

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

**TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado
al 31 de diciembre de 2022**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Partícipes de Talaia Hotels S.C.R., S.A. (en adelante, la Sociedad), por encargo de Consejo de Administración de Navis Capital Desarrollo, SGEIC, S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Talaia Hotels, S.C.R., S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 inversiones financieras en empresas del grupo

Descripción Tal y como se detalla en la nota 7 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe “Inversiones financieras” instrumentos de patrimonio por importe de 5.465 miles de euros. El Fondo al menos al cierre de cada ejercicio, efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El riesgo de que algunos de estos instrumentos de patrimonio pudieran presentar deterioro, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría se han dirigido a evaluar si los activos financieros anteriormente mencionados están correctamente valorados, considerando, fundamentalmente, la evolución de los proyectos subyacentes que desarrollan cada una de las sociedades participadas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad Gestora 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, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, 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 Gestora 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 de la Sociedad Gestora tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Gestora 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.

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 20/23/08787

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Josep Martí Tarancón

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 20844)

18 de mayo de 2023

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE DE 2022

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

| ACTIVO | NOTA | 2.022 | 2.021 |
|---|-----------|---------------------|---------------------|
| A) ACTIVO CORRIENTE | | 53.332,74 | 2.440.318,74 |
| I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6 | 53.323,28 | 2.434.308,74 |
| II. Periodificaciones (+/-) | | 0,00 | 0,00 |
| III. Inversiones financieras a corto plazo | 7 | 9,46 | 6.010,00 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | | 9,46 | 6.010,00 |
| 2. Préstamos y créditos a empresas | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Valores representativos de deuda | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Derivados | | 0,00 | 0,00 |
| 5. Otros activos financieros | | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | 0,00 | 0,00 |
| V. Deudores | | 0,00 | 0,00 |
| VI. Otros activos corrientes | | 0,00 | 0,00 |
| B) ACTIVO NO CORRIENTE | | 5.859.810,12 | 2.528.231,13 |
| I. Activos por impuesto diferido | 10 | 394.445,81 | 246.873,28 |
| II. Inversiones financieras a largo plazo | | 0,00 | 0,00 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | | 0,00 | 0,00 |
| 1.1 De entidades objeto de capital riesgo | | 0,00 | 0,00 |
| 1.2 De otras entidades | | 0,00 | 0,00 |
| 2. Préstamos y créditos a empresas | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Valores representativos de deuda | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Derivados | | 0,00 | 0,00 |
| 5. Otros activos financieros | | 0,00 | 0,00 |
| III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 7 | 5.465.364,31 | 2.281.357,85 |
| 1. Instrumentos de patrimonio | | 5.465.364,31 | 2.281.357,85 |
| 1.1 De entidades objeto de capital riesgo | | 5.464.470,31 | 2.280.430,85 |
| 1.2 De otras entidades | | 894,00 | 927,00 |
| 2. Préstamos y créditos a empresas | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Valores representativos de deuda | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Derivados | | 0,00 | 0,00 |
| 5. Otros activos financieros | | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inmovilizado material | | 0,00 | 0,00 |
| V. Inmovilizado intangible | | 0,00 | 0,00 |
| VI. Otros activos no corrientes | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL ACTIVO (A+B) | | 5.913.142,86 | 4.968.549,87 |

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO | NOTA | 2.022 | 2.021 |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| A) PASIVO CORRIENTE | | 433.940,23 | 2.005.569,67 |
| I. Periodificaciones | | 0,00 | 0,00 |
| II. Acreedores y cuentas a pagar | 9 | 8.258,47 | 8.988,67 |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | 97.944,31 | 908,00 |
| IV. Deudas a corto plazo | | 327.737,45 | 1.995.673,00 |
| V. Provisiones a corto plazo | | 0,00 | 0,00 |
| VI. Otros pasivos corrientes | | 0,00 | 0,00 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 0,00 | 0,00 |
| I. Periodificaciones | | 0,00 | 0,00 |
| II. Pasivos por impuesto diferido | | 0,00 | 0,00 |
| III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | | 0,00 | 0,00 |
| IV. Deudas a largo plazo | | 0,00 | 0,00 |
| V. Provisiones a largo plazo | | 0,00 | 0,00 |
| VI. Otros pasivos corrientes | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL PASIVO (A+B) | | 433.940,23 | 2.005.569,67 |
| C) PATRIMONIO NETO | | 5.479.202,63 | 2.962.980,20 |
| C-1) FONDOS REEMBOLSABLES | | 5.479.202,63 | 2.962.980,20 |
| I. Capital | 8 | 1.970.000,00 | 1.970.000,00 |
| 1. Escriturado | 8 | 1.970.000,00 | 1.970.000,00 |
| 2. Menos: capital no exigido | | 0,00 | 0,00 |
| II. Partícipes | | 0,00 | 0,00 |
| III. Prima de emisión | | 0,00 | 0,00 |
| IV. Reservas | 8 | (25.325,14) | (15.439,40) |
| V. Instrumentos de capital propios (-) | | 0,00 | 0,00 |
| VI. Resultados de ejercicios anteriores (+/-) | | (725.180,40) | (315.232,87) |
| VII. Otras aportaciones de socios | 8 | 4.692.540,00 | 1.733.600,00 |
| VIII. Resultado del ejercicio (+/-) | 4 / 10 | (432.831,83) | (409.947,53) |
| IX. Dividendos a cuenta (-) | | 0,00 | 0,00 |
| X. Otros instrumentos de patrimonio neto | | 0,00 | 0,00 |
| C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO | | 0,00 | 0,00 |
| I. Activos financieros disponibles para la venta | | 0,00 | 0,00 |
| II. Operaciones de cobertura | | 0,00 | 0,00 |
| III. Otros | | 0,00 | 0,00 |
| C-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C) | | 5.913.142,86 | 4.968.549,87 |

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

| CUENTAS DE ORDEN | NOTA | 2.022 | 2.021 |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| 1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO | | 0,00 | 0,00 |
| 1. Avales y garantías concedidos | | 0,00 | 0,00 |
| 2. Avales y garantías recibidos | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Compromisos de compra de valores | | 0,00 | 0,00 |
| 3.1 De empresas objeto de capital riesgo | | 0,00 | 0,00 |
| 3.2 De otras empresas | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Compromisos de venta de valores | | 0,00 | 0,00 |
| 4.1 De empresas objeto de capital riesgo | | 0,00 | 0,00 |
| 4.2 De otras empresas | | 0,00 | 0,00 |
| 5. Resto de derivados | | 0,00 | 0,00 |
| 6 . Compromisos con socios o partícipes | | 0,00 | 0,00 |
| 7. Otros riesgos y compromisos | | 0,00 | 0,00 |
| 2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN | | 21.277.783,18 | 20.246.829,14 |
| 1. Patrimonio total comprometido | 8 | 6.662.540,00 | 3.703.600,00 |
| 2. Patrimonio comprometido no exigido | 8 | 13.037.460,00 | 15.996.400,00 |
| 3. Activos fallidos | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Pérdidas fiscales a compensar | 10 | 1.577.783,18 | 546.829,14 |
| 5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo) | | 0,00 | 0,00 |
| 6. Deterioro capital inicio grupo | | 0,00 | 0,00 |
| 7. Otras cuentas de orden | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2) | | 21.277.783,18 | 20.246.829,14 |

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

| CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | NOTA | 2.022 | 2.021 |
|--|---------------|---------------------|---------------------|
| 1. Ingresos financieros (+) | | 0,00 | 0,00 |
| 1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados | | 0,00 | 0,00 |
| 1.2. Otros ingresos financieros | | 0,00 | 0,00 |
| 2. Gastos financieros (-) | | (14.283,76) | 0,00 |
| 2.1. Intereses y cargas asimiladas | | (14.283,76) | 0,00 |
| 2.2. Otros gastos financieros | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones financieras (neto) (+/-) | | (0,54) | 0,00 |
| 3.1. Resultados por enajenaciones (neto) (+/-) | | 0,00 | 0,00 |
| 1.1.1. Instrumentos de patrimonio | | 0,00 | 0,00 |
| 1.1.2. Valores representativos de deuda | | 0,00 | 0,00 |
| 1.1.3. Otras inversiones financieras | | 0,00 | 0,00 |
| 3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-) | | (0,54) | 0,00 |
| 3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (+/-) | | 0,00 | 0,00 |
| 3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-) | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Otros resultados de explotación (+/-) | 9 | (492.502,00) | (492.500,00) |
| 4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+) | | 0,00 | 0,00 |
| 4.1.1. De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo | | 0,00 | 0,00 |
| 4.1.2. Otras comisiones e ingresos | | 0,00 | 0,00 |
| 4.2. Comisiones satisfechas (-) | 9 | (492.502,00) | (492.500,00) |
| 4.2.1. Comisión de gestión | 9 | (492.502,00) | (492.500,00) |
| 4.2.2. Otras comisiones y gastos | 9 | 0,00 | 0,00 |
| MARGEN BRUTO | | (506.786,30) | (492.500,00) |
| 5. Gastos de personal (-) | | 0,00 | 0,00 |
| 6. Otros gastos de explotación (-) | 9 | (71.753,04) | (50.003,98) |
| 7. Amortización del inmovilizado (-) | | 0,00 | 0,00 |
| 8. Excesos de provisiones (+) | | 0,00 | 0,00 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (578.539,34) | (542.503,98) |
| 9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-) | | 0,00 | 0,00 |
| 10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-) | | 0,00 | 0,00 |
| 11. Otros (+/-) | | (1.865,02) | (4.150,84) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 10 | (580.404,36) | (546.654,82) |
| 12. Impuesto sobre beneficios (-) | 10 | 147.572,53 | 136.707,29 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 4 / 10 | (432.831,83) | (409.947,53) |

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

| A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | NOTA | 2.021 | 2.021 |
|---|----------|---------------------|---------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | 4 | (432.831,83) | (409.947,53) |
| Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio atribuido a accionistas | | 0,00 | 0,00 |
| Por valoración instrumentos financieros | | 0,00 | 0,00 |
| Activos financieros disponibles para la venta | | 0,00 | 0,00 |
| Otros | | 0,00 | 0,00 |
| Efecto impositivo | | 0,00 | 0,00 |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | 0,00 | 0,00 |
| Por valoración instrumentos financieros | | 0,00 | 0,00 |
| Activos financieros disponibles para la venta | | 0,00 | 0,00 |
| Otros | | 0,00 | 0,00 |
| Efecto impositivo | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | 4 | (432.831,83) | (409.947,53) |

| B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO | Capital | Reservas | (Instrumentos de Capital Propios) | Resultados de Ejercicios Anteriores | Otras Aportaciones de Socios | Resultado del Ejercicio | Ajustes por Valoración en Patrimonio Neto | Total |
|---|---------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---|---------------------|
| SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 | 1.970.000,00 | (15.265,08) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (315.232,87) | 0,00 | 1.639.502,05 |
| SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2021 | 1.970.000,00 | (15.265,08) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (315.232,87) | 0,00 | 1.639.502,05 |
| Total ingresos / (gastos) reconocidos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (409.947,53) | 0,00 | (409.947,53) |
| Aplicación del resultado del ejercicio | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Operaciones con accionistas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.733.600,00 | 0,00 | 0,00 | 1.733.600,00 |
| Aumentos de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Reducciones de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otras operaciones con socios o propietarios | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.733.600,00 | 0,00 | 0,00 | 1.733.600,00 |
| Otras variaciones del patrimonio | 0,00 | (174,32) | 0,00 | (315.232,87) | 0,00 | 315.232,87 | 0,00 | (174,32) |
| SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 | 1.970.000,00 | (15.439,40) | 0,00 | (315.232,87) | 1.733.600,00 | (409.947,53) | 0,00 | 2.962.980,20 |
| SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2022 | 1.970.000,00 | (15.439,40) | 0,00 | (315.232,87) | 1.733.600,00 | (409.947,53) | 0,00 | 2.962.980,20 |
| Total ingresos / (gastos) reconocidos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (432.831,83) | 0,00 | (432.831,83) |
| Aplicación del resultado del ejercicio | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Operaciones con accionistas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.958.940,00 | 0,00 | 0,00 | 2.958.940,00 |
| Aumentos de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Reducciones de capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otras operaciones con socios o propietarios | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.958.940,00 | 0,00 | 0,00 | 2.958.940,00 |
| Otras variaciones del patrimonio | 0,00 | (9.885,74) | 0,00 | (409.947,53) | 0,00 | 409.947,53 | 0,00 | (9.885,74) |
| SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 | 1.970.000,00 | (25.325,14) | 0,00 | (725.180,40) | 4.692.540,00 | (432.831,83) | 0,00 | 5.479.202,63 |

TALAIÁ HOTELS, S.C.R., S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

| | Ejercicio 2.022 | Ejercicio 2.021 |
|---|----------------------|---------------------|
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos | -580.404,36 | -546.654,82 |
| 2. Ajustes del resultado | 0,54 | |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | | |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | | |
| 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 (-) | | |
| h) Gastos financieros (+) | | |
| i) Diferencias de cambio (+/-) | | |
| j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-) | 0,54 | |
| k) Otros ingresos y gastos (-/+) | | |
| 3. Cambios en el capital corriente | -730,20 | 5.158,50 |
| a) Existencias (+/-) | | |
| b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-) | | |
| c) Otros activos corrientes (+/-) | | |
| d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-) | -730,20 | 5.158,50 |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-) | | |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | | |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | |
| a) Pagos de intereses (-) | | |
| b) Cobros de dividendos (+) | | |
| c) Cobros de intereses (+) | | |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | | |
| e) Otros pagos (cobros) (-/+) | | |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4) | -581.134,02 | -541.496,32 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| 6. Pagos por inversiones (-) | -3.080.062,15 | -2.287.367,85 |
| a) Empresas del grupo y asociadas | -3.080.062,15 | -2.281.357,85 |
| b) Inmovilizado intangible | | |
| c) Inmovilizado material | | |
| d) Inversiones inmobiliarias | | |
| e) Otros activos financieros | | -6.010,00 |
| f) Activos no corrientes mantenidos para venta | | |
| g) Unidad de negocio | | |
| h) Otros activos | | |
| 7. Cobros por desinversiones (+) | | |
| a) Empresas del grupo y asociadas | | |
| b) Inmovilizado intangible | | |
| c) Inmovilizado material | | |
| d) Inversiones inmobiliarias | | |
| e) Otros activos financieros | | |
| f) Activos no corrientes mantenidos para venta | | |
| g) Unidad de negocio | | |
| h) Otros activos | | |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7) | -3.080.062,15 | -2.287.367,85 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | 2.949.054,26 | 1.733.425,68 |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | 2.958.940,00 | 1.733.600,00 |
| b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-) | -9.885,74 | -174,32 |
| 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 | -1.668.843,55 | 1.996.581,00 |
| a) Emisión | | 1.996.581,00 |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (+) | | |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+) | | 1.995.673,00 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) | | 908,00 |
| 4. Deudas con características especiales (+) | | |
| 5. Otras deudas (+) | | |
| b) Devolución y amortización de | -1.668.843,55 | |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (-) | | |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-) | -1.667.935,55 | |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-) | -908,00 | |
| 4. Deudas con características especiales (-) | | |
| 5. 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) | 1.280.210,71 | 3.730.006,68 |
| D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio | | |
| E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D) | -2.380.985,46 | 901.142,51 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 2.434.308,74 | 1.533.166,23 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 53.323,28 | 2.434.308,74 |

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

1. RESEÑA DE LA SOCIEDAD

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A (en adelante, la “**Sociedad**”) se constituyó el 7 de agosto de 2.020 como Sociedad de Capital Riesgo y tiene su domicilio social en 08008 de Barcelona, Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A, y está provista con el N.I.F. número A-01.830.892. La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por lo 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 lo que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante, la “**LECR**”).

Con fecha 14 de septiembre de 2.020, la Sociedad fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47.452, Folio 62, Hoja número B-552.250, Inscripción 1ª.

El día 6 de noviembre de 2.020 se produjo la inscripción de la Sociedad, con el número 341, en el Registro de Sociedades de Capital Riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con el ISIN número ES0177070002.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) El objeto principal de la Sociedad consiste en la toma de participaciones temporales en el capital de empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera 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.
- b) El objeto social se extiende también a la inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la sociedad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

- c) La Sociedad puede igualmente tomar participaciones temporales en empresas no financieras que coticen en el primer mercado de Bolsa 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, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce (12) meses siguientes a la toma de participación.

Para el desarrollo de su objeto social principal, la Sociedad puede conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso únicamente para sociedades participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión.

La Sociedad dentro de su objeto social, no podrá realizar actividades no amparadas por la LECR.

A la actividad que constituye el objeto principal le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 64.30 “Inversión colectiva, fondos y entidades financieras”. (Económicas).

La dirección, administración y gestión de la Sociedad están encomendadas a NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”) que figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número de registro oficial 153.

La Sociedad Gestora es una sociedad de nacionalidad española, domiciliada en 08008 de Barcelona, Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A, provista con el N.I.F. número A-67.478.487, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Rafael de Córdoba Benedicto, el día 16 de julio de 2.019, bajo el número 2.056 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 47.011, Folio 73, Hoja número B-538.084, Inscripción 1ª, y trasladado su domicilio social, al lugar antes indicado, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Viola Tarragona, el día 11 de febrero de 2.020, bajo el número 606 de su protocolo. El objeto social de la Sociedad Gestora consiste en la gestión de inversiones de una o varias Entidades de Capital Riesgo (“ECR”), en sus diversas modalidades legales, Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado (“EICC”), Fondos de Capital Riesgo Europeos (“EUVECA”) y Fondos de Emprendimiento Social Europeos (“FESE”), así como el control y gestión de sus riesgos, conforme a lo que tenga autorizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en cada momento. La Sociedad Gestora puede realizar adicionalmente las siguientes funciones con respecto a las ECR, EICC, MUECA o FESE que gestione o, en el marco de una delegación, con respecto a otras ECR, EICC, EUVECA o FESE: a) La administración de la Entidad, comprendiendo: Servicios jurídicos y

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

contabilidad, tratamiento de las consultas de clientes, valoración y determinación del valor liquidativo, incluyendo la aplicación del régimen fiscal correspondiente, control del cumplimiento de la normativa aplicable, llevanza del registro de partícipes o accionistas, distribución de rendimientos, en su caso, suscripción y reembolso de participaciones, y adquisición o enajenación de acciones, liquidación de contratos. Incluida la expedición de certificados, y teneduría de registros. b) La comercialización de la entidad. c) Actividades relacionadas con los activos de la entidad, en particular, los servicios necesarios para cumplir con las obligaciones fiduciarias de los gestores, la gestión de inmuebles y servicios utilizados en la actividad, las actividades de administración de bienes inmuebles, el asesoramiento a empresas con respecto a estructuras de capital, estrategia industrial y materias relacionadas, el asesoramiento y los servicios relacionados con fusiones y adquisición de empresas, así como otros servicios conexos con la gestión de la entidad y de las empresas y activos en los que ha invertido. Además, como servicios accesorios, la Sociedad Gestora podrá prestar, de acuerdo con lo establecido en la LECR, el servicio de gestión discrecional de carteras de inversión, incluidas las que son propiedad de fondos de pensiones y de fondos de pensiones de empleo en virtud del artículo 19, apartado 1, de la Directiva 2003/41/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 3 de junio de 2003, relativa a las actividades y la supervisión de fondos de pensiones de empleo, de conformidad con los mandatos otorgados de manera discrecional e individualizada por los inversores. A efectos de lo dispuesto en el artículo 20.2 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

La entidad depositaria de la Sociedad es la entidad BANCO INVERISIS, S.A., provista de N.I.F. número A-83.131.433, domiciliada en 28042 de Madrid, Avenida de la Hispanidad, número 6, Edificio Plaza Aeropuerto, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 17.018, Folio 69, Sección 8ª, Hoja número M-291.233, Inscripción 1ª, y en el Registro de Sociedades Depositarias de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha 12 de abril de 2002, con el número 211 de registro oficial.

El período de inversión de la Sociedad se inició en fecha 17 de diciembre de 2020, fecha en que se produjo el acceso de los accionistas iniciales al accionariado de la Sociedad (Nota 8) como consecuencia de la primera solicitud de desembolso realizada con posterioridad a la fecha de inscripción de la Sociedad en el Registro de Sociedades de Capital Riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y durará hasta lo primero que suceda de entre:

- a) El segundo (2º) aniversario a contar desde la fecha en que se produzca el acceso de los accionistas iniciales al accionariado de la Sociedad. No obstante, dicho periodo de inversión será prorrogable, en su caso, por un máximo de dos (2) períodos anuales, por decisión de la Sociedad Gestora

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(en caso de prórroga la Sociedad Gestora deberá notificar dicha extensión a los accionistas con al menos un (1) mes de antelación a la finalización del período de inversión); o,

- b) La fecha en que los compromisos de inversión hayan quedado reducido a cero; o,
- c) Por decisión de la Sociedad Gestora en la fecha en que se haya comprometido al menos el 90 por ciento del importe total comprometido.

No obstante, en fecha 17 de octubre de 2.022, la Sociedad Gestora aprobó por unanimidad en sesión del Consejo de Administración la prórroga del período de inversión por un período anual adicional, es decir, hasta el 17 de diciembre de 2.023.

Finalizado el período de inversión, la Sociedad Gestora únicamente podrá solicitar el desembolso de compromisos de inversión en los siguientes supuestos:

- a) Con el objeto de responder de cualquier obligación, gasto o responsabilidad de la Sociedad, incluyendo, entre otras cuestiones, las relativas a las diversas comisiones que hubiese que satisfacer a la Sociedad Gestora; o,
- b) Con el objeto de realizar inversiones complementarias; o,
- c) Con el objeto de realizar inversiones, desembolsos o pagos derivados de obligaciones resultantes de contratos y compromisos de fecha anterior a la finalización del periodo de inversión.

La Sociedad tiene una duración inicial de seis (6) años a contar desde la fecha de su constitución, dando comienzo a sus actividades en el día en que quedó debidamente inscrita en el correspondiente Registro de Sociedades de Capital Riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sin perjuicio de que pueda prorrogarse durante dos (2) períodos anuales más de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedad de Capital**”) y disposiciones de pertinente aplicación.

A 31 de diciembre de 2.022, según sus Administradores, la Sociedad no forma parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

2. **BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

a) **Marco normativo de la información financiera aplicable a la Sociedad**

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

- a. Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por lo 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 lo que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- b. El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- c. La Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, y otras normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en lo no previsto en éstas, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales.
- d. 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.
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) **Imagen fiel**

Las cuentas anuales de la Sociedad han sido obtenidas de sus registros contables y se formulan 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 los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad y se encuentran pendientes de su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. 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 de esta memoria. 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) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2.022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2.021 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 21 de junio de 2.022.

e) Corrección de errores

No se han detectado errores existentes a cierre de ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre que podrían aconsejar ajustes a las estimaciones a cierre de ejercicio que entrañen cierta sustancialidad han sido mencionados, en su caso, en sus apartados correspondientes.

f) Principio de empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han preparado estas cuentas anuales siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, habiéndose formulado las mismas bajo el principio de empresa en funcionamiento, al entender éstos que no hay factores que afecten a dicho principio.

g) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros, siendo el euro la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

h) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. Principalmente, estas estimaciones se refieren a la recuperación de los créditos fiscales se describe en la Nota 10 de esta memoria.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en las cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

i) 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, en su caso, 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.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Inversiones financieras

a. Clasificación de las inversiones financieras

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

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

- 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 disponibles para la venta”.

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 periodo 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 desde la inversión inicial en el valor. El resto de inversiones se clasificarán como capital desarrollo. 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 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. 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 Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce (12) meses siguientes a la toma de la participación.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- “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.

- Préstamos y créditos a empresas:

Corresponde a los préstamos y créditos concedidos, en su caso, por la Sociedad, incluyendo los préstamos participativos o cualquier otra financiación a empresas participadas que formen parte de su objeto social principal. Estas inversiones se clasifican a efectos de su valoración como “Préstamos y partidas a cobrar” tal y como se establece en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre.

b. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

En este epígrafe se incluyen las inversiones a corto y a largo plazo por los mismos conceptos indicados en el apartado anterior pero referido a empresas del grupo y asociadas.

Se consideran entidades dependientes o empresas del grupo aquellas sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de al menos el cincuenta por ciento (50%) de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje si, como en el caso de acuerdos con otros accionistas, se otorga a la Sociedad dicho control. Se entiende por control el poder de gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Se consideran negocios conjuntos o empresas multigrupo los que, no siendo entidades dependientes, están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí. Ello se evidencia mediante acuerdos contractuales en virtud de los cuáles dos o más entidades participan en entidades, realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los accionistas.

Las empresas asociadas son aquellas sobre las que la Sociedad tienen capacidad para ejercer influencia significativa, aunque no control o conjunto. En este sentido, se entiende que existe influencia significativa en la gestión de una empresa, cuando se cumplen los siguientes requisitos: (a) la Sociedad participa en la empresa, y (b) se tenga el poder de intervenir en las

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al veinte por ciento (20%) de los derechos de voto de la entidad participada.

c. 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:

- Préstamos y partidas a cobrar

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

- Activos financieros disponibles para la venta

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción explícitos directamente atribuibles. Adicionalmente, forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido. Los cambios que se produzcan en el valor razonable (sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación) se imputan, netos de su efecto impositivo, directamente en el patrimonio neto en el epígrafe “Patrimonio neto - Ajustes por valoración en patrimonio neto – Activos financieros disponibles para

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

la venta”, hasta que el activo cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputara en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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 de valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto) - Deterioros y perdidas 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 cuarenta por ciento (40%) respecto a la valoración inicial del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un periodo de un año y medio sin que se recupere el valor.
- En caso de estar cotizando, si se ha producido una caída de un cuarenta por ciento (40%) en la cotización o si se ha producido un descenso de la misma de forma prolongada durante un periodo de un año y medio sin que se recupere el valor.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable se reconocen en el epígrafe “Resultados y variaciones del valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto) - Deterioros y perdidas 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 los activos financieros se atiende a lo siguiente:

- Acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva: Su valor razonable es, en su caso, el ultimo valor liquidativo disponible. No obstante lo anterior, en el caso

TALAIÁ HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

de que las Instituciones de inversión colectiva se encuentren admitidas a negociación en un mercado o sistema multilateral de negociación, se valoraran a su valor de cotización del día de referencia, siempre y cuando este sea representativo.

- Acciones y participaciones en otras entidades de capital-riesgo: Su valor razonable es 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.

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

En relación a las plusvalías tácitas, se distingue entre:

- Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que solo pueden considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y se encuentren verificadas por experto independiente o, en caso de inmuebles, mediante tasación de una sociedad de tasación independiente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España, y siempre que subsistan en el momento de la valoración.

- Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada, o su grupo consolidado, o que son relativas a inmobilizaciones intangibles, que solo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

y subsistan en el de la valoración posterior y 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 y participes, así como el importe de venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercitarlos, cuyo valor se calcula aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuyen el valor razonable de las participaciones en el capital de sociedades no cotizadas, en el momento en que se declare el correspondiente derecho o se hagan efectivas dichas operaciones.

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

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

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

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

En la valoración inicial de los activos financieros se registra, en su caso, de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos (aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento) devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

b) Otros activos financieros y pasivos financieros distintos a las inversiones financieras

a. Resto de activos financieros

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

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: Incluye el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de 3 meses desde la fecha de adquisición. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.
- Activos por impuesto diferido: Se describe en el apartado c) “Impuesto sobre Beneficios” de esta Nota 3.

b. Pasivos financieros

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

- Acreedores y cuentas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10 por ciento del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

c. Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dan de baja cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, traspasándose sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado reconocido directamente en patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida producida y forma parte del resultado del ejercicio.

c) **Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corrientes y no corrientes. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de 12 meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

d) Impuesto sobre Beneficios

El gasto o ingreso por el Impuesto sobre Beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

a. Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

b. Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los 10 años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de 10 años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los 10 años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los 10 años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Al objeto de determinar ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

c. Valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación.

d. Compensación y clasificación

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

e. Régimen aplicado

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:

- Exención del 95 por ciento por las rentas positivas que se obtengan de la en la transmisión de acciones y participaciones siempre que se cumplan los requisitos del artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

En el supuesto que no se cumplan los requisitos del artículo 21 de la citada Ley se aplicará una exención del 99 por ciento por dichas rentas positivas siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia de la participación y hasta el decimoquinto, incluido. En el caso de que la entidad participada acceda a cotización en un mercado de valores regulado en la Directiva 2004/39/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004, la aplicación de la exención del 99 por

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ciento quedará condicionada a que la Sociedad proceda a transmitir su participación en el capital de la empresa participada en un plazo no superior a 3 años, contados desde la vigente fecha en que se hubiera producido la admisión a cotización de esta última.

- Exención del 95 por ciento de los dividendos y, en general, de las participaciones en beneficios percibidos de las sociedades que la entidad promueva o fomenta, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones o participaciones, con la excepción de las sociedades participadas radicadas en paraísos fiscales.

Por otro lado, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades estableció, entre otros aspectos, la reducción en 2 años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que, hasta el 31 de diciembre de 2014 se situaba en el 30 por ciento. Por tanto, dicho tipo ha quedado establecido desde el 1 de enero de 2016, en el 25 por ciento.

e) **Fondos reembolsables**

Los instrumentos de patrimonio de la Sociedad son las acciones en que se encuentra dividido su patrimonio. Se registran en el epígrafe “Capital” del balance. Incluye los importes desembolsados por los accionistas, así como los importes exigidos, recogiendo los importes comprometidos y no exigidos en el epígrafe “Patrimonio comprometido no exigido” de las cuentas de orden. Adicionalmente, las aportaciones exigidas y no desembolsadas se registran, en su caso, en el epígrafe “Deudores” del balance.

f) **Reconocimiento de ingresos y gastos**

a. Ingresos y gastos financieros

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, de acuerdo con el 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 efecto de determinar el tipo de interés efectivo.

TALAIIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Los gastos financieros se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias como gasto del período en que se devengan en el epígrafe “Gastos financieros – Intereses y cargas asimiladas” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

b. Comisiones y conceptos asimilados

En la determinación del gasto por comisiones de estructuración y de gestión se atenderá a lo establecido en los folletos informativos y/o en los reglamentos de gestión o estatutos o cláusulas contractuales correspondientes, en cuanto su reconocimiento, en base al devengo, en la cuenta de pérdidas y ganancias. Entre estas comisiones se incluirán tanto las comisiones de estructuración, como las comisiones de gestión fija y variable u otras.

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

Las comisiones de gestión abonadas por la Sociedad a su Sociedad Gestora se registran en el epígrafe “Comisión de gestión” y se devengan y calculan de acuerdo con lo indicado en la Nota 9 de esta memoria.

Las comisiones de estructuración abonadas por la Sociedad a su Sociedad Gestora se registran en el epígrafe “Otras comisiones y gastos” y se devengan en el ejercicio en el que los inversores comprometen sus importes en la Sociedad de acuerdo con lo establecido en la Nota 9 de esta memoria y se calculan de acuerdo con lo indicado en dicha Nota.

c. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente, en su caso, de acuerdo con el criterio de devengo.

g) Provisiones y contingencias

Las provisiones son obligaciones actuales, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, que están claramente especificadas en cuanto a su naturaleza a la fecha a la que se refieren los estados financieros, pero resultan indeterminadas en cuanto a su importe o momento de cancelación, a

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

cuyo vencimiento, y para cancelarlas, se espera desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos.

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 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.

Las cuentas anuales recogen, en su caso, aquellas provisiones significativas con respecto a las que se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que, en caso de existir, se informa sobre ellos en la memoria.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las que fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Al cierre del ejercicio 2.022 no existía en curso ningún procedimiento judicial ni reclamación contra la Sociedad, ni ningún otro hecho por el que los Administradores de la Sociedad estimen que se van a tener que desprender de recursos en el futuro, por lo que no resulta necesario registrar provisión alguna al 31 de diciembre de 2.022 ni realizar desgloses en la presente memoria.

h) Transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valor de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

i) Estado total de cambios en el patrimonio neto

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:

- Reclasificaciones, que incluye los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de modificación de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de Ingresos y Gastos reconocidos.
- Otras variaciones en el patrimonio neto: recoge el resto de las partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, operaciones con instrumentos de capital propios, pagos con instrumentos de capital, traspasos entre partida del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

j) Estado de flujos de efectivo

La Sociedad ha utilizado el método indirecto para la confección del estado de flujo de efectivo, el cual tiene las siguientes expresiones que incorporan los siguientes criterios de clasificación:

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

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- La Sociedad presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere 6 meses.

A efectos del estado de flujos de efectivo, no se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos bancarios que son exigibles a la vista y que no forman parte de la gestión de tesorería de la Sociedad. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance de situación como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados es la siguiente:

| Concepto (Euros) | 2.022 | 2.021 |
|--|---------------------|----------------------|
| Base de reparto: | | |
| Resultado del ejercicio | (432.831,83) | (409. 947,53) |
| Aplicación: | | |
| A compensar con beneficios de ejercicios futuros | (432.831,83) | (409. 947,53) |
| Total | (432.831,83) | (409. 947,53) |

5. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ADMINISTRADORES

a) **Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores**

Durante el ejercicio 2.022, la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los Administradores actuales o anteriores. No obstante, se prevé en los estatutos sociales de la Sociedad, que los Administradores tendrán derecho a que la Sociedad les reembolse los gastos razonablemente incurridos y debidamente justificados con ocasión de la celebración de cada una de sus reuniones, tales como los gastos de desplazamiento.

TALAIÁ HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Así mismo, a 31 de diciembre de 2.022, la Sociedad no tenía concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los Administradores actuales o anteriores compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida.

Al cierre del ejercicio 2.022, y durante dicho ejercicio, la Sociedad no ha tenido contratado ningún seguro de responsabilidad civil a favor de los Administradores.

b) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2.022 los Administradores de la Sociedad no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener (ellos o sus personas vinculadas) con el interés de la Sociedad.

6. EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES Y DEUDAS A CORTO PLAZO

El saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del activo del balance recoge, a 31 de diciembre de 2.022, el saldo mantenido por la Sociedad en una cuenta corriente de una entidad financiera, cuyo detalle se muestra a continuación:

| Cuentas corrientes (en euros): | 2.022 | 2.021 |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|
| BANCO INVERGIS, S.A. | 47.981,02 | 435.725,62 |
| ANDBANK ESPAÑA, S.A.U. | 5.342,26 | 1.998.583,12 |
| Total | 53.323,28 | 2.434.308,74 |

La cuenta corriente mantenida por la Sociedad está remunerada a tipos de interés de mercado. Durante el ejercicio 2.022 dicha cuenta corriente no ha devengado ingreso alguno por este concepto.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

7. **INVERSIONES FINANCIERAS**

a) **Coefficiente de inversión**

Según el artículo 13 de la LECR, como mínimo el 60 por ciento del activo computable de la Sociedad (entendido como el importe del patrimonio neto, más, en su caso, los préstamos participativos recibidos y las plusvalías latentes netas del efecto impositivo) se deberá mantener en acciones y participaciones en el capital de empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal; 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 la empresa de modo que sea nula si la empresa no obtiene beneficios; otros préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, hasta el 30 por ciento del total del activo computable y acciones y participaciones de entidades de capital riesgo.

b) **Coefficiente de concentración**

Según el artículo 16.1 de la LECR, la Sociedad no puede invertir más del 25 por ciento de su activo invertible en una misma empresa, en el momento de la inversión, ni más del 35 por ciento en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades, entendiéndose por tal el definido en el artículo 42 del Código de Comercio. No obstante, a los efectos de lo previsto en el artículo 16 de la LECR, se considera que las empresas en las que participen directamente las entidades de capital riesgo que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 9 de la LECR, no son empresas pertenecientes al grupo de la entidad de capital riesgo de que se trate.

Se entiende por activo invertible el patrimonio comprometido más el endeudamiento recibido y menos las comisiones, cargas y gastos máximos indicados en el folleto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17.3 de la LECR, puede incumplir este coeficiente durante los primeros tres (3) años a partir de su inscripción en el correspondiente registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

c) El detalle de las inversiones financiera a 31 de diciembre de 2.022 es el siguiente:

| Concepto | 2022 | |
|--|---------------------|-------------|
| | Largo plazo | Corto plazo |
| Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias | 0,00 | 0,00 |
| Coste amortizado | 0,00 | 0,00 |
| Valor razonable con cambios en el patrimonio neto | 0,00 | 0,00 |
| A coste | 5.465.364,31 | 9,46 |
| Total | 5.465.358,31 | 9,46 |

| Concepto | 2021 | |
|--|---------------------|-----------------|
| | Largo plazo | Corto plazo |
| Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias | 0,00 | 0,00 |
| Coste amortizado | 0,00 | 0,00 |
| Valor razonable con cambios en el patrimonio neto | 0,00 | 0,00 |
| A coste | 2.281.357,85 | 6.010,00 |
| Total | 2.281.357,85 | 6.010,00 |

d) A continuación, ofrecemos detalle de las inversiones objeto del capital riesgo, a 31 de diciembre de 2022:

| Sociedad | Desembolso inic. | Otras aportacio. | Devoluciones | Compraventas | Valor contable |
|--------------------------|------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| The Most Prominent, S.L. | 908,00 | 2.607.348,91 | -212.537,89 | -81.330,00 | 2.314.389,02 |
| CTS Hotel II, S.L. | 927,00 | 3.106.623,03 | -336.389,56 | -10.410,63 | 2.760.749,84 |
| CTS Hotel III, S.L. | 897,00 | 388.434,45 | 0,00 | 0,00 | 389.331,45 |
| CTS Hotel V, S.L. | 894,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 894,00 |
| Total | 3.626,00 | 6.102.406,39 | -548.927,45 | -91.740,63 | 5.465.364,31 |

La Sociedad coparticipa en dichos activos con otras sociedades, siendo el detalle del porcentaje de participación de cada una de ellas el siguiente:

| Sociedad | The Most Prominent, S.L. | CTS Hotel II, S.L. | CTS Hotel III, S.L. | CTS Hotel V, S.L. |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Talaia Hotels, SCR, S.A. | 29,8000% | 29,8000% | 29,8000% | 29,8000% |
| Stonehenge Hotels, SCR, S.A. | 21,9333% | 21,9333% | 21,9333% | 21,9333% |
| Centinela Hotels, FCR | 48,2667% | 48,2667% | 48,2667% | 48,2667% |
| Total | 100,0000% | 100,0000% | 100,0000% | 100,0000% |

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

8. **FONDOS REEMBOLSABLES**

a) **Capital**

Con fecha 7 de agosto de 2.020 se constituyó la Sociedad mediante la emisión de 1.200.000 acciones nominativas, números 1 a la 1.200.000, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas al 50 por ciento de su valor por la Sociedad Gestora, quedando pendiente el desembolso de los restantes 600.000 euros.

Posteriormente, en las Decisiones del Accionista Único de la Sociedad, de fecha 17 de diciembre de 2.020, elevadas a escritura pública en fecha 28 de diciembre de 2.020, se adoptaron los siguientes acuerdos:

- a. Reducir el capital social de la Sociedad en 1.200.000 euros, es decir, hasta 0 euros, con la finalidad de condonar a la Sociedad Gestora la obligación de realizar las aportaciones pendientes que ascendían a la suma de 600.000 euros, que quedaron pendientes con motivo de la escritura fundacional de la Sociedad, mediante apunte contable en aquella cantidad concurrente, y restituir aportaciones al accionista único, mediante la amortización de 1.200.000 acciones nominativas, números 1 a la 1.200.000, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y desembolsadas en un 50 por ciento, con modificación del correspondiente artículo estatutario.
- b. Simultáneamente a la reducción anterior, aumentar el capital social de la Sociedad en 1.970.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.970.000 acciones nominativas, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.970.000, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas, mediante aportación dineraria, según se dirá, con modificación del correspondiente artículo estatutario.

Dicha escritura de reducción y simultáneo aumento de capital social se inscribió en fecha 27 de enero de 2.021 en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 47.452, Folio 68, Hoja número B-552.250, Inscripción 4ª.

Por lo tanto, considerando que tanto en el resto del ejercicio 2.021 como en todo el ejercicio 2.022 no se llevó a cabo ninguna operación que afectase al capital social de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2.022 el capital social de la Sociedad ascendía a 1.970.000 euros, representado por

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

1.970.000 acciones nominativas, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.970.000, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una de ellas, íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas, constitutivas de una única clase y serie. El capital social máximo de la Sociedad es de 2.000.000 euros, y en ningún caso ni en ningún momento, podrá superar el referido importe.

El importe correspondiente al patrimonio total comprometido a 31 de diciembre de 2022 asciende a 19.700.000 euros, de los cuales a dicha fecha se han desembolsado 6.662.540 euros correspondientes al 33,82 por ciento del patrimonio total comprometido exigido para la ampliación de capital social de 1.970.000 euros, y a las “otras aportaciones de socios” por importe de 4.692.540,00 referida en la presente nota. El epígrafe “Capital social” y “Otras aportaciones de socios”, corresponde a una fracción del patrimonio total comprometido, ya que, a lo largo de la vida de la Sociedad, los Administradores de la Sociedad irán requiriendo a los accionistas, en una o varias veces, para que procedan a la aportación de sus compromisos de inversión mediante los correspondientes desembolsos. Por lo tanto, el patrimonio de la Sociedad irá aumentando a medida que se vayan efectuando los desembolsos por parte de los accionistas. El patrimonio comprometido máximo por todos los accionistas en la Sociedad no podrá superar, en ningún caso bajo ningún supuesto, la cantidad de 20.000.000 euros.

A 31 de diciembre de 2022, el patrimonio comprometido exigido de la Sociedad asciende a 6.662.540 euros. Adicionalmente, el patrimonio comprometido no exigido a los accionistas a 31 de diciembre de 2022 asciende a 13.037.460 euros. Dichos importes se encuentran registrados, respectivamente, en los epígrafes “Otras cuentas de orden – Patrimonio total comprometido” y “Otras cuentas de orden – Patrimonio comprometido no exigido” de las cuentas de orden.

La Sociedad destinará a capital social el 10 por ciento del patrimonio total comprometido y a aportación de socios el 90 por ciento restante. En todo caso, los porcentajes que deben destinarse por parte de los accionistas a capital social y a aportación de socios deben ser iguales para todos ellos.

Adicionalmente, los accionistas posteriores vendrán obligados a abonar a la Sociedad, en concepto de prima de emisión, una prima calculada sobre la base de un tipo de interés del 4 por ciento anual que se aplicará sobre el período comprendido (en días) desde la fecha de cierre inicial y la fecha en la que los accionistas posteriores entren a formar parte del accionariado de la Sociedad, siempre que hayan transcurrido más de tres (3) meses desde la fecha de cierre inicial, de lo contrario no se aplicará prima alguna. Esta prima de emisión no se considerará en ningún caso parte

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

de los compromisos de inversión ni se traducirá en suscripción de acciones de la Sociedad por parte de los inversores.

La valoración de los activos y el cálculo del valor liquidativo de las acciones de la Sociedad se ajustará a lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias aplicables y, en particular, en la LECR y demás disposiciones que la desarrollan o que la pudiesen desarrollar.

La política de la Sociedad es realizar distribuciones a los accionistas a lo largo de la vida de la Sociedad, tan pronto como sea posible tras la recepción de los rendimientos y dividendos percibidos por las sociedades participadas, así como en su caso, de los importes resultantes de la desinversión total o parcial de la Sociedad en las sociedades participadas, una vez satisfechos cualquiera gastos y obligaciones de la Sociedad, y una vez retenidos los importes que, a juicio de la Sociedad Gestora, fueran necesarios para cubrir los gastos operativos de la Sociedad y las obligaciones previstas de la misma. Las distribuciones a los accionistas en forma de devolución de aportaciones, dividendos, reducción de capital o cualesquiera otras formas se realizarán siempre en la proporción a sus compromisos de inversión en la Sociedad.

A continuación, se desglosa el importe total comprometido por los accionistas a 31 de diciembre de 2.022, así como el importe desembolsado:

| Euros | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Importe total comprometido | Capital social (desembolsado) | Aportaciones de socios realizadas | Patrimonio comprometido no exigido |
| 19.700.000, 00 | 1.970.000,00 | 4.692.540,00 | 13.037.460,00 |

A 31 de diciembre de 2.022 la Sociedad tenía 19 accionistas, ninguno de ellos con un porcentaje de participación en el capital social superior al 25% por ciento. La Sociedad cumple a 31 de diciembre de 2.022 con los requerimientos normativos de capital social mínimo recogidos en el artículo 26 de la LECR.

Los movimientos del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

b) Reservas voluntarias

La mayor parte de la cantidad reflejada en la cuenta de “Reservas voluntarias” supone el conjunto de todos los gastos de la constitución, organización y ampliación de capital de la Sociedad.

El detalle de las reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2.022 es el siguiente:

| Tipo de reservas (Euros) | 2.022 | 2.021 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Reserva legal | (0,00) | (0,00) |
| Reservas voluntarias | (25.325,14) | (15.439,40) |
| Total | (25.325,14) | (15.439,40) |

De acuerdo con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, las Sociedades deben destinar el 10 por ciento del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20 por ciento del capital social.

c) Otras aportaciones de socios

El saldo del epígrafe “Otras aportaciones de socios” recoge, a 31 de diciembre de 2.022, las aportaciones de socios exigidas según lo indicado en el apartado (a) de la presente nota. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2.022 el importe de las aportaciones de socios asciende a 4.692.540,00 euros.

9. OTROS RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN Y OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

a) Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas

Según se indica en la Nota 1, la dirección y gestión de la Sociedad están encomendadas a la Sociedad Gestora. Por este servicio la Sociedad paga unas comisiones cuyos importes se calculan de acuerdo con las siguientes condiciones establecidas en su Folleto Informativo depositado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como en el contrato de gestión suscrito:

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

a. Comisión de estructuración:

Como contraprestación por los servicios prestados en el marco de la gestión de la estructuración de la Sociedad, la Sociedad Gestora percibe una comisión de estructuración del **dos por ciento (2,00%)** sobre la base del importe total comprometido por los accionistas, esté o no desembolsado. El devengo de la comisión de estructuración se genera el día de la fecha de cierre inicial

En el supuesto que la Sociedad realice futuras ampliaciones de capital para dar entrada a los accionistas posteriores, entonces la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad la comisión de estructuración prevista en el párrafo anterior, en los mismos términos, pero en dicho supuesto, además, sobre la base del importe total comprometido por los accionistas posteriores, esté o no desembolsado.

b. Comisión de gestión fija:

Desde la fecha de cierre inicial, la Sociedad Gestora percibe de la Sociedad, como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, una comisión de gestión fija de conformidad con lo siguiente:

- Durante los seis (6) primeros años a contar desde la fecha de cierre inicial, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad el **dos coma cincuenta por ciento (2,50%) anual** sobre la base del importe total comprometido suscrito por los accionistas, éste o no desembolsado.

En su caso, en relación con el período previo a la fecha de cierre final, se computa como base para el cálculo de la comisión de gestión fija el importe total comprometido suscrito por los accionistas con posterioridad a la fecha de cierre inicial, como si hubieran sido suscritos en la fecha de cierre inicial (debiéndose proceder, en su caso, a la regularización de la comisión de gestión fija).

- Tras la conclusión de los seis (6) primeros años a contar desde la fecha de cierre inicial, la Sociedad Gestora percibirá el **dos coma cincuenta por ciento (2,50%) anual** sobre la base del coste de adquisición de las inversiones que aún permanezcan en la cartera de la Sociedad.

TALAIIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Dicho cálculo se producirá el primer día hábil de cada trimestre. En ambos casos, la comisión de gestión fija calculada conforme a lo expuesto anteriormente se devengará diariamente y se abonará por trimestres anticipados durante los cinco (5) primeros días naturales del trimestre en curso. Los trimestres comenzarán el 1 de enero, el 1 de abril, el 1 de julio y el 1 de octubre de cada año, excepto el primer trimestre, que empieza en la fecha de cierre inicial.

Esta comisión no se minora por las desinversiones, distribuciones a los accionistas y reducciones de capital de la Sociedad que se puedan dar durante la vida de dicha Sociedad, sino que se mantendrá estable conforme a lo expuesto anteriormente.

c. Comisión de gestión a éxito:

Como contraprestación por sus servicios de gestión y representación, la Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad una comisión de gestión a éxito compuesta por los importes resultantes de los dos (2) tramos siguientes:

- Primer tramo: El veinte por ciento (20%) del exceso de la plusvalía obtenido por los accionistas a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado por los accionistas del uno coma veinte (1,20) y hasta el uno coma cincuenta (1,50).
- Segundo tramo: El veinticinco por ciento (25%) del exceso de la plusvalía obtenido por los accionistas a partir de un múltiplo sobre el patrimonio desembolsado por los accionistas del uno coma cincuenta (1,50).

El pago de esta comisión de gestión a éxito se producirá a medida que se vayan produciendo las distribuciones a los accionistas y de forma simultánea a tales distribuciones.

La totalidad de los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora a la Sociedad están exentos del Impuesto sobre el Incremento del Valor Añadido de conformidad con lo previsto en la letra n) del apartado 18º del artículo 20. Uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

A 31 de diciembre de 2.022, el detalle del epígrafe “Otros resultados de explotación” es el siguiente:

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

| Otros resultados de explotación (Euros) | 2.022 | 2.021 |
|--|---------------------|---------------------|
| Comisiones satisfechas | (492.502,00) | (492.500,00) |
| Comisión de gestión fija | (492.502,00) | (492.500,00) |
| Otras comisiones y gastos | 0,00 | 0,00 |
| Total | (492.502,00) | (492.500,00) |

El importe de “Otras comisiones y gastos” se corresponde con el importe de la comisión de estructuración devengada por la Sociedad Gestora como contraprestación de los servicios prestados en el marco de la gestión de la estructuración de la Sociedad.

b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2.022 es el siguiente:

| Otros gastos de explotación (Euros) | 2.022 | 2.021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Sistemas informáticos | (0,00) | (0,00) |
| Servicios exteriores | (0,00) | (2.935,83) |
| Servicios bancarios y similares | (13.119,59) | (7.687,35) |
| Otros servicios profesionales independientes | (56.294,57) | (39.380,80) |
| Gastos de tasas por registros oficiales | (1.133,33) | (0,00) |
| Otros gastos | (1.205,55) | (0,00) |
| Total | (71.753,04) | (50.003,98) |

La totalidad del saldo de la cuenta “Servicios bancarios y similares” del detalle anterior se corresponde al gasto incurrido por la Sociedad en concepto de comisiones bancarias.

Por otro lado, el saldo de la cuenta “Otros servicios profesionales independientes” del detalle anterior incluye básicamente los gastos por servicios jurídicos y servicios de notaría. También incluye los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas anuales del 2.022, por un importe de 4.500,00 euros mientras que en 2.021 el importe era de 3.000,00 euros. Durante el 2.022 la Sociedad no ha devengado otros honorarios, adicionales a los de la auditoría, facturados por el auditor o por otras entidades vinculadas al mismo.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Finalmente, el saldo de la cuenta “Gastos de tasas por registros oficiales” del detalle anterior incluye las tasas devengadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Y finalmente el saldo de la cuenta “Otros gastos” se corresponde a gastos diversos relacionados con la actividad de la Sociedad.

10. SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos con Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

| Saldos con Administraciones Públicas (Euros) | 2.022 | 2.021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Activo por impuesto diferido 2022 | 147.527,53 | 0,00 |
| Activo por impuesto diferido 2021 | 136.707,29 | 136.707,29 |
| Activo por impuesto diferido 2020 | 110.165,99 | 110.165,99 |
| Total | 394.400,81 | 246.873,28 |

El activo por impuesto diferido reconocido se corresponde con el crédito fiscal de la base imponible negativa de los ejercicios 2.020, 2.021 y 2.022, según el detalle de la tabla anterior.

b) Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios para el ejercicio 2.022

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero de 2.022 (Nota 1) y el 31 de diciembre de 2.022:

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

| Cuenta de pérdidas y ganancias 2.022 | | | |
|---|---------------------|----------------------|--------------------|
| Saldo de ingresos y gastos del ejercicio | (432.831,83) | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Efecto neto |
| Impuesto sobre Sociedades | 0,00 | (147.572,53) | (147.572,53) |
| Diferencias permanentes | 0,00 | (9.885,74) | (9.885,74) |
| Diferencias temporarias | | | |
| - Con origen en el ejercicio actual | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Con origen en ejercicios anteriores | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Base imponible (resultado fiscal) | (590.290,10) | | |

c) Conciliación entre la base imponible y el gasto por Impuesto sobre Beneficios para el ejercicio 2.022

La conciliación entre la base imponible y el gasto por Impuesto sobre Beneficios correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero de 2.022 (Nota 1) y el 31 de diciembre de 2.022, es la siguiente:

| Cuenta de pérdidas y ganancias | |
|--|---------------------|
| Base imponible | (590.290,10) |
| Cuota al 25% | (147.572,53) |
| Efecto diferencias temporarias | 0,00 |
| Total gasto / (ingreso) por impuesto reconocido | (147.572,53) |

Asimismo, el desglose del gasto / (ingreso) por Impuesto sobre Beneficios es el siguiente:

| | |
|---|---------------------|
| Gasto / (Ingreso) por impuesto corriente | 0,00 |
| Gasto / (Ingreso) por impuesto diferido | (147.572,53) |
| Total gasto / (ingreso) por impuesto | (147.572,53) |

TALAIJA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

d) Pérdidas fiscales a compensar

La Sociedad dispone, a 31 de diciembre de 2.022, de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

| Año origen | Euros |
|-------------------|-----------------------|
| 2020 | (440.663,94) |
| 2021 | (546.829,14) |
| 2022 | (590.290,10) |
| Total | (1.577.783,18) |

La Sociedad ha registrado los créditos fiscales derivados de estas bases imponibles negativas por considerar, en base a las proyecciones fiscales elaboradas, que las mismas serán compensadas en un plazo inferior a 10 años.

e) 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 (4) años. Al cierre del ejercicio 2.022, la Sociedad no tiene abierto ningún procedimiento de inspección.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

TALAIIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

11. GESTIÓN DEL RIESGO Y GESTIÓN DEL CAPITAL

a) Descripción de riesgos financieros

La actividad de la Sociedad se circunscribe al objeto social establecido por la normativa específica para las Sociedades de Capital-Riesgo. En este sentido, la propia actividad de inversión característica de este tipo de entidades conlleva el riesgo correspondiente, derivado del mayor o menor éxito en la generación de valor en cada inversión de la cartera de la Sociedad. La Sociedad por su operativa puede estar expuesto, en diversos grados, a riesgos de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez y riesgo de crédito.

a. Riesgo de mercado

La actividad de las sociedades participadas por la Sociedad se centrará en el sector hotelero español. Para las adquisiciones se contratarán empresas especializadas que ofrecerán referencias subjetivas sobre los precios del mercado hotelero.

No obstante, las decisiones de inversión se tomarán en base a las estimaciones de profesionales expertos sobre la proyección futura de las rentabilidades en el sector hotelero, pero dicha inversión en establecimientos hoteleros conlleva que la rentabilidad se vea afectada por la volatilidad del sector del turismo, por ejemplo, por la crisis sanitaria y económica actual, y factores específicos de los propios activos inmobiliarios.

b. Riesgo de tipos de interés

La Sociedad no invertirá en activos financieros remunerados, por lo que los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación serán en su mayoría independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo que tendrán contratados las sociedades participadas, fruto del apalancamiento de las adquisiciones de los activos inmobiliarios, o de las inversiones en obras de rehabilitación o reforma en éstos. Los recursos ajenos que se contratarán por dichas sociedades participadas serán emitidos a tipos fijos o tipos variables y, por lo tanto, en el supuesto de los tipos de interés variables, expondrán a dichas sociedades (y, de forma indirecta, a la Sociedad) al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. El tipo de interés al que habitualmente se contratan los préstamos hipotecarios es un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor. En ocasiones dicho riesgo (fruto de la fluctuación en los tipos de interés) podrá ser parcialmente mitigado mediante la contratación por parte de las sociedades participadas de productos de cobertura de tipos de interés o directamente mediante la contratación de préstamos hipotecarios a tipos fijos.

c. Riesgo de liquidez

La Sociedad Gestora realiza una monitorización constante de las necesidades de tesorería de la Sociedad para hacer frente a las solicitudes de desembolsos de las entidades participadas mediante estimaciones de los flujos de caja. Los Administradores de la Sociedad realizan las solicitudes de desembolso a sus accionistas tomando como base esas estimaciones, por lo que el riesgo de liquidez no es significativo.

d. Riesgo de crédito

La Sociedad cuenta con compromisos de inversión por parte de los accionistas, los cuales se obligan contractualmente a desembolsar la totalidad de dicho importe a requerimiento de los Administradores de la Sociedad. Para evitar el riesgo de que los inversores no cumplan con sus compromisos de desembolso, la Sociedad tiene establecidos mecanismos de penalización.

Más allá del riesgo de crédito limitado de desembolso de los inversores, la Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad, a través de la Sociedad Gestora, tienen su propio equipo de gestión de riesgos, análisis de créditos y gestión de las sociedades participadas:

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- Control de los niveles de ocupación de los establecimientos hoteleros explotados por las sociedades participadas, y seguimiento del *business plan* de explotación de las sociedades participadas.
- Control de la morosidad para vigilar el impago de los clientes, actuando de acuerdo con un procedimiento establecido al objeto de iniciar los procedimientos legales oportunos en caso de impago por parte de algún huésped. Sin embargo, la operativa de cobro de los clientes en los establecimientos hoteleros hace que el riesgo de crédito no sea significativo respecto a este apartado.

b) Riesgo regulatorio

Durante la vida de la Sociedad pueden acontecer cambios de carácter legal, fiscal, normativo o de interpretación que podrían tener un efecto adverso sobre la Sociedad, sus inversiones o desinversiones en las sociedades participadas, o sus accionistas.

El sector de la hostelería está regulado por diversa normativa de carácter administrativo, en particular, de turismo, y a su vez también debe tenerse en consideración la normativa urbanística necesaria para realizar las obras de rehabilitación o reforma en los establecimientos hoteleros.

Las competencias en estas materias se las reparten entre la Administración Estatal, la Administración Autonómica y la Administración Local, en virtud del grado competencial delegado atendiendo a la actividad desarrollada, lo que genera el conocimiento y cumplimiento de la diversa normativa aplicable al respecto, así como las posibles contingencias que se puedan generar durante la fase de inversión y desinversión de un proyecto.

En los últimos meses las restricciones legales a la movilidad de las personas a nivel mundial como consecuencia de la crisis sanitaria y económica han provocado gran inestabilidad en el sector de la hostelería. Por su parte, en los últimos años la regulación sectorial administrativa relativa al sector inmobiliario se ha ido modificando constantemente, dando lugar también a cierta inestabilidad.

La evolución de la crisis sanitaria y económica actual, así como la necesidad adicional de obtención de permisos, licencias, autorizaciones, etc., sumado a la incertidumbre normativa, puede dar lugar a variaciones en el cumplimiento de los objetivos previstos en cuanto a los beneficios a obtener, así como en los plazos fijados con carácter previo.

c) Riesgo operacional

La Sociedad compite con otros competidores para lograr oportunidades de inversión. Es posible que la competencia para lograr apropiadas oportunidades de inversión aumente, lo cual puede reducir el número de oportunidades de inversión disponibles y/o afectar de forma adversa a los términos en los cuales dichas oportunidades de Inversión pueden ser llevadas a cabo.

El éxito de la Sociedad depende, en gran medida, de la aptitud del equipo de la Sociedad Gestora para identificar, seleccionar y efectuar Inversiones adecuadas, así como de la evolución y situación del sector hotelero en España, y en especial en las Islas Baleares y las Islas Canarias.

Las operaciones que se realizarán conllevan un periodo de desarrollo, así como inversiones de capital, y las asunciones que sirvan de base para tomar dicha decisión de inversión y posterior desinversión pueden devenir incorrectas, incluyendo las asunciones de costes y plazos, vida útil de los activos, financiación disponible o precios de venta futuros de los activos hoteleros.

El entorno económico que pueda haber en España en el momento previsto para la desinversión puede influir negativamente en la consecución de operaciones de desinversión, así como en las condiciones en las que se puedan llevar a cabo tales desinversiones, ya que la incertidumbre del sector hotelero unida a la falta de liquidez y dificultades a la hora de obtener financiación inciden negativamente en el interés y la capacidad de compra de potenciales inversores.

d) Riesgo de dilución de la participación

La Sociedad adquirirá o participará en el capital de sociedades, ostentando una participación de estas mayoritaria pero que podrá ser inferior al 100 por cien. En todo caso, la Sociedad (de manera individual o juntamente con otras ECR gestionadas por la Sociedad Gestora):

- Dispondrá del control efectivo del gobierno de dicha sociedad participada.
- Tendrá la capacidad de decisión o de veto de potenciales ampliaciones de capital en dichas sociedades, ya que las mismas podrían conllevar la dilución de la participación de la Sociedad en dichas sociedades (en caso de que la Sociedad no acudiese a la ampliación de capital).

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022****12. INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

A continuación, se facilita, a 31 de diciembre de 2.022, la información requerida por la Disposición Final Segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo (que a su vez modifica 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):

| Días | 2.022 | 2.021 |
|---|--------------|--------------|
| Periodo medio de pago a proveedores | 20,72 | 44,10 |
| Ratio de operaciones pagadas | 20,72 | 3,76 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 0,00 | 181,36 |
| Euros | 2.022 | 2.021 |
| Total pagos realizados | 669.183,17 | 423.846,65 |
| Total pagos pendientes | 0,00 | 8.988,67 |

La información de las facturas pagadas en un período inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

| Euros | 2.022 | 2.021 |
|---|--------------|--------------|
| Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad | 533.586,65 | 419.212,18 |
| Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados | 79,74% | 98,91% |
| Número de Facturas | 2.022 | 2.021 |
| Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad | 42 | 49 |
| Porcentaje sobre el total de facturas | 77,78% | 92,45% |

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

13. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencia 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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

INFORME DE GESTIÓN

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Durante el ejercicio 2.022 la Sociedad ha realizado su segunda inversión en una sociedad propietaria de un activo hotelero explotado por la misma, a través de la compra de participaciones en dicha compañía (“*share deal*”).

El activo hotelero se encuentra situado el Puerto de Alcudia, en Mallorca, encajando plenamente con la filosofía y la política de inversión de la Sociedad. El hotel es objeto de obras de rehabilitación con el objetivo de convertirlo en un hotel de 4 estrellas con 208 habitaciones. Asimismo, el hotel se adquirió libre de operador hotelero y con un gran recorrido de valor tanto en gestión como en ubicación.

Cabe mencionar que la operación ha sido financiada tanto con fondos propios (“*capital call*”) como con una financiación que no llega al 50% del valor de adquisición, estando dentro de los parámetros de apalancamiento del vehículo.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2.022 la Sociedad dispone de manera indirecta de participaciones en dos sociedades que disponen de activos hoteleros, el Hotel San Fermín, adquirido en 2.021, situado en la Costa del Sol, concretamente en el término municipal de Benalmádena, de más de 300 habitaciones, y el Hotel Bamboo, referido anteriormente.

El equipo de inversiones de la Sociedad Gestora sigue analizando diversas operaciones que esperamos fructifiquen a lo largo del ejercicio próximo.

2. Empleados

La Sociedad no ha tenido empleados durante el 2.022.

3. Medio ambiente

La Sociedad no ha realizado actividades durante el ejercicio 2.022 susceptibles de tener algún impacto medioambiental.

TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

4. Acontecimientos relevantes posteriores al cierre

Desde el cierre del ejercicio el 31 de diciembre de 2.021 hasta la fecha de este informe de gestión, se han producido los siguientes hechos de especial relevancia que no se señalan en la memoria:

- a. En febrero de 2.023 se ha solicitado un desembolso a los Accionistas (“*capital call*”) equivalente al 19,00 por ciento del importe total comprometido.

- b. En fecha 27 de febrero de 2.023, se ha materializado la tercera inversión de la Sociedad en un activo hotelero a través de la adquisición indirecta de las acciones de la compañía NOVATURISTICA, S.A., propietaria del Hotel Niágara, situado en Mallorca, concretamente en Playa de Palma, que dispone de un total de 142 habitaciones y locales anejos, de 4 estrellas.

Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Los Administradores de TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A., en Barcelona, a día 31 de marzo de 2.023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación aplicable vigente, formulan las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2.022, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos, que preceden a este escrito, que se componen de balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria e informe de gestión.

Firmantes:

D. Stephan Koen

En representación de NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.

Esta última como Administrador Mancomunado de TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

D. Eduardo Martín Quero

En representación de APC SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, S.L.U.

Esta última como Administrador Mancomunado de TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.

Barcelona, a 28 de junio de 2023

INFORMACIÓN EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD

TALAIA HOTELS, SCR, S.A.
-EJERCICIO 2022-

ÍNDICE

| | Página |
|--|---------------|
| 1. Introducción | 3 |
| 2. Datos de la Sociedad | 4 |
| 3. Resumen | 6 |
| 4. Objetivo de inversión sostenible | 7 |
| 5. Características medioambientales o sociales | 8 |
| 6. Estrategia de inversión | 9 |
| 7. Proporción de inversiones | 10 |
| 8. Métodos de las características medioambientales o sociales | 11 |
| 9. Fuentes y tratamiento de datos | 12 |
| 10. Diligencia debida | 13 |
| 11. Política de implicación | 14 |
| 12. Índice de referencia designado | 15 |

1.- INTRODUCCIÓN

DIVULGACIÓN DE LA INFORMACIÓN RELATIVA A LA SOSTENIBILIDAD

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.1 del Reglamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre divulgación de información relativa a la sostenibilidad en el sector de los servicios financieros (en adelante, “SFDR”), se informa que NAVIS CAPITAL DESARROLLO, S.G.E.I.C., S.A. (la “Sociedad Gestora”) integrará los riesgos de sostenibilidad en la toma de decisiones de inversión de TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A. (la “Sociedad”), incorporándolos en los procesos de *due diligence* y siendo un factor a tomar en consideración en la selección de inversiones. Para ello, la Sociedad Gestora utilizará una metodología propia, basada en análisis internos para los cuales podrá utilizar datos facilitados por los gestores con los que coinvierta, por la Sociedad u otras fuentes. Asimismo, se valorarán las posibles repercusiones de los riesgos de sostenibilidad en la rentabilidad de la Sociedad. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, de la sociedad o del vehículo en el que se invierta, como en su sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden sufrir una disminución en su valoración y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo del vehículo.

Con relación a las principales incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, la Sociedad Gestora no toma en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad ya que no dispone actualmente de políticas de diligencia debida en relación con dichas incidencias adversas.

Las inversiones subyacentes a este producto financiero no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

2.- DATOS DE LA SOCIEDAD

La sociedad «TALAIA HOTELS, SCR, S.A.» (en lo sucesivo, la «Sociedad»), provista de N.I.F. número A-01.830.892, fue constituida en fecha 7 de agosto de 2020, ante la Notario de Barcelona, Doña Blanca Pardo García, con número 848 de orden de su protocolo, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en fecha 14 de septiembre de 2020, en el Tomo 47.452, Folio 62, Sección 8, Hoja B-552.250, Inscripción 1ª. El plazo de duración de la Sociedad es de seis (6) años a contar desde la fecha de su constitución. El día 6 de noviembre de 2020 se produjo la inscripción de la Sociedad, con el número 341, en el Registro de Sociedades de Capital Riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la «CNMV»), con el ISIN número ES0177070002.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra sito en 08008 de Barcelona (Barcelona), Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A.

La sociedad Gestora es la entidad mercantil «NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.» es la sociedad gestora (en adelante, “SGEIC” o “Gestora”) de la Sociedad, con domicilio social en 08008 de Barcelona (Barcelona), Calle Córcega, número 302, 4º 2ª A, y provista de N.I.F. número A-67.478.487, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Rafael de Córdoba Benedicto, el día 16 de julio de 2.019, bajo el número 2.056 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 47.011, Folio 73, Hoja número B-538.084, Inscripción 1ª, y en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la CNMV, en fecha 31 de octubre de 2019, con el número 153 de registro oficial.

La Sociedad es una Sociedad de Capital Riesgo (en lo sucesivo, la «SCR») que reviste la forma de sociedad anónima, que se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por lo 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 lo que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante, la “LECR”), y cuyo objeto social es según consta en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales el siguiente:

«La Sociedad tiene por objeto social principal la toma de participaciones temporales en el capital de empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera 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.

El objeto social de la Sociedad se extiende también a la inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la sociedad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

No obstante lo anterior, la Sociedad podrá igualmente tomar participaciones temporales en empresas no financieras que coticen en el primer mercado de Bolsa 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, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce (12) meses siguientes a la toma de participación.

Para el desarrollo de su objeto social principal, la Sociedad podrá conceder préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso únicamente para sociedades participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión.

La Sociedad dentro de su objeto social, no podrá realizar actividades no amparadas por la Ley 22/2014.

A la actividad que constituye el objeto social principal le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 64.30 "Inversión colectiva, fondos y entidades financieras similares"».

3.- RESUMEN

La Sociedad promueve características medioambientales a través de la toma de participaciones temporales en sociedades mercantiles no cotizadas (“Sociedades Participadas”).

Para la selección de los activos se tendrá presente el mandato de la Sociedad, con arreglo a los siguientes criterios que se aplican en la toma de decisiones de inversión, si bien adaptados a cada tipología de activo:

- Criterios excluyentes: Se aplican criterios de exclusión basados en la actividad de la potencial Sociedad Participada. Se excluyen del universo de inversión actividades consideradas como no alineadas con la ética de sostenibilidad de la Sociedad. En ningún caso, la Sociedad invertirá en actividades que tengan un impacto medioambiental negativo significativo.
- Criterios valorativos: La Sociedad, invertirá en inversiones en Sociedades Participadas que desarrollen su actividad conforme a los criterios Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (en adelante, “ASG”).

Para cada potencial inversión se analizará por qué esa potencial inversión promueve características medioambientales y se identificarán los Principales Impactos Adversos de su consecución.

Para la gestión de esta Sociedad no se ha establecido un índice de referencia específico para medir la alineación de la cartera con el objetivo de inversión sostenible.

4.- OBJETIVO DE INVERSIÓN SOSTENIBLE

Este producto financiero promueve características medioambientales en virtud del artículo 8 del Reglamento SFDR, pero no tiene como objetivo una inversión sostenible. Por lo tanto, la Sociedad no está sujeta a los requisitos de divulgación adicionales para productos financieros contemplados en el artículo 9 del Reglamento SFDR.

5.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES O SOCIALES

La Sociedad promueve características medioambientales a través de la toma de participaciones temporales en sociedades mercantiles no cotizadas, que desarrollen su actividad. La Sociedad tendrá en cuenta a la hora de invertir en Sociedades Participadas que tengan como objetivo de inversión que éstas promuevan ASG produciendo un retorno positivo en el medioambiente.

Adicionalmente, el respeto por los derechos humanos es una parte integral de los valores de la Gestora y un estándar mínimo de actuación para llevar a cabo sus actividades de una manera legítima.

6.- ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

Para la selección de los activos se tendrá presente el mandato de la Sociedad, con arreglo a los siguientes criterios que se aplican en la toma de decisiones de inversión, si bien adaptados a cada tipología de activo:

- Criterios excluyentes: Se aplican criterios de exclusión basados en la actividad de la potencial Sociedad Participada. Se excluyen del universo de inversión actividades que tengan un impacto medioambiental negativo significativo.
- Criterios valorativos: La Sociedad, por su condición de producto financiero que promueve características medioambientales de conformidad con el artículo 8 del Reglamento SFDR, invertirá en Sociedades Participadas que desarrollen su actividad en el sector hotelero que tengan en cuenta las energías renovables, el almacenamiento de energía renovable, la red eléctrica inteligente, tecnología aplicada a ciudades y a edificios sostenibles, la eficiencia energética, la energía para el transporte y la movilidad y la economía circular.

Estos criterios ASG se integran en el proceso de inversión. En caso de identificar desviaciones respecto a los criterios se definirá el plan de acción a seguir.

Para cada potencial inversión se analizará porque dicha inversión promueve características medioambientales y se identificarán los principales impactos adversos de su consecución.

7.- PROPORCIÓN DE INVERSIONES

La Sociedad podrá invertir en otros activos que no se cualifiquen como inversiones sostenibles.

En este caso, la Gestora se asegurará de que dichos instrumentos no alteran la consecución de las características ambientales o sociales promovidas por la Sociedad.

8.- MÉTODOS DE LAS CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES O SOCIALES

La Gestora se asegura de que los activos en los que invierte la Sociedad cumplen con la promoción de características medioambientales que persigue la Sociedad.

9.- FUENTES Y TRATAMIENTOS DE DATOS

Para evaluar la consecución de la promoción de características medioambientales que persigue la Sociedad, la Gestora utilizará metodología propia y tomará como referencia la información disponible publicada por las entidades en las que invierte y podrá tener en cuenta los ratings ASG facilitados por proveedores externos.

Cuando no existen datos disponibles por la propia naturaleza de las compañías en las que invierte la Sociedad (debido a que no aplican por el tipo de compañía o proyecto invertido o porque la compañía no es capaz de reportar esos datos por su tamaño), se realizará un análisis más cualitativo de este tipo de información.

10.- DILIGENCIA DEBIDA

La Gestora tiene en cuenta las *due diligence* técnicas y legales llevadas a cabo en relación con cada una de las potenciales participadas, así como el resto de información disponible de cada proyecto y potencial participada.

En este ámbito, la Gestora realizará procesos de *due diligence* antes de realizar la inversión, que permitan comprobar el cumplimiento de la promoción de características ambientales de la Sociedad. En cualquier caso, se fomentará mantener un diálogo con los gestores de las compañías y poder intercambiar información relevante en esta materia.

11.- POLÍTICAS DE IMPLICACIÓN

La Sociedad Gestora fomenta el diálogo con los gestores de las compañías con el objetivo de poder intercambiar información relevante sobre el cumplimiento del objetivo sostenible de la Sociedad.

12.- ÍNDICE DE REFERENCIA DESIGNADO

Para la gestión de esta Sociedad no se ha establecido un índice de referencia específico para medir la alineación de la cartera con el objetivo de inversión sostenible.