



Informe de Auditoría de Candelaria Hospitality, Fondo de Capital Riesgo Europeo, S.A.

**(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Candelaria Hospitality, Fondo de
Capital Riesgo Europeo, S.A.
correspondientes al periodo comprendido
entre el 12.03.2025 y el 31.12.2025)**



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de Candelaria Hospitality, Fondo de Capital Riesgo Europeo, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Candelaria Hospitality, Fondo de Capital Riesgo Europeo, S.A. (en adelante, 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 correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (véase nota 7 de las cuentas anuales)

El objeto principal de la Sociedad es tomar participaciones temporales en empresas cuya actividad está centrada en la tenencia y gestión de activos hoteleros, con arreglo a la política de inversión definida en el Folleto.

El valor recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas de la Sociedad se determina mediante aplicación de técnicas de valoración, que a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte de la Dirección de la Sociedad, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido a la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones que pueden impactar de forma significativa en la determinación del patrimonio de la Sociedad, se ha considerado un aspecto relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la revisión de la razonabilidad de la valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio, un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad en relación con dichas valoraciones, la correcta clasificación de dichas inversiones y la evaluación de los indicadores de deterioro, así como de la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor recuperable. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales _____

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad.

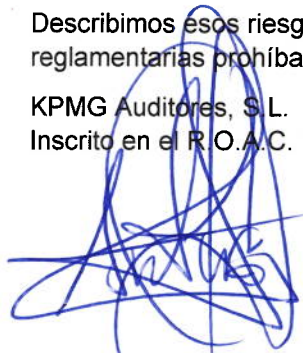
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Candelaria Hospitality, Fondo de Capital Riesgo Europeo, S.A., 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 para la Sociedad.

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

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. n.º S0702



Arturo López-Gamonal García-Morales
Inscrito en el R.O.A.C. n.º 23.901

23 de junio de 2026



KPMG AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/16029

SELLO CORPORATIVO 96.00 EUR

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

Candelaria Hospitality, FCRE, S.A.

Memoria

correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre
de 2025

CANDELARIA HOSPITALITY FCRE, S.A					
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025					
(Euros)					
ACTIVO	Notas	31/12/2025	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	31/12/2025
ACTIVO CORRIENTE		2.545.700,97	PASIVO CORRIENTE		19.410,58
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	2.545.700,97	Periodificaciones		-
Periodificaciones		-	Acreeedores y cuentas a pagar	9	19.410,58
Inversiones financieras a corto plazo		-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
Instrumentos de patrimonio		-	Deudas a corto plazo		-
Préstamos y créditos a empresas		-	Provisiones a corto plazo		-
Valores representativos de deuda		-	Otros pasivos corrientes		-
Derivados		-			
Otros activos financieros		-	PASIVO NO CORRIENTE		-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	Periodificaciones		-
Deudores		-	Pasivos por impuesto diferido		-
Otros activos corrientes		-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-
		-	Deudas a largo plazo		-
ACTIVO NO CORRIENTE		51.590.529,64	Provisiones a largo plazo		-
Activos por impuesto diferido	10	12.163,31	Otros pasivos no corrientes		-
Inversiones financieras a largo plazo		-			
Instrumentos de patrimonio		-	TOTAL PASIVO		19.410,58
De entidades objeto de capital riesgo		-			
De otras entidades		-	PATRIMONIO NETO		54.116.820,03
Préstamos y créditos a empresas		-	Fondos reembolsables		54.116.820,03
Valores representativos de deuda		-	Capital	8	60.000,00
Derivados		-	Escriturado		60.000,00
Otros activos financieros		-	Menos: capital no exigido		-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	51.578.366,33	Participes		-
Instrumentos de patrimonio		51.578.366,33	Prima de emisión		-
De entidades objeto de capital riesgo		51.578.366,33	Reservas	8	(36.489,91)
De otras entidades		-	Instrumentos de capital propios		-
Préstamos y créditos a empresas		-	Resultados de ejercicios anteriores		-
Valores representativos de deuda		-	Otras aportaciones de socios	8	54.213.500,00
Derivados		-	Resultado del ejercicio	4	(120.190,06)
Otros activos financieros		-	Dividendos a cuenta		-
Inmovilizado material		-	Otros instrumentos de patrimonio neto		-
Inmovilizado intangible		-	Ajustes por valoración en patrimonio neto		-
Otros activos no corrientes		-	Activos financieros disponibles para la venta		-
		-	Otros		-
		-	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
TOTAL ACTIVO		54.136.230,61	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		54.136.230,61

Cuentas de Orden		
Cuentas de Riesgo y Compromiso:	Notas	
Avales y garantías concedidos		-
Avales y garantías recibidos		-
Compromisos de compra de valores		-
De empresas objeto de capital riesgo		-
De otras empresas		-
Compromisos de venta de valores		-
De empresas objeto de capital riesgo		-
De otras empresas		-
Resto de derivados		-
Compromisos con socios o partícipes		-
Otros riesgos y compromisos		-
Otras Cuentas de Orden:		91.726.500,00
Patrimonio total comprometido	8	73.000.000,00
Patrimonio comprometido no exigido	8	18.726.500,00
Activos fallidos		-
Pérdidas fiscales a compensar		-
Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-
Deterioro capital inicio grupo		-
Otras cuentas de orden		-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		91.726.500,00

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

CANDELARIA HOSPITALITY FCRE, S.A		
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE MARZO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025		
(Euros)		
(Debe) Haber	Notas	Ejercicio 2025
Ingresos financieros	3 a)	-
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-
Otros ingresos financieros		-
Gastos financieros	3 c)	-
Intereses y cargas asimiladas		-
Otros gastos financieros		-
Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto)	3 b)	-
Resultados por enajenaciones (neto)		-
Instrumentos de patrimonio		-
Valores representativos de deuda		-
Otras inversiones financieras		-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-
Deterioros y pérdidas de inversiones financieras		-
Diferencias de cambio (netas)		-
Otros resultados de explotación		-
Comisiones y otros ingresos percibidos		-
De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-
Otras comisiones e ingresos		-
Comisiones satisfechas		(964,81)
Comisión de gestión		-
Otras comisiones y gastos	9	(964,81)
MARGEN BRUTO		(964,81)
Gastos de personal		-
Otros gastos de explotación	9	(119.225,25)
Amortización del inmovilizado		-
Exceso de provisiones		-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(120.190,06)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-
Deterioro de resto de activos (neto)		-
Otros		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10	(120.190,06)
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(120.190,06)

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

CANDELARIA HOSPITALITY FCRE, S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE MARZO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025:

	Notas	Ejercicio 2025
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4	(120.190,06)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio		-
Por valoración instrumentos financieros		-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-
Otros ingresos (gastos)		-
Efecto impositivo		-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
Por valoración de instrumentos financieros		-
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		-
Otros ingresos (gastos)		-
Efecto impositivo		-
Total de ingresos y gastos reconocidos	4	(120.190,06)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025:

	Notas	Capital	Prima emisión	Reservas	(Instr. capital propios)	Resultados del ejercicio	Otras aportaciones socios	Total
Saldos al inicio del ejercicio		-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por cambios de criterio contable		-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores		-	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado inicio del ejercicio		-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(120.190,06)	-	(120.190,06)
Operaciones con accionistas	8	60.000,00	-	-	-	-	54.213.500,00	54.273.500,00
Ampliaciones/reducciones de capital	8	60.000,00	-	-	-	-	-	60.000,00
Otras operaciones con accionistas		-	-	-	-	-	54.213.500,00	54.213.500,00
Otras variaciones del patrimonio	8	-	-	(36.489,91)	-	-	-	(36.489,91)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	8	60.000,00		(36.489,91)		(120.190,06)	54.213.500,00	54.116.820,03

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

CANDELARIA HOSPITALITY FCRE, S.A.		
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE MARZO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025		
(Euros)		
	Notas	Ejercicio 2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	3 n)	(149.432,70)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	10	(120.190,06)
Ajustes del resultado-		-
Ingresos financieros		-
Gastos financieros		-
Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto)		-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-
Deterioros y pérdidas de inversiones financieras		-
Otros ingresos y gastos		-
Cambios en el capital corriente	9	19.410,58
Deudores y otras cuentas a cobrar		-
Otros activos corrientes		-
Acreedores y otras cuentas a pagar	9	19.410,58
Otros pasivos corrientes		-
Otros activos y pasivos no corrientes		-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	8, 10	(48.653,22)
Pago de intereses		-
Cobro de dividendos		-
Cobro de intereses		-
Cobro (pagos) por impuesto sobre beneficios		-
Otros pagos (cobros)	8, 10	(48.653,22)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	7	(51.578.366,33)
Pagos por inversiones	7	(87.964.485,65)
Inversiones financieras	7	(87.964.485,65)
Inmovilizado intangible		-
Inmovilizado material		-
Otros activos financieros		-
Otros activos		-
Cobros por desinversiones	7	36.386.119,32
Inversiones financieras	7	36.386.119,32
Inmovilizado intangible		-
Inmovilizado material		-
Otros activos financieros		-
Otros activos		
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	8	54.273.500,00
Emisión de instrumentos de patrimonio o aportaciones de socios	8	87.150.000,00
Amortización de instrumentos de patrimonio o reembolso de aportaciones de socios	8	(32.876.500,00)
Emisión de deudas con entidades de crédito		-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	6	2.545.700,97
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	2.545.700,97

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

1. Reseña de la Sociedad

Candelaria Hospitality, Fondo de Capital Riesgo Europeo, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en Madrid el día 12 de marzo de 2025 bajo la denominación Fultonville Invest, S.L. El 26 de septiembre de 2025 se elevó a público la decisión del accionista único de la Sociedad de transformar la Sociedad en Fondo de Capital Riesgo Europeo, así como cambiar su denominación por la actual y trasladar su domicilio social al actual. La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva ("Ley 22/2014") y al Reglamento (UE) n° 345/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre los fondos de capital riesgo europeos, Modificado por el Reglamento (UE) 2017/1991, del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2017; el Reglamento (UE) 2019/1156 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019 y el Reglamento (UE) 2023/2869 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2023 (en adelante "ReuVECA").

El 19 de diciembre de 2025 se produjo la inscripción de la Sociedad, con el número 240, en el Registro Administrativo de Fondos de Capital Riesgo Europeo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, "CNMV").

El domicilio de la Sociedad se encuentra en Avenida De La Hispanidad 6 28042 - Madrid.

El objeto principal de la Sociedad es tomar participaciones temporales en empresas admisibles conforme a ReuVECA, cuya actividad esté centrada en la tenencia y gestión de activos hoteleros, con arreglo a la política de inversión definida en el Folleto.

La dirección, administración y gestión de la Sociedad están encomendadas a Inversis Gestión, S.A.U., S.G.I.I.C. como la actual Sociedad Gestora de la Sociedad (en adelante, "Sociedad Gestora"), que figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 105 (véase Nota 9).

La entidad depositaria de la Sociedad es Banco Inversis, S.A., inscrita en el Registro de Entidades Depositarias de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 211.

La Sociedad se constituyó con una duración indefinida, de acuerdo con lo establecido en sus Estatutos Sociales.

Las acciones confieren a sus titulares la condición de accionistas y les atribuyen un derecho de propiedad sobre el patrimonio de la Sociedad.

La política de inversiones de la Sociedad será desarrollada por la Sociedad Gestora, quien llevará a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos y dará las instrucciones oportunas para formalizarlas. Las inversiones de la Sociedad estarán sujetas a las limitaciones señaladas en la Ley 22/2014 y en las demás disposiciones aplicables.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales, que se han preparado a partir de sus registros contables, se han formulado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) La Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y sus modificaciones, así como otras normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en lo no previsto en estas, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1.514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De acuerdo con lo establecido en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, las normas contables específicas que deben cumplir las entidades de capital-riesgo serán las contenidas en dicha circular, que constituye el desarrollo y adaptación, para las entidades de capital-riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación. Por otro lado, con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. La entrada en vigor de este Real Decreto se produjo el 31 de enero de 2021 y es de aplicación para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021.

Considerando lo indicado en el párrafo anterior, el Administrador Único de la Sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales aplicando la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, por ser el marco normativo de información financiera existente y de obligada aplicación, aplicando determinadas modificaciones como consecuencia de las últimas modificaciones introducidas en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero. Estas modificaciones corresponden, fundamentalmente, a cambios en la denominación de las categorías de valoración de activos financieros, no habiéndose producido modificaciones significativas en los criterios de valoración de los activos financieros incluidos en las mismas.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales de la Sociedad, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

c) Principios contables

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

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

Los resultados y la determinación del patrimonio son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por el Administrador Único de la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales.

En las cuentas anuales de la Sociedad se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren, en su caso, a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, y al valor razonable de determinados instrumentos financieros. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

En todo caso, las inversiones de la Sociedad están sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión en los activos en los que participa la Sociedad (véase Notas 7 y 11), lo que puede provocar que el valor liquidativo por acción varíe tanto al alza como a la baja.

e) Agrupación de partidas

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

f) Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, los Administradores de la Sociedad no presentan las cifras del ejercicio anterior al haber sido constituido el 12 de marzo de 2025.

g) Impacto medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, esta no tiene gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales, lo que no necesariamente significa que los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en las decisiones o, en su caso, asesoramiento de inversión en el marco de su actividad descrita en el apartado a) de esta nota no puedan llegar a ser significativos.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y sus modificaciones:

a) Inversiones financieras

i. Clasificación de las inversiones financieras

Incluye la totalidad de las inversiones financieras que tiene la Sociedad, en su caso, tanto a corto como a largo plazo. Las inversiones financieras se consideran a todos los efectos como activos financieros.

Las inversiones financieras se clasifican, en su caso, en los siguientes conceptos:

- Instrumentos de patrimonio: incluye, en su caso, acciones cotizadas y no cotizadas, acciones y participaciones de otras entidades de capital-riesgo, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio, salvo que se trate de participaciones en empresas del grupo y asociadas, que no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros. Se clasifican, a efectos de su valoración, como “Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias” o como “Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto” cuando la Sociedad haya ejercitado esta opción de designación inicial irrevocable.

Los instrumentos de patrimonio pueden clasificarse, en caso de que corresponda, como capital-inicio o capital desarrollo. Se entiende por inversiones en capital-inicio aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se consideran capital-inicio aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un período de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años. El resto de inversiones se clasificarán como capital desarrollo. Ninguna de las inversiones de la Sociedad estaba clasificada como capital-inicio. Asimismo, estas inversiones se dividen entre:

- “De entidades objeto de capital riesgo”, participaciones temporales en el capital de empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera o inversión en otras Entidades Participadas que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de Bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Asimismo, se incluyen las participaciones temporales en el capital de empresas no financieras que coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de la OCDE, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce meses siguientes a la toma de la participación.
- “De otras entidades”, el resto no incluido en el apartado anterior, tales como acciones cotizadas y no cotizadas, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.

ii. Reconocimiento y valoración de las inversiones financieras

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

- **Activos financieros a coste amortizado:** se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se podrán valorar a su valor nominal. Las pérdidas por deterioro de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento inicial. Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión se reconocen, en su caso, como un gasto o un ingreso en el epígrafe “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras” de la cuenta de pérdidas y ganancias.
- **Activos financieros a coste:** se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los cambios que se produzcan en el valor razonable (sin deducir los costes de transacción) se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción directamente atribuibles. Adicionalmente, forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido. Los cambios que se produzcan en el valor razonable (sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación) se imputan, netos de su efecto impositivo, directamente en el patrimonio neto en el epígrafe “Patrimonio neto – Ajustes por valoración en patrimonio neto – Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto”, hasta que el activo cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 3.h.iii). No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se imputan en los epígrafes “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras” y “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Diferencias de cambio (netas)”, respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A los efectos del registro de las correcciones valorativas por deterioro, las mismas deberán realizarse siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo. Se presume que el instrumento se ha deteriorado cuando:

- Si no estando cotizando, se ha producido una caída de un 40% respecto a la valoración inicial del activo, o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.
- En caso de estar cotizando, si se ha producido una caída de un 40% en la cotización, o si se ha producido un descenso de la misma de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

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

En todo caso, para la determinación del valor razonable de las acciones y participaciones en otras entidades de capital-riesgo, se considera el último valor liquidativo publicado por sociedad gestora de la entidad participada. En caso de que no se disponga de estos valores, se atenderá al valor teórico contable, incluidas las plusvalías latentes netas de impuestos, que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la entidad participada, que incluirá, en el caso de que las cuentas de la empresa en la que se invierte estén auditadas, los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondiente al último ejercicio cerrado, que no se encuentren recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.

iii. Técnicas de valoración

En aquellos instrumentos financieros para los que los administradores de la Sociedad estiman un valor razonable, se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros para los que los Administradores de la Sociedad estiman un valor razonable, que en su totalidad se corresponden con participaciones en otros vehículos de capital riesgo, en el Nivel 2, no habiéndose producido durante el ejercicio transferencias entre los distintos niveles.

La técnica de valoración aplicada por la Sociedad en la estimación del valor razonable de estos instrumentos financieros es la utilización del último valor liquidativo publicado por la sociedad gestora del vehículo.

b) Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio. Se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa.

La inversión mantenida por la Sociedad en Tertian XXI, S.L., sobre la que ejerce el control mediante una participación del 70% (véase Nota 7), se clasifica contablemente como inversión en empresa del grupo.

De conformidad con la Norma 11.ª.4 de la Circular 11/2008, estas inversiones se reconocen inicialmente por su coste, equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción directamente atribuibles y, posteriormente, se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa será calculado como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el valor razonable de la inversión. No obstante, se informará en cuentas de orden del balance de situación de las plusvalías latentes netas de impuestos, que se determinan por comparación del coste de la inversión con su valor razonable.

En consecuencia, la Sociedad no valora contablemente esta inversión a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, por no resultar éste el criterio aplicable a las inversiones en empresas del grupo en cuentas anuales individuales.

A efectos de evaluar la existencia de indicios de deterioro al cierre del ejercicio, el Administrador Único ha considerado, entre otros factores, la proximidad temporal entre la fecha de adquisición y la fecha de cierre del ejercicio, la ausencia de hechos o circunstancias adversas significativas posteriores a la inversión y la información financiera disponible de la sociedad participada.

Asimismo, en la fecha de adquisición, la determinación del precio de la transacción contó con el respaldo de un informe de tasación independiente sobre los activos hoteleros subyacentes de la sociedad participada.

Sobre la base de dicho análisis, el Administrador Único considera que no existen indicios de deterioro al 31 de diciembre de 2025, por lo que la inversión se mantiene registrada por su coste.

c) Resto de activos y pasivos financieros

i. Resto de activos financieros

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

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye, en su caso, las cuentas corrientes bancarias, los depósitos a la vista o las adquisiciones temporales de activos con vencimiento no superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la entidad. Se clasifican a efectos de su valoración como “Activos financieros a coste amortizado”.
- Deudores: recoge, en su caso, el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente la Sociedad frente a terceros, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas. Asimismo, incluye los desembolsos exigidos a los partícipes, desde la fecha que sean exigidos por la Sociedad y hasta el momento en que dichos desembolsos se hagan efectivos. Se clasifican a efectos de su valoración como “Activos financieros a coste amortizado”.

ii. Pasivos financieros

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

- Acreedores y cuentas a pagar: recoge las deudas con suministradores de servicios y otras deudas con las Administraciones Públicas.
- Deudas a corto plazo: recoge, en su caso, las deudas contraídas por la Sociedad por diversos conceptos.

Los pasivos financieros se clasifican a efectos de su valoración como “Pasivos financieros a coste amortizado”.

Los pasivos financieros clasificados a efectos de valoración como “Pasivos financieros a coste amortizado”, tal y como se establece en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, se valoran, inicialmente, por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, los pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Gastos financieros – Intereses y cargas asimiladas” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, si el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo inferior a un año se valoran a su valor nominal.

d) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

1. Si los riesgos y beneficios se traspasan sustancialmente a terceros - caso de las ventas en firme o incondicionales, o de las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de la recompra -, el activo financiero transferido se da de baja del balance. La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, la que forma parte, en su caso, del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Se dan de baja los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable después de su inversión con cargo al epígrafe “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Deterioros y pérdidas de inversiones financieras” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

Asimismo, se dan de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones asociadas a los mismos se hayan extinguido. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada (incluido los costes de transacción atribuibles y en la que se debe recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo y pasivo asumido), se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

e) Contabilización de operaciones

i. Compraventa de valores al contado

Cuando existen operaciones con instrumentos de patrimonio, se contabilizan el día de contratación, mientras que las operaciones de valores representativos de deuda y operaciones del mercado de divisa se contabilizan el día de liquidación. En estos casos, el período de tiempo comprendido entre la contratación y la liquidación se trata de acuerdo con lo dispuesto en el apartado siguiente. Las compras se adeudan en el correspondiente epígrafe del activo del balance y el resultado de las operaciones de venta se registra en el epígrafe “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Resultados por enajenaciones (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias, clasificándose en el epígrafe que corresponda según la naturaleza del activo vendido. En el momento en que las inversiones se hayan dado de baja del activo del balance por considerarse irrecuperables, se traspasan al epígrafe “Activos fallidos” de las cuentas de orden los importes correspondientes a las mismas.

ii. Compromisos de compras y ventas de valores

Cuando existen compromisos de compras y venta de valores se registran en el momento de la contratación y hasta el vencimiento del contrato en los epígrafes “Compromiso de compra de valores” o “Compromiso de venta de valores” de las cuentas de orden, según su naturaleza y por el importe nominal comprometido.

f) Periodificaciones

En caso de que existan, corresponden, fundamentalmente, a gastos e ingresos liquidados por anticipado que se devengarán en el siguiente ejercicio. No incluye los intereses devengados, que se recogen en el epígrafe del balance que corresponda, según su naturaleza.

g) Instrumentos de patrimonio propios

Los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad son las acciones que representan su capital. Se registran en el epígrafe “Capital-Escriturado” del balance. En el epígrafe Patrimonio total comprometido de las cuentas de orden se incluyen los importes comprometidos por parte de los accionistas mediante la firma del correspondiente Compromiso de Inversión. Los importes comprometidos y no exigidos se recogen en el epígrafe Patrimonio comprometido no exigido de las cuentas de orden (véase Nota 8).

h) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

i. Ingresos por intereses y dividendos

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen, en su caso, como ingresos en el epígrafe “Ingresos financieros – Intereses, dividendos y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlos. En el caso de operaciones a tipo variable, se atiende a la tasa de rendimiento hasta la próxima revisión del tipo de referencia a efectos de determinar el tipo de interés efectivo.

ii. Comisiones y conceptos asimilados

Las comisiones de gestión, así como otros gastos de gestión necesarios para el desarrollo de la Sociedad se registran, según su naturaleza, en el epígrafe “Otros resultados de explotación – Comisiones satisfechas” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iii. Variación del valor razonable en instrumentos financieros

El beneficio o pérdida derivado de variaciones del valor razonable de los activos financieros realizados se registra en el epígrafe “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Resultados por enajenaciones (neto)”, de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad en el apartado que corresponda según la naturaleza del activo (véase apartado 3.a.ii). Cuando las distribuciones percibidas por la Sociedad de las entidades objeto de capital riesgo en las que participa, tengan su origen en desinversiones realizadas por dichas entidades participadas, y no correspondan a devolución de aportaciones, se reconocerán como ingresos en el epígrafe “Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) – Resultados por enajenaciones (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Cuando las distribuciones percibidas tienen su origen en el reparto de dividendos por parte de dichas entidades participadas por la Sociedad, éstas se registran en el epígrafe “Ingresos financieros – Intereses, dividendos y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iv. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

i) Impuesto sobre Beneficios

La Sociedad se encuentra acogida a los beneficios fiscales establecidos por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, que en síntesis son los siguientes:

1. Exención parcial por las rentas que se obtengan en la transmisión de acciones y participaciones: 99% desde el inicio del segundo año y hasta el decimoquinto, incluido.
2. Exención por doble imposición interna de los dividendos percibidos de las sociedades que la Sociedad promueva o fomenta, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia.

Con las especificidades anteriormente indicadas, la Sociedad se encuentra sujeta a tributación al tipo general del 25% del Impuesto sobre Sociedades.

Las pérdidas fiscales que pueden compensarse se registran en la cuenta “Pérdidas fiscales a compensar” de las cuentas de orden de la Sociedad. Los activos por impuesto diferido solo se reconocen en la medida que exista probabilidad de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Dado el régimen fiscal al que se encuentra sometida la Sociedad, en ningún caso sus activos fiscales serían significativos.

j) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Las transacciones denominadas en moneda extranjera se convierten a euros utilizando los tipos de cambio de contado de la fecha de la transacción.

k) Provisiones y activos y pasivos contingentes

En caso de que existan, las provisiones se corresponden con obligaciones, expresas o tácitas, claramente especificadas en cuanto a su naturaleza, de las que, al 31 de diciembre de 2025, no es posible determinar su importe o la fecha en la que se producirán. Los excesos de provisión asociados a este tipo de obligaciones se registran en el epígrafe “Exceso de provisiones” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos contingentes son activos posibles, surgidos como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada y deberá confirmarse cuando ocurran, o no, eventos que estén fuera del control de la Sociedad. Los activos contingentes no se reconocen en el balance, ni en la cuenta de pérdidas y ganancias, pero se informan en caso de existir en la memoria siempre y cuando sea probable el aumento de recursos que incorporen beneficios económicos por esta causa.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Incluyen también las obligaciones actuales cuya cancelación no es probable que origine una disminución de recursos que incorporen beneficios económicos o cuyo importe no pueda ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.

Al 31 de diciembre de 2025 no existía en curso ningún procedimiento judicial ni reclamación contra la Sociedad

l) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación (con carácter general, un año), los activos financieros mantenidos para negociar y el efectivo. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes. Criterio análogo se aplica a los pasivos.

m) Estado de cambios en el patrimonio neto

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

Estado de ingresos y gastos reconocidos

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

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

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

Estado total de cambios en el patrimonio neto

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

- a) Total ingresos y gastos reconocidos: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- b) Operaciones con accionistas: recoge los cambios en el patrimonio neto derivados del reparto de dividendos, ampliaciones (reducciones de capital), pagos con instrumentos de capital, etc.
- c) Otras variaciones del patrimonio: recoge el resto de las partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, traspasos entre partidas del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto..

n) Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos equivalentes las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor, recogidas en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades de capital-riesgo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo, se han considerado como “Efectivo o equivalentes” los saldos en depósitos a la vista y, en su caso, los depósitos que en el momento de su adquisición tuvieran un vencimiento inferior a 3 meses mantenidos en entidades de crédito registrados en el epígrafe “Efectivo y otros activos equivalentes” del activo del balance (véase Nota 6).

4. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, que el Administrador Único de la Sociedad propondrá para su aprobación, es la siguiente:

Concepto	Euros
Pérdidas del ejercicio	(120.190,06)
Aplicación:	(120.190,06)
A resultados de ejercicios anteriores	(120.190,06)

5. Retribuciones y otras prestaciones al Administrador Único de la Sociedad

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre de 2014, se señala que, al 31 de diciembre de 2025, ni el Administrador Único ni las personas vinculadas a este, definidas según el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, sin perjuicio, en su caso, de las situaciones puntuales de conflicto en las que se procede conforme a la normativa legal e interna aplicables.

Durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido importe alguno en concepto de las funciones desempeñadas. Asimismo, no hay personas que desarrollen en la Sociedad, de hecho, o de derecho, funciones de Alta Dirección.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene concedidos préstamos o anticipos, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones u otras retribuciones a largo plazo, a favor del Administrador Único.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del activo del balance recoge, al 31 de diciembre de 2025, el saldo en cuentas corrientes mantenido por la Sociedad en entidades financieras, cuyo detalle se muestra a continuación:

Cuentas corrientes (en euros):	Euros
Banca March, S.A.	2.545.700,97
Total	2.545.700,97

Las cuentas corrientes mantenidas por la Sociedad no son remuneradas.

7. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio - De entidades objeto de capital riesgo

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene una participación del 70% en Tertian XXI, S.L., sociedad cuyo objeto social es la tenencia y gestión de activos hoteleros. La inversión se clasificó como capital desarrollo.

El detalle al 31 de diciembre de 2025 del saldo de la cuenta “Instrumentos de patrimonio – De entidades objeto de capital riesgo” del balance, atendiendo a la tipología de la entidad participada, la moneda de contratación y a la admisión o no a cotización en Bolsa de los valores, es el siguiente:

	2025
Por entidad participada:	
Entidades del grupo y asociadas-	51.578.366,33
<i>De las que capital inicio</i>	-
<i>De las que capital desarrollo</i>	51.578.366,33
	51.578.366,33
Por moneda:	
En euros	51.578.366,33
	51.578.366,33
Por cotización:	
No cotizados	51.578.366,33
	51.578.366,33

Al 31 de diciembre de 2025 la composición del detalle anterior es la siguiente:

Empresa del Grupo y Asociadas ⁽¹⁾	Domicilio	% Partic.	Fecha adquisición	Coste en libros	Plusvalías/ Minusvalías (brutas)/ Deterioros	Valor Razonable
Tertian XXI, S.L. ⁽²⁾	C/ Gremi Boters 24 07009 - (Mallorca) - Islas Baleares	70%	30/05/2025	51.578.366,33	-	51.578.366,33

- (1) La existencia de influencia significativa de la Sociedad en empresas del Grupo se evidencia a través de la representación de esta en el Consejo de Administración u órgano equivalente de dirección de las mencionadas empresas del Grupo.
- (2) Conforme a lo establecido en la Nota 3-b), dada su reciente constitución se ha valorado a su coste de adquisición, que incluye los costes de transacción directamente atribuibles (servicios legales, due diligence, banca de inversión y notarías).

En la fecha de adquisición, la determinación del precio de la transacción contó con el respaldo de un informe de tasación independiente sobre los activos hoteleros subyacentes de la sociedad participada.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad ha realizado un análisis específico de recuperabilidad de la inversión con objeto de identificar, en su caso, la existencia de deterioro, apoyándose en la información financiera disponible de la participada y en las circunstancias concurrentes desde la fecha de adquisición.

Como resultado de dicho análisis, el Administrador Único considera que el valor en libros de la inversión es recuperable, por lo que no se ha registrado corrección valorativa por deterioro al 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales de Tertian XXI, S.L. correspondientes al ejercicio 2025 han sido objeto de auditoría.

A continuación, se presentan determinados datos relativos a las participaciones en las empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2025:

	Actividad social	Euros		
		31 de diciembre de 2025		
		Capital y Reservas	Resto de Patrimonio	Resultado del Ejercicio
Tertian XXI, S.L.	Tenencia y gestión de activos hoteleros	9.542.243,22	1.889.951,33	4.771.591,36

Coeficiente de inversión y concentración

El artículo 3(b) del ReuVECA exige que la Sociedad se invierta al menos el 70% del total agregado de sus aportaciones de capital y del capital comprometido no exigido (que equivale al Patrimonio total comprometido de la cuenta de orden) en activos que constituyan inversiones admisibles, calculado sobre la base de los importes que puedan invertirse tras deducir todos los costes pertinentes y las tenencias de efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

ReuVECA define como inversión admisible la adquisición de instrumentos de capital o cuasicapital, préstamos garantizados o no garantizados, y participaciones en otros FCRE.

La inversión consiste en la adquisición de participaciones sociales (instrumento de capital puro) representativas del 70% del capital social de Tertian. Es un instrumento que computa íntegramente para el coeficiente obligatorio de inversión.

A 31 de diciembre de 2025, la totalidad de la inversión material de la Sociedad se encuentra concentrada en una única participada, Tertian XXI, S.L., sin perjuicio de la tesorería y de otros saldos necesarios para la operativa ordinaria de la Sociedad. En este sentido, la concentración de la cartera responde a la política de inversión prevista en el Folleto y al régimen aplicable a este tipo de entidades.

En consecuencia, el Administrador Único considera que la Sociedad cumple con el coeficiente de inversión exigido por la normativa aplicable.

La Sociedad no se encuentra sometida a límites específicos de diversificación del riesgo que impidan la concentración de una parte sustancial o incluso la totalidad de su activo invertible en una única inversión directa, de acuerdo con el régimen aplicable.

8. Fondos reembolsables

Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad asciende a 60.000,00 euros, representado por 60.000 acciones nominativas y de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas y que no cotizan en bolsa.

Las distribuciones a los accionistas se realizarán con arreglo a los criterios y reglas de prelación establecidos en el Folleto inscrito en la CNMV. Las acciones podrán ser suscritas por aquellos inversores que cumplan con los requisitos establecidos en el Folleto de la Sociedad inscrito en la CNMV. Asimismo, en el mencionado Acuerdo se regula el régimen de transmisión de acciones de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con 128 accionistas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 existe un accionista con una participación significativa.

El importe correspondiente al patrimonio total comprometido se registra en el epígrafe “Otras cuentas de orden-Patrimonio total comprometido” de las cuentas de orden. Los importes comprometidos y no exigidos se presentan en el epígrafe “Patrimonio comprometido no exigido” de las cuentas de orden.

A lo largo de la vida de la Sociedad, la Sociedad Gestora irá requiriendo a los accionistas para que procedan a la aportación de sus Compromisos de Inversión mediante aportaciones de socios a los fondos propios de la Sociedad, de forma proporcional a su Compromiso de Inversión individual respecto al Patrimonio comprometido total, a través de la cuenta 118 del PGC.

En el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto se desglosa el movimiento que se ha producido en el saldo del epígrafe “Capital” durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y 31 de diciembre de 2025.

Reservas

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades que obtengan beneficios en el ejercicio económico deberán dotar el 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance el 20% del capital social. Al 31 de diciembre de 2025, la reserva legal no se encontraba constituida por importe alguno al no haberse obtenido beneficios.

Las reservas voluntarias presentan un saldo negativo de 36.489,91 euros correspondiente a los costes de transacción de operaciones sobre instrumentos de patrimonio propio (constitución, transformación en FCRE y ampliación de capital) imputados directamente contra el patrimonio neto, Norma 14.ª de la Circular 11/2008 de la CNMV y la Norma de Registro y Valoración 9.4 del Plan General de Contabilidad, que establecen que los costes de transacción de instrumentos de patrimonio propio se registrarán directamente contra el patrimonio neto como menores reservas, netos de su efecto impositivo (al 25%). El activo fiscal correspondiente (12.163,31 euros) se registra en el epígrafe “Activos por impuesto diferido” del balance (véase Nota 10).

Otras aportaciones de socios

Durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, se han producido movimientos de socios que han supuesto cobros por aportaciones por importe de 87.090.000,00 euros y pagos por reembolsos por importe de 32.876.500,00 euros, resultando un flujo neto positivo de financiación de 54.213.500,00 euros, de acuerdo con el Estado de Flujos de Efectivo.

En particular, los accionistas de la Sociedad han realizado aportaciones no reintegrables a los fondos propios de la Sociedad por importe de 54.213.500,00 euros. Dichas aportaciones han tenido carácter gratuito y no reintegrable y han sido realizadas por los socios en proporción a su participación en el capital social de acuerdo con lo establecido en los estatutos de la Sociedad.

En el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto se desglosa el movimiento que se ha producido en el saldo del epígrafe “Otras aportaciones socios” durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025.

9. Otros resultados de explotación y otros gastos de explotación

Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas

La composición del saldo del epígrafe “Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se indica a continuación:

Concepto	Euros
Comisión de gestión-	
Comisión de Gestión fija	-
Comisión de Gestión variable	-
	-
Otras comisiones y gastos-	
Comisión de depositaria	964,81
	964,81
Total comisiones satisfechas	964,81

Comisión de Gestión y administración

Según se indica en la Nota 1, la Gestión y representación de la Sociedad están encomendadas a Inversis Gestión, S.A.U., S.G.I.I.C. Por este servicio la Sociedad paga una comisión, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Folleto inscrito en la CNMV.

No se ha devengado comisión de gestión durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con lo previsto en el Folleto de la Sociedad y atendiendo al momento de cierre de inversores producido al final del ejercicio.

Comisión de depositaria

La entidad depositaria de la Sociedad (véase Nota 1) percibe una comisión como contraprestación por su servicio de depositaria, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Folleto inscrito en la CNMV.

Al 31 de diciembre de 2025, los importes pendientes de pago a la Sociedad Gestora por sus servicios se incluyen en el epígrafe “Acreedores y cuentas a pagar” del pasivo del balance.

Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Euros
Servicios de profesionales independientes	
Servicios legales	2.400,11
Otros	18.430,59
Servicios bancarios y similares	13,08
Otros tributos	37,04
Otros servicios	98.344,43
	119.225,25

El saldo de gastos por “Otros servicios” se corresponde fundamentalmente con importes derivados de servicios de consultoría, así como de servicios de asesoramiento contable y actuaciones notariales prestados a la Sociedad durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025.

En el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, los importes correspondientes al auditor de la sociedad, KPMG Auditores, S.L., o a cualquier empresa perteneciente a la misma red de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que se incluyen en el saldo de la cuenta “Servicios profesionales independientes – Otros” del detalle anterior, han sido los siguientes:

	Euros
Servicios de Auditoría	14.593,67
Servicios distintos de la auditoría	-
	14.593,67

Los importes pendientes de pago por estos conceptos al cierre de dichos ejercicios se incluyen, en su caso, en el saldo del epígrafe “Acreedores y cuentas a pagar” del pasivo del balance.

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión del Administrador Único de la Sociedad, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2025, como los pagos realizados a dichos proveedores durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

10. Situación fiscal

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025 es, entre otras, la correspondiente a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la cual se encuentra vigente.

i. Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios

La Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo general del 25%, sin perjuicio de las especialidades fiscales aplicables a las entidades de capital-riesgo previstas en la normativa tributaria vigente.

Durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha obtenido una base imponible negativa por importe de 120.190,06 euros, por lo que no ha registrado gasto por impuesto corriente.

El detalle de la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible fiscal es el siguiente:

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(120.190,06)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	-
Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base imponible fiscal	(120.190,06)

ii. Activos por impuesto diferido

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene registrado un activo por impuesto diferido por importe de 12.163,31 euros, originado por el efecto fiscal asociado a los costes de transacción imputados directamente contra el patrimonio neto (véase Nota 8).

El registro del correspondiente activo se fundamenta en la Norma 16.^a, apartados 2 y 4 de la citada Circular 11/2008 y en la Norma de Registro y Valoración 13.^a, apartados 2.3 y 4 del PGC, las cuales estipulan que el impuesto sobre beneficios debe reconocerse directamente en el patrimonio neto cuando se relacione con transacciones o sucesos que se hayan registrado directamente en partidas patrimoniales, debiendo reconocerse un activo por impuesto diferido por las diferencias temporarias deducibles siempre que sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras para su aplicación.

iii. Pérdidas fiscales a compensar

La Sociedad registra las bases imponibles negativas correspondientes al último ejercicio presentado a la Administración. De esta forma, en el ejercicio 2025 no tiene bases imponibles negativas registradas al haber sido constituido en este ejercicio.

iv. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección la totalidad de los impuestos correspondientes a las operaciones efectuadas desde su constitución (véase Nota 1). Los Administradores de la Sociedad Gestora consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a estas cuentas anuales.

11. Gestión del riesgo y gestión del capital

Gestión del riesgo

La actividad de inversión de la Sociedad se encuentra expuesta a varios tipos de riesgo asociados a los instrumentos y mercados en los que invierte.

El riesgo de crédito al que la Sociedad está expuesta es el correspondiente a las contrapartes en las que mantiene sus cuentas bancarias. Se trata de entidades financieras de primer orden, como es el caso de Banca March, S.A., entidad en la que se encuentra depositada la totalidad del efectivo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025.

En cuanto al riesgo de liquidez de la Sociedad, se considera bajo en relación con las posiciones acreedoras por gastos de esta, debido a su escasa relevancia respecto de su patrimonio total y su posición de tesorería. En relación con la liquidez para sus accionistas, cabe destacar que, por la propia naturaleza de estas entidades, las entidades de capital riesgo son instrumentos de inversión a largo plazo que no garantizan la disposición líquida de las posiciones de los accionistas a su discreción.

El riesgo de tipo de interés es poco significativo, ya que la Sociedad tiene asociado, únicamente, un tipo de interés a la posición de tesorería y el pasivo se financia básicamente con las aportaciones de los accionistas.

El Administrador Único de la Sociedad estima que la misma tiene un riesgo operacional significativamente más reducido que el de la mayor parte de las entidades de capital riesgo tradicionales ya que, tanto desde el punto de vista del activo como del pasivo, el número de operaciones al año es muy limitado.

Gestión de capital

En relación con las estrategias de gestión de los recursos propios de la Sociedad, se hace el seguimiento necesario de las necesidades de tesorería y atención de los pasivos, de forma que la realización de distribuciones u otro tipo de retornos a los accionistas no suponga menoscabo de lo anterior. Se considera que el patrimonio mantenido por la Sociedad es adecuado para su perfil de riesgo y entorno operativo.

Riesgo de sostenibilidad

La Sociedad Gestora de la Sociedad tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones depende, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica.

No obstante, la Sociedad Gestora no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad a nivel entidad al no disponer de procedimientos ni procesos que permitan la identificación, gestión y seguimiento adecuado de los indicadores requeridos.

12. Acontecimientos posteriores al cierre

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho o circunstancia de carácter significativo que afecte a la imagen fiel de las cuentas de la Sociedad o que deba ser objeto de mención especial por su impacto en la continuidad de las operaciones.

Candelaria Hospitality, Fondo de Capital Riesgo Europeo, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025

Evolución del negocio, situación de la Sociedad y evolución previsible

Durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha adquirido una participación del 70% en Tertian XXI, S.L., sociedad dedicada a la tenencia y gestión de activos hoteleros. Este es el primer ejercicio de actividad de la Sociedad.

Riesgos e incertidumbres

Las actividades de la Sociedad están sujetas a los riesgos del mercado en la que se desarrollan derivadas de factores externos como la situación macroeconómica, los mercados financieros, así como el marco regulatorio y el entorno competitivo.

Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho o circunstancia de carácter significativo que afecte a la imagen fiel de las cuentas de la Sociedad o que deba ser objeto de mención especial por su impacto en la continuidad de las operaciones.

Investigación y Desarrollo

Durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha realizado actividades de Investigación y Desarrollo.

Información medioambiental

Se consideran activos de naturaleza ambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, éste no tiene, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales, lo que no necesariamente significa que los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en las decisiones o, en su caso, asesoramiento de inversión en el marco de su actividad no puedan llegar a ser significativos.

La Sociedad no ofrece productos financieros que promuevan características medioambientales y/o sociales según el artículo 8 del SFDR o que tengan como objetivo inversiones sostenibles según el artículo 9 del SFDR, por lo que no está sujeto a la obligación de información del artículo 11 del Reglamento SFDR.

Adquisición de acciones propias

Durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha efectuado transacciones con sus propias acciones.

Uso de instrumentos financieros por la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene sus posiciones de tesorería en la cuenta corriente de la entidad bancaria.

Liquidez y recursos de capital

La procedencia de los recursos financieros procede de los desembolsos realizados por los accionistas.

Gestión del riesgo

En la Nota 11 de la Memoria, que forma parte de las cuentas anuales, se hace un análisis detallado de la situación al cierre y de la gestión realizada durante el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025 de los diferentes tipos de riesgos de la Sociedad.

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales que a dicha fecha acumulara un aplazamiento superior al plazo legal de pago. Asimismo, los pagos significativos realizados en el periodo comprendido entre 12 de marzo y el 31 de diciembre de 2025 a dichos proveedores se han realizado, principalmente, dentro de los límites legales de aplazamiento. El periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2025, se encuentra dentro de los límites legalmente establecidos.

CANDELARIA HOSPITALITY FCRE, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE
GESTIÓN DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 12 DE
MARZO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Yo, D. François Solanet, Administrador Único de la sociedad CANDELARIA HOSPITALITY FCRE, S.A. he formulado con fecha 29 de mayo de 2026, a efectos de lo determinado en el artículo 253 del vigente Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio, las Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 12 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

D. François Solanet

Administrador Único

* * *

De lo que doy fe a los efectos oportunos en Madrid, a 29 de mayo de 2026.