos podrán ser compensados con beneficios fiscales futuros (ver Nota 11).

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

11. CUENTAS DE ORDEN

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

	Euros	
	2025	2024
Patrimonio total comprometido (Nota 9)	23.400.000,00	23.400.000,00
Patrimonio comprometido no exigido (Nota 9)	4.212.000,00	11.232.000,00
Pérdidas fiscales a compensar (Nota 10)	<u>1.476.208,81</u>	<u>1.169.025,67</u>
	<u>29.088.208,81</u>	<u>35.801.025,67</u>

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Ingresos financieros

La composición del epígrafe “Ingresos financieros” del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Ingresos financieros		
Intereses de saldos mantenidos en cuenta corriente (Nota 6)	14.496,66	36.582,31
Ingresos de créditos concedidos a empresas (Nota 5.2)	6.294,35	83.714,00
	<u>20.791,01</u>	<u>120.296,31</u>

12.2 Comisiones satisfechas

Comisión de gestión

La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, una comisión de gestión, con cargo al patrimonio del mismo que, sin perjuicio de las reducciones y ajustes de la misma previstos en el Reglamento de Gestión de la Sociedad, se calculará de la siguiente manera:

- Durante el periodo comprendido entre la Fecha de Cierre Inicial y el primer aniversario de la Fecha de Cierre Inicial, la Sociedad Gestora, en concepto del diseño de la estrategia de inversión de la Sociedad, percibirá una Comisión de Gestión anual equivalente a 1,3% sobre el importe total de los Compromisos de Inversión suscritos por los Accionistas;
- Durante el periodo comprendido entre el primer aniversario de la Fecha de Cierre Inicial y la finalización del Periodo de Inversión, la Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión anual equivalente a 1,3% sobre el importe total de los Compromisos de Inversión suscritos por los Accionistas;
- Posteriormente, tras la finalización del Periodo de Inversión y hasta la fecha de liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora percibirá una Comisión de Gestión anual equivalente a 1,3% sobre la parte proporcional del Coste de Adquisición de las Inversiones que aún permanecen en la cartera de la Sociedad correspondiente a la participación de los Accionistas.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha devengado comisión de gestión por importe de 300.351,31 euros, que estaban totalmente liquidados al 31 de diciembre de 2025 (Ejercicio 2024: 338.436,30 euros, que quedaban pendientes de ser liquidados por importe de 73.890,30 euros al 31 de diciembre de 2024, Nota 8).

Comisión de depositaria

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha devengado una comisión de depositaria de 8.413,76 euros, de los que 7.247,36 euros estaban pendientes de pago al cierre del ejercicio. (Ejercicio 2024: 10.493,04 euros, , de los que 5.733,02 euros estaban pendientes de pago al cierre del ejercicio 2024).

12.3 Otros gastos de explotación

La composición de los gastos de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Euros	
	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	13.772,53	145.764,81
Servicios bancarios y similares	172,35	-
Seguros	1.280,32	-
Otros gastos	-	1.754,14
Tasas	988,57	3.121,80
	<u>16.213,77</u>	<u>150.640,75</u>

13. OTRA INFORMACIÓN

Aspectos medioambientales

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

Administrador Único y Alta Dirección

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

Durante el ejercicio 2025 se ha satisfecho por parte de la Sociedad una prima de seguro de 1.280,32 euros que cubre la responsabilidad civil del Administrador Único y de la Sociedad Gestora (ejercicio 2024: 1.491,65 euros).

Asimismo, durante los ejercicios 2025 y 2024, el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna. Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos anticipos o créditos al Administrador Único. No existen otras obligaciones para la Sociedad en materia de pensiones y seguros de vida con el Administrador Único.

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 el Administrador Único de la Sociedad no ha incurrido en ninguna de las situaciones de conflicto de interés de los administradores previstas en dicho artículo durante los ejercicios 2025 y 2024.

Remuneración a los auditores

Los honorarios devengados por los auditores por la revisión de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 4.700,00 euros (ejercicio 2024: 4.600,00 euros). Durante los ejercicios 2025 y 2024 ni la Sociedad auditora ni ninguna otra Sociedad de su organización ha facturado importe adicional alguno por otros servicios.

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

En el cuadro siguiente se muestra la información prevista en la disposición adicional tercera de la “Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales”, de acuerdo con los modelos establecidos en la “Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, 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”:

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	42,69	29,77
Ratio de operaciones pagadas	43,23	31,51
Ratio de operaciones pendientes de pago	12	3
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	418.687,92	397.355,86
Total pagos pendientes	7.408,06	25.684,45
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	148.251,31	71.987,50
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	35,41%	18,12%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	36	31
Porcentaje sobre el total de facturas	81,82%	83,78%

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 de cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

14. GESTIÓN DEL RIESGO ASOCIADO A LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades de la Sociedad, pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones de la Sociedad. La política de inversión de la Sociedad, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se describen en el folleto registrado y a disposición del público en los registros habilitados al efecto en la CNMV.

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, reguladora de las Entidades de Inversión de Tipo Cerrado, establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición y que son controlados por la Sociedad Gestora de la Sociedad. Los mencionados coeficientes normativos son los especificados en la Nota 1 de la Memoria.

Los coeficientes legales anteriores mitigan los siguientes riesgos a los que se expone la Sociedad que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la Sociedad Gestora.

14.1. Riesgo de mercado

Son los que surgen por la exposición a variaciones en las condiciones de mercado de las posiciones mantenidas en instrumentos financieros.

El ámbito de actuación de la Sociedad Gestora 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 el Director de Inversiones de la Sociedad Gestora.

Todas las inversiones mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a sociedades no cotizadas. La adquisición de acciones de empresas no cotizadas debe ser aprobada por el Comité de Inversiones de la Sociedad Gestora.

14.1.1. Riesgo de tipo 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 de la Sociedad Gestora, teniendo como objetivo limitar al máximo los riesgos de tipo de interés a los que está sometida la Sociedad.

La Sociedad no mantiene activos financieros expuestos de forma significativa a este riesgo.

14.1.2. Riesgo de tipo de cambio

Surge por las variaciones en el tipo de cambio entre monedas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no mantenía elementos de activo o de pasivo expresados en moneda extranjera no habiendo registrado diferencias de cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que el Administrador Único de la Sociedad Gestora consideran que el mismo no se encuentra expuesto al riesgo por tipo de cambio.

14.1.3. Riesgo de precio

Este riesgo se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento financiero o bien por factores que afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado.

Todas las inversiones mantenidas por la sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a sociedades no cotizadas. La adquisición de acciones de empresas no cotizadas debe ser aprobada por el Comité de Inversión de la Sociedad. La política de la Sociedad respecto a la inversión es la definida en el Folleto informativo y en el Acuerdo de accionistas y de gestión de la Sociedad.

14.2. Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de la Sociedad para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

14.3. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace, principalmente, de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad.

La Sociedad no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte. Dicho riesgo adicionalmente se ve reducido con los límites a la inversión y concentración de riesgos antes descritos.

La legislación vigente establece los requisitos que debe cumplir la cartera de la Sociedad (concentración) y su correlación con el total de activos. El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	Euros	
	2025	2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6)	659.485,23	672.938,12
Inversiones financieras a largo plazo – Préstamos y créditos a empresas (Nota 5)	-	871.524,57
Inversiones financieras a corto plazo – Préstamos y créditos a empresas (Nota 5)	-	11.683,13
Exposición máxima	<u>659.485,23</u>	<u>1.556.145,82</u>

15. PARTES VINCULADAS

La Sociedad considera como partes vinculadas al Administrador Único, a sus Accionistas, a su Sociedad Gestora y a sus sociedades participadas.

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

	Euros	
	2025	2024
BALANCE		
<u>Activo:</u>		
Préstamos y créditos a empresas (Nota 5)	-	871.524,57
<u>Pasivo:</u>		
Comisiones pendientes de liquidar (Nota 12.2)	-	(73.890,30)
PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
<u>Gastos:</u>		
Comisiones satisfechas (Nota 12.2)	(300.351,31)	(338.436,30)
<u>Ingresos:</u>		
Intereses de préstamos (Nota 12.1)	6.294,35	83.714,00

La Sociedad considera personal clave de la Dirección a su Administrador Único.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha satisfecho retribuciones al Administrador Único, en concepto de dietas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía compromisos en materia de pensiones con el Administrador Único.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene concedidos anticipos o créditos al Administrador Único, respectivamente.

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 el Administrador Único de la Sociedad no se encuentra en ninguna de las situaciones de conflicto de interés previstas en dicho artículo a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

16. HECHOS POSTERIORES

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

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.
(anteriormente GED INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.)

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

BUENAVISTA INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A. (anteriormente GED INFRAESTRUCTURAS COINVERSIÓN I, S.C.R., S.A.)

Informe de Gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Buenavista Infraestructuras Coinversión I, S.C.R., S.A., antes denominada GED Infraestructuras Coinversión I, S.C.R., S.A. (la Sociedad) se constituyó el día 19 de enero de 2022 y se inscribió el 25 de marzo de 2022 con el número 414 en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Su Sociedad Gestora es Buenavista Infrastructure S.G.E.I.C., S.A., antes denominada GED Infrastructure S.G.E.I.C., S.A., inscrita con el nº 109 en el registro oficial de la C.N.M.V. el día 13 de noviembre de 2015.

La Sociedad cuenta con compromisos de inversión de sus accionistas de 23.400.000 euros. A 31 de diciembre de 2025, su capital se divide en 1.330.901 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, que se han emitido con una prima de emisión total de 17.173.827 euros. Por lo tanto, las aportaciones totales realizadas por los accionistas hasta el cierre del ejercicio ascienden a 19.188.008 euros, un 82% de su compromiso de inversión. Hasta la fecha de este Informe, el importe total acumulado devuelto a los accionistas mediante reducciones de la prima de emisión asciende a 683.280 euros.

En diciembre de 2024 la Sociedad ha adquirido a Buenavista Infraestructuras Iberia I, F.C.R. participaciones de Adepinar, S.L., Xoople, S.L., Marina Port Premià, S.L. y Uruk Capital, S.L. para ajustar las inversiones en estas sociedades a los respectivos compromisos de inversión totales de ambos vehículos. Estas transacciones se han hecho al precio de coste por lo que no han generado beneficio ni pérdida para el Fondo.

En 2025 la Sociedad ha aumentado su inversión en Uruk Capital, S.L., sociedad holding de Marina Port Premià, S.L. y Puerto Marina Lanzarote, S.L. por importe de 1.633.283 euros, además la Sociedad ha realizado una inversión directa en Puerto Marina Lanzarote, S.L. por importe de 828.242 euros y ha aumentado su inversión en Marina Port Premià, S.L. por importe de 95.343 euros.

Los principales gastos de la Sociedad en 2025 han sido la comisión de gestión de 300.351 euros y la comisión de depositaria de 8.414 euros. En el ejercicio se ha dotado una provisión de 290.828 euros para ajustar el valor de la inversión en Adepinar con las distribuciones recibidas de esta participada. La Sociedad ha tenido ingresos financieros de 20.791 euros por los intereses de los saldos mantenidos en la cuenta corriente y por los intereses del préstamo concedido a Marina Port Premià, S.L. El resultado del ejercicio ha sido una pérdida de 598.115 euros.

En el año 2026 se prevé realizar nuevas inversiones, dependiendo en todo caso de las oportunidades del mercado.