Hostel Experiences Europe, FCR

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

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los partícipes de Hostel Experiences Europe, FCR por encargo de los administradores de Mutuactivos, S.A.U., S.G.I.I.C. (la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Hostel Experiences Europe, FCR (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes del Fondo 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Plaza de Euskadi, 5, 48009 Bilbao, España
Tel.: +34 944 288 800 / +34 902 021 111

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3.ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de la cartera de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El objeto social del Fondo comprende la inversión temporal en empresas mediante la adquisición de acciones u otros instrumentos financieros.

De acuerdo con la actividad anteriormente descrita, una parte relevante del balance del Fondo se compone de este tipo de instrumentos financieros. Las políticas contables aplicables en cuanto a la valoración de estas inversiones se encuentran descritas en la nota 4 de la memoria adjunta y en la nota 6 se detalla la cartera de inversiones financieras que el Fondo mantiene a 31 de diciembre de 2025.

Dada la relevancia de los saldos de la cartera de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo reflejados en el balance, así como el análisis del posible deterioro asociado a las citadas posiciones, que requiere un elevado componente de juicio por parte de los administradores de la Sociedad gestora, hacen que sea un área de especial relevancia en nuestro proceso de auditoría.

El Fondo mantiene un contrato de gestión con Mutuactivos, S.A.U., S.G.I.I.C. Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y criterios contables utilizados por la Sociedad gestora del Fondo en la determinación de la valoración de las diferentes posiciones mantenidas con diferentes sociedades, al objeto de considerar si los anteriores son adecuados.

Adicionalmente, nuestro trabajo se ha centrado en la realización de pruebas en detalle sobre el proceso de valoración y registro contable de las participaciones en capital, entre las que destacan los siguientes:

- Obtención de un detalle de las participaciones mantenidas a 31 de diciembre de 2025, y entendimiento de las principales variaciones producidas durante el ejercicio.
- Análisis de la idoneidad del método de valoración aplicado a cada inversión en función de las políticas de valoración establecidas por la Sociedad gestora a cierre del ejercicio.
- Obtención y análisis, para una muestra, de los informes de revisión limitada sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 de empresas con las que el Fondo mantiene posiciones a 31 de diciembre de 2025.
- Cotejo de la razonabilidad de las variaciones registradas en el epígrafe del balance del Fondo donde se registran las inversiones financieras, y contraste de las mismas con documentación contractual, liquidaciones de efectivo, y movimientos en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, en su caso.

- En colaboración con nuestros expertos en valoraciones, para una muestra de inversiones en empresas del grupo a largo plazo, contraste de la metodología utilizada para la identificación de plusvalías latentes registradas en Cuentas de orden, así como contraste de la tasa de descuento utilizada por la Sociedad gestora en el proceso de valoración a 31 de diciembre de 2025.

En las pruebas descritas anteriormente no se han identificado diferencias, fuera de un rango razonable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad 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, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

Responsabilidad de los administradores 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 del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad gestora son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Fondo 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 del Fondo 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 el Fondo 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 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, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Guillermo Cavia González (20552)

30 de junio de 2026



HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR
Balance al cierre del ejercicio 2025
(expresados en euros)

ACTIVO	Nota	2025	2024 (*)
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y otros activos equivalentes	5	2.772.278,54	682.449,87
Periodificaciones	-	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-
• Instrumentos de patrimonio	-	-	-
• Préstamos y créditos a empresas	-	-	-
• Valores representativos de deuda	-	-	-
• Derivados	-	-	-
• Otros activos financieros	6	-	-
Inversiones en empr. del grupo a asociadas a c/p	6	424.417,78	1.732.022,83
Deudores	6	502.258,52	15.218,21
Otros activos corrientes	-	-	-
		3.698.954,84	**2.429.690,91**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo por impuesto diferido	-	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	-
• Instrumentos de patrimonio	-	-	-
- De entidades objeto de capital riesgo	-	-	-
- De otras entidades	-	-	-
• Préstamos y créditos a empresas	-	-	-
• Valores representativos de deuda	-	-	-
• Derivados	-	-	-
• Otros activos financieros	-	-	-
Inversiones en empr. del grupo y asociadas a l/p	-	-	-
• Instrumentos de patrimonio	-	-	-
- De entidades objeto de capital riesgo	6	51.645.872,71	41.876.297,34
- De otras entidades	-	-	-
• Préstamos y créditos a empresas	-	-	-
• Valores representativos de deuda	-	-	-
• Derivados	-	-	-
• Otros activos financieros	-	-	-
Inmovilizado material	-	-	-
Inmovilizado intangible	-	-	-
Otros activos no corrientes	-	-	-
		51.645.872,71	**37.532.237,71**
TOTAL ACTIVO		**55.344.827,55**	**42.830.874,41**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2025	2024 (*)
PASIVO CORRIENTE			
Periodificaciones	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8	332.862,85	19.961,98
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-	-	-
Deudas a corto plazo	-	-	-
Provisiones a corto plazo	-	-	-
Otros pasivos corrientes	-	-	-
		332.862,85	**19.961,98**
PASIVO NO CORRIENTE			
Periodificaciones	-	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-
Deudas con empr. del grupo y asociadas a l/p	-	-	-
	-	-	-
Provisiones a largo plazo	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	-	-	-
		-	-
PATRIMONIO NETO			
Fondos reembolsables			
Capital	-	-	-
• Capital (capital escriturado)	-	-	-
• Menos: capital no exigido	-	-	-
Participes	-	70.073.520,00	57.332.880,00
Prima de emisión	-	-	-
Reservas	-	-	-
Instrumentos de capital propios	-	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	(13.046.853,73)	(10.544.258,72)
Resultados del ejercicio	3	(2.014.701,57)	(2.502.595,01)
Dividendos a cuenta	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-
Ajustes por valoración en patrimonio neto	-	-	-
Activos disponibles para la venta	-	-	-
Operaciones de cobertura	-	-	-
Otros	-	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-
		55.011.964,70	**44.286.026,27**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**55.344.827,55**	**44.305.988,25**

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Véase Nota 2.e

Clasificación: Interna

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR
Balance al cierre del ejercicio 2025
(expresados en euros)

	Nota	2025	2024 (*)
Cuentas de riesgo y compromiso			
Avales y garantías concedidos	-	-	-
Avales y garantías recibidos	-	-	-
Compromisos de compra de valores			
• De empresas objeto de capital riesgo	-	-	-
• De otras empresas	-	-	-
Compromiso de venta de valores			
• De empresas objeto de capital riesgo	-	-	-
• De otras empresas	-	-	-
Resto de derivados	-	-	-
Compromisos con socios o partícipes	-	-	-
Otros riesgos y compromisos	-	-	-
		-	-
Otras cuentas de orden			
Patrimonio total comprometido	-	79.629.000,00	79.629.000,00
Patrimonio comprometido no exigido	7	9.555.480,00	22.296.120,00
Activos fallidos	-	-	-
Pérdidas fiscales a compensar	9	-	-
Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)	6	14.364.643,23	13.482.440,83
Deterioro capital inicio grupo	-	-	-
Otras cuentas de orden	-	-	-
		103.549.123,23	115.407.560,83
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		**103.549.123,23**	**115.407.560,83**

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

(*) Se presenta exclusivamente a efectos comparativos. Véase Nota 2.e

Clasificación: Interna

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

(expresadas en euros)

	Notas	2025	2024 (*)
Ingresos financieros			
• Intereses, dividendos y rendimientos asimilados	-	-	-
• Otros ingresos financieros	-	550.623,86	134.013,58
Gastos financieros			
• Intereses y cargas asimiladas	-	-	-
• Otros gastos financieros	-	-	-
Resultados y variaciones del valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto)			
• Resultados por enajenaciones (neto)			
– Instrumentos de patrimonio	-	-	-
– Valores representativos de deuda	-	-	-
– Otras inversiones financieras	-	-	-
• Variación del valor razonable en Instrumentos financieros	-	-	-
• Deterioros y pérdidas de inversiones financieras	6	(1.342.414,63)	(1.580.940,37)
• Diferencias de cambio (netas)	-	-	-
Otros resultados de explotación		-	-
• Comisiones y otros ingresos percibidos			
– De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo	-	-	-
– Otras comisiones e ingresos	-	-	-
• Comisiones satisfechas			
– Comisión de gestión	10	(1.136.679,10)	(989.047,66)
– Otras comisiones y gastos	10	(20,00)	(14.607,34)
Margen bruto	-	**(1.928.499,87)**	**(2.450.581,79)**
Gastos de personal	-	-	-
Otros gastos de explotación	10	(86.201,70)	(52.013,22)
Amortización del inmovilizado	-	-	-
Exceso de provisiones	-	-	-
Resultado de explotación		**(2.014.701,57)**	**(2.502.595,01)**
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-
Deterioro de resto de activos (neto)	-	-	-
Otros	-	-	-
Resultado antes de impuestos		**(2.014.701,57)**	**(2.502.595,01)**
Impuesto sobre beneficios	9	-	-
Resultado del ejercicio (pérdida)	**3**	**(2.014.701,57)**	**(2.502.595,01)**

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025.

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Véase Nota 2.e

Clasificación: Interna

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR

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

(expresados en euros)

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

	Nota	2025	2024 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**(2.014.701,57)**	**(2.502.595,01)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-	-
Por valoración de instrumento financieros			
• Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-
• Otros	-	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-	-
Efecto impositivo	-	-	-
Total transferencia a la cuenta de pérdida y ganancias	-	-	-
Por valoración de instrumento financieros			
• Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-
• Otros	-	-	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-
Efecto impositivo	-	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-	**(2.014.701,57)**	**(2.502.595,01)**

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025.

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Véase Nota 2.e

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(expresados en euros)

a) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de dicie

	Participes	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Res ej
Saldo inicial 2024 (*)	**53.351.430,00**	**-**	**(4.970.165,22)**	**(5.5**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.5
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	(5.574.093,50)	5.
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	
• Suscripciones	3.981.450,00	-	-	
• Reembolsos	-	-	-	
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	
Saldo final 2024 (*)	**57.332.880,00**	**-**	**(10.544.258,72)**	**(2.5**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.0
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	(2.502.595,01)	2.5
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	
• Suscripciones	12.740.640,00	-	-	
• Reembolsos	-	-	-	
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	
Saldo final 2025	**70.073.520,00**	**-**	**(13.046.853,73)**	**(2.0**

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejerc 2025.

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Véase Nota 2.e

Clasificación: Interna

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR
Estado de flujos de efectivo correspondiente
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025
(expresados en euros)

	Nota	2025	2024 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(2.014.701,57)	(2.502.595,01)
Ajustes al resultado			
• Amortizaciones de inmovilizado	-	-	-
• Correcciones valorativas por deterioro	6	1.342.424,63	1.580.940,37
• Imputación de subvenciones	-	-	-
• Resultados por bajas de enajenaciones de instrumentos financieros	-	-	-
• Ingresos financieros	-	-	-
• Gastos financieros	-	-	-
Cambios en el capital corriente			
• Existencias	-	-	-
• Deudores y otras cuentas a cobrar	-	487.040,31	4.618,39
• Otros activos corrientes	-	-	-
• Acreedores y otras cuentas a pagar	-	312.900,87	(3.741,15)
• Otros pasivos corrientes	-	-	-
• Otros activos y pasivos no corrientes	-	-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
• Pagos de intereses	-	-	-
• Cobros de dividendos	-	-	-
• Cobros de intereses	-	-	-
• Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	-	-
• Otros (pagos) cobros	-	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(846.416,38)**	**(920.777,40)**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones			
• Empresas del grupo y asociadas	-	(9.804.394,95)	(6.179.007,68)
• Inmovilizado intangible	-	-	-
• Inmovilizado material	-	-	-
Cobros por desinversiones			
• Empresas del grupo y asociadas	-	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(9.804.394,95)**	**(6.179.007,68)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros por instrumentos de patrimonio			
• Emisión de instrumentos de patrimonio	-	12.740.640,00	3.981.450,00
Cobros por instrumentos de pasivo financiero			
• Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Pagos por instrumentos de pasivo financiero			
• Otras deudas	-	-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
• Dividendos	-	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-	**12.740.640,00**	**3.981.450,00**
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	-	-	-
AUMENTO//DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(2.089.828,67)**	**(3.118.335,08)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	-	**682.449,87**	**3.800.784,95**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**5**	**2.772.278,54**	**682.449,87**

Las notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025.

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Véase Nota 2.e

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR
Memoria correspondiente al
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza del Fondo

Hostel Experiences Europe, FCR (en adelante el Fondo) se constituyó el 23 de octubre de 2019 y está inscrito en el Registro Especial Administrativo de Fondos de Capital Riesgo de la "Comisión Nacional del Mercado de Valores" (CNMV) con el número 271, con fecha 15 de noviembre de 2019, fecha en la que comienza sus actividades.

El Fondo se encuentra sujeto, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante, la "LECR"),

Durante el ejercicio 2023 y hasta el 3 de diciembre de 2024, la gestión y representación del Fondo estuvo encomendada a Orienta Capital S.G.I.I.C, S.A., fecha a partir de la cual pasó a estar encomendada a Mutuactivos, S.A.U., S.G.I.I.C., sociedad participada al 100% por Mutua Madrileña Automovilista, S.S.P.F. Se trata de una sociedad española inscrita en el Registro de sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva de la CNMV con el número 21 y domicilio social en Paseo de la Castellana 33, Madrid, 28046, España (en adelante, la "Sociedad Gestora"). La Sociedad Gestora nombró a Orienta Capital S.G.I.I.C, S.A., como gestor de inversiones del Fondo, por delegación. Dicha entidad ha sido absorbida por la entidad Orienta Wealth, Agencia de Valores, S.A. (anteriormente denominada Alantra Wealth Management, Agencia de Valores, S.A.) (en adelante, el "Gestor de Inversiones").

Por otra parte, durante el ejercicio 2023 la administración del Fondo estuvo delegada en Inversis Gestión, S.G.I.I.C., S.A, mientras que durante el 2024 la administración del fondo ha estado delegada en "Adepa Asset Servicing Spain, S.L.U.". Por último, el control de riesgos ha estado delegado en "Serfiex, Servicios Financieros Experimentales, S.A" durante el ejercicio 2023 y durante el 2024 hasta el 3 de diciembre de 2024, fecha en la que la cual pasó a estar encomendada a Mutuactivos, S.A.U., S.G.I.I.C.

El Fondo se constituye con el objetivo de invertir en compañías titulares de activos inmuebles destinados a Hostels, o destinados a construir un Hostel, así como titulares de contratos de arrendamiento, gestión o derechos de uso de Hostels, así como cualquier otro tipo de activo destinado al hospedaje.

Las sociedades participadas en las que invierta el Fondo podrán desarrollar las siguientes actividades:

a) Adquisición de inmuebles, solares, edificios para rehabilitar, Hostels en funcionamiento, inmuebles de diferentes usos, etc., cuya actividad final en todos los casos sea la explotación como Hostels bajo la marca "The Central House" u aquella que designe el Comité de Inversiones.

b) Participación en arrendamientos, gestión o explotación con terceros, cuya actividad final en todos los casos sea la explotación como Hostels bajo la marca "The Central House" o aquella que designe el Comité de Inversiones; u

c) Otras posibles inversiones en:

   i) Derechos de superficies,

   ii) Concesiones administrativas,

   iii) Activos (en venta, arrendamiento o gestión) que pudieran ser gestionados desde un activo cercano ya existente (misma ciudad) como pueden ser los pisos turísticos,

iv) Posibles adquisiciones de otras cadenas de Hostels, siendo la finalidad, en todos los casos, la explotación como Hostels bajo la marca "The Central House" (o aquella que designe el Comité de Inversiones) o negocios complementarios.

El Fondo se constituye con una duración que comenzará a contar en la fecha de inscripción del Fondo en el registro de la CNMV, siendo esta la fecha efectiva del comienzo de sus operaciones, hasta la fecha en que hayan transcurrido nueve años desde la Fecha de Cierre Inicial (tal y como este término se indica en el Reglamento de Gestión del propio Fondo). Esta duración podrá, a propuesta de la Sociedad Gestora, aumentarse en tres periodos sucesivos de un año cada uno, siempre contando con el visto bueno del Comité de Supervisión.

No obstante, si una vez finalizado el Periodo de Colocación, periodo que fue ampliado por un máximo de seis meses tras el visto bueno del Comité de Supervisión, el Fondo hubiese obtenido Compromisos Totales por importe inferior a cuarenta millones de euros, la Sociedad Gestora podrá, a su discreción, proponer al Comité de Supervisión que adopte una de las siguientes decisiones: continuar con el Periodo de Inversión o liquidar el Fondo de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Fondo. Una amplia mayoría de los partícipes aprobaron la modificación del Reglamento de Gestión para ampliar el Periodo de Comercialización por un plazo adicional de seis meses, pasando a ser de 36 meses desde la fecha de cierre inicial, donde el importe total comprometido ascendió a 79.629.000 euros.

De acuerdo con la LECR, es la CNMV quien asume las potestades de supervisión de estas sociedades. En este sentido, las normas contables específicas que deben cumplir las ECR serán las contenidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las ECR, que constituye el desarrollo y adaptación, para las ECR, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, Plan General de Contabilidad y normativa legal específica que les resulte de aplicación. Para las cuestiones que no estén específicamente reguladas en esta Circular, se aplicará la normativa contable española vigente compatible con el Plan General de Contabilidad (nota 2.a).

De acuerdo con la normativa citada, los aspectos fundamentales relativos a los Fondos de Capital Riesgo son los siguientes:

a) Además de la política de inversiones establecida en su Reglamento de Gestión, deberá mantener como mínimo el 60% (sin considerar correcciones valorativas por deterioro) de su activo computable (entendido éste como el resultado de sumar el importe de patrimonio neto, los préstamos participativos recibidos y las plusvalías latentes netas de efecto impositivo) en:

   i) Acciones y participaciones en el capital de empresas que sean objeto de su actividad principal;

   ii) Préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, cuya rentabilidad esté completamente ligada a los beneficios;

   iii) Hasta el 30% del total del activo computable en otros préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal.

   iv) Facturas, préstamos, crédito y efectos comerciales de uso habitual en el ámbito del tráfico mercantil de empresas en las que la ECR ya tenga una participación a través de alguno de los instrumentos de las letras anteriores, hasta el 20 por ciento del total del activo computable.

   La inversión en los activos de las letras iii) y iv) no podrán superar conjuntamente el 30 por ciento del total del activo computable.

v) Acciones o participaciones en otras ECR, hasta el 100 por 100.

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

i) Valores de renta fija negociados en mercados organizados;

ii) Participaciones en el capital de empresas, excepto en ECR;

iii) Efectivo, o demás activos especialmente líquidos que reglamentariamente se precisen;

iv) Préstamos participativos;

v) Financiación de cualquier tipo a empresas participadas.

Conforme a lo indicado en la LECR, las ECRs no podrá invertir más del 25% de su activo invertible en una misma empresa en el momento inicial, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades, entendiéndose por tal el definido en el artículo 42 del Código de Comercio.

c) Las ECR podrán invertir hasta el 25 por 100 de su activo en empresas pertenecientes a su grupo o al de su sociedad gestora siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

El Fondo comenzó la actividad inversora durante el ejercicio 2020. En base al artículo 17 LECR, los coeficientes pueden incumplirse durante los tres primeros años de vida del Fondo. A cierre del ejercicio 2025 el Fondo cumple con los coeficientes.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad Gestora de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad, que es el establecido en:

i) Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV.

ii) LECR.

iii) Código de Comercio y restante legislación mercantil.

iv) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

v) 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, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por la CNMV.

vi) El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables del Fondo y se presentan de acuerdo con formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular anteriormente mencionada, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo y para las cuestiones no reguladas específicamente en dicha Circular, con la normativa contable española vigente compatible con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y modificado mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora (nota 1), se someterán a aprobación por el Consejo de Administración de la mencionada sociedad estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por la Sociedad Gestora para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

i) El importe del "Capital comprometido no exigido" de las cuentas de orden, corresponde a los importes incluidos en los correspondientes "Acuerdos de Suscripción", contratos vinculantes, firmados con los respectivos participes, que a fecha de cierre del ejercicio no han sido exigidos. De acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora irá requiriendo al inversor para que proceda a la aportación mediante solicitudes de desembolso. El Reglamento de Gestión establece las consecuencias del incumplimiento de dichas solicitudes.

ii) El valor razonable de determinados instrumentos financieros. La valoración de los activos requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable la Sociedad Gestora del Fondo ha utilizado el método de valoración del coste amortizado, permitido durante los tres primeros años, de acuerdo a la Norma 11 de Valoración de la Circular 11/2008, de 30 de diciembre publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores No obstante, la valoración de la inversión en "Albert Restauració, S.L.", "TCH Hostel Burgos de Pamplona, S.L", "CleverOcean, Lda", "HEE3 Experiencas y Alojamientos S.L.U" y "Hostel Experiences Europe Overhead S.L.U." se ha realizado a través del método de descuento de flujos de efectivo, realizada por un valorador independiente (Nota 6).

iii) La estimación del cálculo del Impuesto de Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, pudiera ser que acontecimientos que, en su caso, tengan lugar en el futuro obliguen a modificar dichas estimaciones (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría conforme a lo establecido en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, de forma prospectiva.

Los ejercicios 2025 y 2024, han estado fuertemente marcados por la coyuntura geopolítica, las tensiones inflacionistas y las decisiones de los diversos Bancos Centrales en materia de política macroeconómica. En este contexto, la Sociedad Gestora ha procedido a evaluar el potencial impacto que podría manifestarse por la propagación de los efectos asociados, y al potencial empeoramiento de las perspectivas macroeconómicas, en las principales estimaciones utilizadas por la Sociedad Gestora.

Tras evaluar los potenciales efectos, la Sociedad Gestora considera que el Fondo cuenta con unos niveles de situación patrimonial y capacidad de generar liquidez hasta el importe del patrimonio total comprometido que le permiten mantener de forma holgada la continuidad de su negocio en un entorno como el actual.

e) Comparación de la Información

La información contenida en estas cuentas anuales relativa al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2025.

f) 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 se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagrupada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Cambios de criterios contables

No se han producido cambios que afecten al Fondo respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

i) Elementos recogidos en varias partidas

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

j) Impacto medioambiental

Dadas las actividades a las que se dedica el Fondo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

No obstante, los criterios medioambientales son un aspecto muy importante en el diseño y elección de los Hostels. En este sentido, el primer proyecto "TCH Hostel Burgos de Pamplona, S.L." ha sido elaborado bajo estrictos criterios de sostenibilidad energética, contando para ello con el líder mundial de evaluación y certificación medioambiental BREEAM.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, consiste en la aplicación de la totalidad de la pérdida del ejercicio a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados en la elaboración de las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2025 son los siguientes:

a) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluye la totalidad de las inversiones financieras que tiene el Fondo, tanto a corto como a largo plazo, en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Se consideran "Entidades Dependientes" o "Empresas del Grupo" aquellas sobre las que el Fondo tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 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 al Fondo 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 "partícipes" participan en entidades "multigrupo", realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte.

Las "Empresas Asociadas" son aquellas sobre las que el Fondo tiene capacidad para ejercer influencia significativa, aunque no control o control conjunto. En este sentido, se entiende que existe influencia significativa en la gestión de una empresa, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El Fondo participa en la empresa, y
- Se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control.

Asimismo, la existencia de influencia significativa se podrá evidenciar a través de cualquiera de las siguientes vías:

- Representación en el Consejo de Administración u órgano equivalente de dirección de la empresa participada;
- Participación en los procesos de fijación de políticas;
- Transacciones de importancia relativa con la participada;
- Intercambio de personal directivo; o
- Suministro de información técnica esencial

Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

i) Clasificación de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas pueden clasificarse, en caso de que corresponda, como capital inicio. Se entiende por inversiones en capital inicio aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se consideran aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un período de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor.

ii) Valoración de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran inicialmente a su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean atribuibles y, en su caso, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que hubieran adquirido.

Posteriormente, se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa será calculado como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el valor razonable de la inversión. 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 con las plusvalías tácitas, se distingue entre:

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

- Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada, o su grupo consolidado, o que son relativas a inmovilizaciones intangibles, que sólo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición y subsistan en el de la valoración posterior y siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.

En cualquier caso, se informa en cuentas de orden del importe de las plusvalías latentes netas de impuestos, determinadas por comparación del coste de la inversión con su valor razonable.

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

Del mismo modo, se tienen en cuenta, en el caso de que las cuentas anuales 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.

El valor razonable de las inversiones también podrá ser determinado mediante la aplicación de otros modelos y técnicas de valoración generalmente aceptados en la práctica. Entre los modelos y técnicas de valoración a utilizar se incluyen.

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.

- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

- Modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

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

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

- Los resultados significativamente inferiores o superiores a los inicialmente proyectados que conduzcan a una disminución o apreciación permanente del valor.

- La aparición de problemas financieros o de negocio del emisor de los valores que planteen la necesidad de obtener financiación adicional o llevar a cabo reestructuraciones en sus actividades o en empresas del grupo.

- La existencia de eventuales compromisos, derechos o pactos de recompra con precio predeterminado.

- Otros hechos o circunstancias de suficiente entidad y clara constancia que surjan o se conozcan con posterioridad a la fecha en que se realizó la inversión y que determinen fehacientemente una valoración inferior o superior de las plusvalías tácitas a que se refiere el párrafo primero de este punto.

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

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

No obstante, las plusvalías latentes netas de impuestos que se determinan por comparación del coste de la inversión con su valor razonable se registran en el epígrafe "Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)" de las cuentas de orden.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión se contabilizará como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Resultados y variación del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) - Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Para el caso de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas que sean clasificadas como capital inicio, tal y como se define en el apartado i anterior, cuando existe dictamen del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora certificando que se está cumpliendo con el plan de negocio de la empresa, las correcciones valorativas por deterioro, en su caso, se registrarán en el epígrafe "Deterioro capital inicio grupo" de las cuentas de orden. En caso de no ser capital inicio, las sociedades se valorarán mediante el método de descuento de flujos de efectivo futuros estimados. Los ajustes de valoración (netos) se registrarán en el epígrafe "Plusvalías latentes" de las cuentas de orden y las correcciones valorativas por deterioro, en su caso, se registrarán en el epígrafe "Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los préstamos y créditos concedidos por el Fondo a empresas del grupo, multigrupo y asociadas, como son los préstamos participativos o cualquier otra financiación que forme parte de su objeto social principal, se clasifican a efectos de su valoración como "Préstamos y partidas a cobrar" y se valoran en los términos que se establecen en el apartado b) siguiente.

b) Inversiones financieras

i) Clasificación de las inversiones financieras

Incluye los préstamos y créditos concedidos por la Entidad, como son los préstamos participativos o cualquier otra financiación a empresas participadas que formen parte de su objeto social principal, salvo que se trate de préstamos concedidos a empresas del grupo y asociadas que se registran en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas" del activo del balance. También se considerarán como partidas a cobrar el efectivo, cuentas de tesorería, la financiación de cualquier tipo otorgada por la entidad no representada mediante valores y todos aquellos créditos y activos financieros distintos de los anteriores cuyos cobros sean de cuantía determinada o determinable, y que no se negocien en un mercado activo. Entre otros, se considerarán dentro de esta categoría los depósitos por garantías, dividendos a cobrar, o saldos a cobrar por comisiones. 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.

ii) Reconocimiento y valoración de las inversiones financieras

Los préstamos y créditos a empresas 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. El Fondo considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos activos financieros contabilizados al coste amortizado para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

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.

c) Resto de activos y pasivos financieros

i) 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

  Este epígrafe incluye, en su caso, las cuentas corrientes bancarias o los depósitos a la vista con vencimiento no superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la entidad. Se clasifican a efectos de su valoración como "Préstamos y partidas a cobrar".

- Deudores

  Recoge, en su caso, el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente el Fondo frente a terceros, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas y los saldos pendientes de liquidar por venta de valores. Asimismo, incluye los desembolsos exigidos a los partícipes, desde la fecha que sean exigidos por el Fondo y hasta el momento en que dichos desembolsos se hayan realizado.

  Por último, incluye también los deudores que han sido clasificados como dudosos, bien sea porque su reembolso sea problemático o bien porque han transcurrido más de noventa días desde su vencimiento total o parcial, o con anterioridad a dicho plazo, cuando sus emisores se hayan declarado en concurso de acreedores o se encuentren en situación irreversible de deterioro. Se clasifican a efectos de su valoración como "Préstamos y partidas a cobrar".

ii) Resto de pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Fondo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

d) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos (nota 5):

i) Son convertibles en efectivo.
ii) En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
iii) No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
iv) Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Entidad.

f) Contabilización de operaciones

Los créditos y préstamos a empresas, incluidos los préstamos participativos, se registran a la fecha de su contratación o concesión, por el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. Los intereses se registran de acuerdo con lo establecido en la nota 4.a)ii). En el momento en que se consideren incobrables de forma irreversible y se den de baja del balance, su saldo se traspasa al epígrafe "Activos fallidos" de las cuentas de orden.

g) Fondos reembolsables

Los instrumentos de patrimonio propio del Fondo son las participaciones en que se encuentra dividido su patrimonio. Se registran en el epígrafe "Partícipes" del balance. Incluye los importes desembolsados por los partícipes, así como los importes exigidos, recogiéndose 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 el epígrafe "Deudores" del Balance.

h) Reconocimiento de Ingresos y gastos

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

i) Ingresos por intereses y dividendos

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

ii) Comisiones y conceptos asimilados

Las comisiones de gestión, así como otros gastos de gestión necesarios para el desenvolvimiento del Fondo se registran, según su naturaleza, en el epígrafe "Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas" de la cuenta de Pérdidas y ganancias.

iii) Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

i) Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se considera como un gasto a reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias, y está constituido por el gasto o ingreso por el impuesto corriente y el gasto o ingreso por el impuesto diferido (nota 9).

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

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

En caso de que existan derechos a compensar en ejercicios posteriores por pérdidas fiscales, estos no dan lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso y sólo se reconocerán mediante la compensación del gasto por impuesto cuando el Fondo genere resultados positivos. Las pérdidas fiscales que pueden compensarse, en su caso, se registran en la cuenta "Pérdidas fiscales a compensar" de las cuentas de orden del Fondo.

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

En aplicación de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, y en la medida en que existe una exención plena sobre las plusvalías generadas en los incrementos de patrimonio de los instrumentos de patrimonio de las entidades objeto del capital riesgo, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora considera poco probable la recuperación de los créditos fiscales por las bases imponibles negativas pendientes de compensación, así como los correspondientes a deducciones pendientes de aplicación, por lo que no se registran activos por impuesto diferido. No obstante, el importe de las pérdidas fiscales pendientes de compensar se registra en cuentas de orden del Balance.

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

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

Se considera que el ciclo normal de explotación es inferior a un año.

k) Compromisos y derechos de venta de valores

Las cuentas de orden recogen bajo el epígrafe "Compromisos de venta de valores" el valor estimado de realización al cierre de cada ejercicio de aquellas participaciones en relación sobre las cuales se han suscrito compromisos de venta con el resto de los socios o accionistas o con la propia sociedad participada. El valor de realización se determinará en base a la mejor estimación al cierre del ejercicio del precio de venta acordado, que salvo acuerdo expreso entre socios que tome como base otras variables económico - financieras, se calculará en base al valor teórico contable de la participación.

Bajo este epígrafe no se incluyen las opciones de venta que pudiera ejecutar el Fondo, en garantía de la materialización de las ventas en los plazos y condiciones establecidos, como consecuencia de incumplimientos por parte del resto de los accionistas de dichas sociedades.

l) Estados de cambios en el patrimonio neto

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

i) Estado de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte de los estados de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por el Fondo como consecuencia de su actividad durante los ejercicios, distinguiendo aquellos registrados como resultados en las cuentas de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en estos estados se presentan:

- Los resultados de los ejercicios.
- Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos transitoriamente como ajustes por valoración en el patrimonio neto.

- Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos definitivamente en el patrimonio neto, en su caso.

- El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en las letras b) y e) anteriores.

- Los totales de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Las variaciones habidas en los ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto como ajustes por valoración se desglosan en:

- Ganancias/ (pérdidas) por valoración

  Recoge el importe de los ingresos, netos de los gastos originados en el ejercicio, reconocido directamente en el patrimonio neto.

- Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias

  Recoge el importe de las ganancias o pérdidas por valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Otras reclasificaciones

  Recoge el importe de los traspasos realizados en el ejercicio entre partidas de ajustes por valoración conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.

Los importes de estas partidas se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo, en su caso, en la rúbrica "Impuesto sobre beneficios" del estado.

ii) Estado de cambios en el patrimonio neto

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

- Ajustes por cambios en criterios contables y por errores

  Incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la re-expresión retroactiva 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 los ejercicios

  Recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en los estados de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.

- Otras variaciones del 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.

m) Estado de flujos de efectivo

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

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

ii) 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.

iii) 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.

iv) 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.

n) Transacciones con vinculadas

El Fondo considera partes vinculadas a los Administradores de la Sociedad Gestora, al personal clave de la Dirección y personas relacionadas, así como a la Sociedad Gestora y aquellas entidades participadas por el Fondo. El Fondo realiza sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado (nota 12).

5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe del activo corriente del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Cuentas corrientes	2.772.278,54	682.449,87
Inversiones a corto plazo de gran liquidez	-	-
	2.772.278,54	682.449,87

En el ejercicio 2025 se han devengado 42.030,61 euros correspondientes a intereses por las cuentas de tesorería (79.738,60 euros en 2024) que se encuentra registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 dentro del epígrafe "Otros ingresos de financieros".

6. Instrumentos financieros

El desglose del epígrafe de Inversiones financieras en empresas del grupo es el siguiente:

	2025	2024
Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas		
• De entidades objeto de capital riesgo	51.645.872,71	41.876.297,34
Préstamos y créditos a empresas		
• A largo plazo	-	-
• A corto plazo	424.417,78	1.732.022.83
Deudores	502.258,52	15.218,21
	52.572.549,01	43.623.538,38

a) Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas

Las inversiones en Instrumentos de patrimonio de entidades de capital riesgo han sido consideradas como capital inicio, salvo la inversión en "Albert Restauració, S.L.", "TCH Hostel Burgos de Pamplona, S.L", "CleverOcean, Lda", HEE3 Experiencias y Alojamientos, S.L.U."y "Hostel Experiences Europe Overhead, S.L.U." que se consideran capital desarrollo. El registro de dichas inversiones se ha efectuado conforme a los requerimientos de la Norma 11 de la Circular 11/2008.

A continuación, presentamos el detalle de las entidades objeto de capital riesgo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025			
	% particip	Aportaciones/ Distribuciones	Valor contable a 31-12-2025	Valor razonable
Hostel Experiences Europe Overhead, S.L.U.	100%	4.725.916,00	-	-
TCH Hostel Burgos de Pamplona, S.L.	50%	3.305.966,71	3.305.966,71	6.441.178,22
HEE1 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	468.000,00	468.000,00	468.000,00
HEE2 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	5.303.000,00	5.003.000,00	5.003.000,00
HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	6.380.000,00	6.380.000,00	6.530.895,14
HEE4 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	8.070.000,00	8.070.000,00	8.070.000,00
HEE5 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	4.653.000,00	4.653.000,00	4.653.000,00
CleverOcean, Lda.	100%	7.300.000,00	4.849.682,26	4.162.821,00
Albert Restauració, S.L.	100%	11.196.000,00	11.196.000,00	22.274.536,58
Extreme Destiny, Unnipessoal Lda.	100%	1.000,00	1.000,00	1.000,00
HEE6 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	7.903.000,00	7.903.000,00	7.903.000,00
		59.305.882,71	51.829.648,97	65.507.430,94

	2024			
	% particip	Aportaciones/ Distribuciones	Valor contable a 31-12-2024	Valor razonable
Hostel Experiences Europe Overhead, S.L.U.	100%	4.025.916,00	0,00	0,00
TCH Hostel Burgos de Pamplona, S.L.	50%	3.305.966,71	3.305.966,71	5.823.951,54
HEE1 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	403.000,00	403.000,00	403.000,00
HEE2 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	5.003.000,00	5.003.000,00	5.003.000,00
HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	6.003.000,00	6.003.000,00	6.003.000,00
HEE4 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	8.070.000,00	8.070.000,00	8.070.000,00
HEE5 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	4.003.000,00	4.003.000,00	4.003.000,00
CleverOcean, Lda.	100%	7.300.000,00	5.008.330,63	5.008.330,63
Albert Restauració, S.L.	100%	10.076.000,00	10.076.000,00	21.040.456,22
Extreme Destiny, Unnipessoal Lda.	100%	1.000,00	1.000,00	1.000,00
HEE6 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	100%	3.000,00	3.000,00	3.000,00
		48.193.882,71	41.876.297,34	55.358.738,39

Los importes de capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, según se recoge en los estados financieros de las sociedades participadas no cotizadas, consideradas como capital inicio, se detallan a continuación:

	Capital Social	Reservas y otras aportaciones	Resultado ejercicio 2025	Total patrimonio neto
HEE1 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	419.446,15	(14.523,10)	407.923,05
HEE2 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	5.278.823,38	5.724,23	5.287.547,61
HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	5.913.126,26	(375.954,51)	6.004.045,49
HEE4 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	7.789.922,30	(177.118,61)	7.615.803,69
HEE5 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	4.487.030,47	36.246,35	4.526.276,82
HEE6 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	7.899.232,33	(1.585,60)	7.900.646,73
Extreme Destiny Unipessoal, Lda	-	-	(15.707,62)	(15.707,62)
	18.000,00	32.251.454,63	(542.918,86)	31.726.535,77

	Capital Social	Reservas y otras aportaciones	Resultado ejercicio 2024	Total patrimonio neto
HEE1 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	377.928,45	(23.482,30)	357.446,15
HEE2 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	4.981.222,86	(2.399,48)	4.981.823,38
HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	5.840.709,60	(104.583,34)	5.739.126,26
HEE4 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	9.322.122,51	(99.265,21)	9.225.857,30
HEE5 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	3.866.475,60	(29.445,13)	3.840.030,47
HEE6 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.	3.000,00	(345,28)	(422,39)	2.232,33
Extreme Destiny Unipessoal, Lda	1.000,00	(8.275,69)	(6.539,34)	(13.815,03)
	19.000,00	24.379.838,05	(266.137,19)	24.132.700,86

Los importes de capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, según se recoge en los estados financieros de las sociedades participadas no cotizadas, consideradas como capital desarrollo, se detallan a continuación:

	Capital Social	Reservas y otras aportaciones	Resultado ejercicio 2025	Total patrimonio neto
Hostel Experiences Europe Overhead, S.L.U.	3.000,00	2.285.219,08	(1.041.369,22)	1.246.849,86
TCH Hostel Burgos de Pamplona, S.L.	3.000,00	764.802,90	419.007,91	1.186.810,81
CleverOcean, Lda.	1.000,00	6.823.741,92	-	6.824.741,92
Albert Restauració, S.L.	6.040,00	5.504.005,03	(139.509,54)	5.370.535,49
	13.040,00	15.377.768,93	(761.870,85)	14.628.938,08

	Capital Social	Reservas y otras aportaciones	Resultado ejercicio 2024	Total patrimonio neto
Hostel Experiences Europe Overhead, S.L.U.	3.000,00	2.783.410,74	(1.198.191,66)	1.588.219,08
TCH Hostel Burgos de Pamplona, S.L.	3.000,00	232.574,95	675.181,72	910.756,67
CleverOcean, Lda.	1.000,00	6.841.080,61	(17.338,69)	6.824.741,92
Albert Restauració, S.L.	6.040,00	4.529.698,64	38.832,98	4.574.571,62
	13.040,00	14.386.764,94	(501.515,65)	13.898.289,29

Todas las sociedades arriba indicadas tienen el cierre contable el 31 de diciembre, no estando sujetas a auditoría.

El valor razonable ha sido calculado como el coste de las participaciones, por tratarse de sociedades o bien constituidas en el propio ejercicio, que aún no han comenzado su actividad o se trata de sus primeros ejercicios de actividad, con excepción de "Albert Restauració, S.L." "TCH Hostel Burgos de Pamplona, S.L.", "CleverOcean, Lda", "HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U." y "Hostel Experiences Europe Overhead, S.L.U." cuyas valoraciones, realizadas por expertos independientes, han sido realizadas a través del modelo de descuentos de flujos de caja. Tratándose de empresas del grupo y asociadas, las plusvalías latentes de dichas inversiones, netas del efecto impositivo, que ascienden a 14.364.431,26 euros (13.482.440,83 euros en 2024) se han incluido en las cuentas de orden, mientras que los deterioros y pérdidas de inversiones financieras, siendo el correspondiente al ejercicio 2025 un importe de 858.648,37 euros (1.580.940,37 euros en 2024), que se ha incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La descripción de las inversiones y de los movimientos del ejercicio es la siguiente:

Hostel Experiences Europe Overhead, S.L.U.

La Sociedad "Hostel Experiences Europe Overhead, S.L.U.", alberga los servicios centrales con el objetivo de dar soporte operativo al proyecto. Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado aportaciones al patrimonio de la sociedad por importe de 700.000,00 euros. El objetivo de la aportación es incrementar el importe de los recursos propios de la Sociedad.

HEE2 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.

Con fecha 8 de mayo de 2025 el Fondo ha aportado 300.000,00 euros. El objetivo de la aportación es incrementar el importe de los recursos propios de la Sociedad. La actividad es la explotación de un hostel en Atenas a través de una sociedad griega que tendrá un inmueble en propiedad y cuya compra se formalizó durante el ejercicio 2024.

HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.

Con fecha 25 de septiembre de 2025 se ha firmado un contrato de préstamo con el Fondo por importe de 377.000,00 euros. El objetivo de la aportación es incrementar el importe de los recursos propios de la Sociedad. La actividad es la explotación de un hostel en Granada, a través de un inmueble en propiedad, cuya compra se formalizó durante el ejercicio 2022.

HEE5 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.

Con fecha 27 de marzo de 2025 y 25 de septiembre de 2025 se ha firmado un contrato de préstamo con el Fondo por importe de 650.000,00 euros. El objetivo de la financiación es El objetivo de la aportación es incrementar el importe de los recursos propios de la Sociedad. La actividad es de la explotación de un hostel en Alicante, a través de un inmueble en propiedad, cuya compra se formalizó durante el ejercicio 2023.

Albert Restauració, S.L.

Con fecha 25 de febrero de 2025 y 30 de marzo de 2025 el Fondo ha aportado 1.120.000,00 euros. El objetivo de la aportación es incrementar el importe de los recursos propios de la Sociedad. El objetivo de la aportación es la adquisición de un nuevo inmueble destinado a la nueva filiar italiana, constituida en ele ejercicio 2025.

HEE6 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.

Con fecha de 24 de julio de 2025 el Fondo ha aportado 7.900.000,00 euros. El objetivo de la aportación es adquirir un nuevo inmueble a favor de la nueva filial italiana, constituida en el ejercicio 2025.

Sociedades con explotación económica en 2025

Durante el ejercicio 2025, las sociedades participadas con explotación económica han sido:

- "Hostel Burgos de Pamplona, S.L", cuya actividad es la explotación del hostel "The Central House Lavapiés" (Madrid),
- "CleverOcean, Ltd." cuya actividad es la explotación del hostel "The Central House Porto Ribeira" (Oporto),
- "Albert Restauració, S.L." cuya actividad es la explotación de los hostels "The Central House Barcelona" (Barcelona) y "Hotel La Santa María" (Sitges).
- Las sociedades participadas por "Albert Restauració, S.L.": "Rodamon Hostels Portugal Lda.", "Rodamon Turkey Otel", y "Rodamon Marroc SARL, que explotan hostels en Lisboa, Estambul y Marrakech respectivamente.
- "HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U.." cuya actividad es la explotación del hostel "The Central House Granada"

b) Préstamos y créditos a empresas

Al 31 de diciembre de 2025 incluye el importe del préstamo otorgado a la empresa participada "HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U." del día 21 de febrero de 2025. Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 incluye el importe del préstamo otorgado a la empresa participada "HEE3 Experiencias y Alojamiento, S.L.U." del día 2 de diciembre de 2024 y el préstamo otorgado "HEE4 Experiencias y Alojamiento, S.L.U." del día 27 de febrero de 2023.

7. Patrimonio neto

El patrimonio del Fondo está dividido en Participaciones de Clase A y Participaciones de Clase B, de distintas características, que conferirán a su titular un derecho de propiedad sobre el mismo, en los términos que lo regulan legal y contractualmente y, en particular, los establecidos en el Reglamento de Gestión.

La asunción del Compromiso de Inversión por parte de cada uno de los Partícipes del Fondo implicará la obligación de dicho Partícipe de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Gestión por el que se rige el Fondo, y en particular, con la obligación de suscribir participaciones del Fondo y desembolsar Compromisos de Inversión en los términos y condiciones previstos en el mismo.

Las Participaciones tienen la consideración de valores negociables, estando sujetas a determinadas restricciones establecidas en el artículo 18 del Reglamento de Gestión del Fondo, y podrán estar representadas mediante títulos nominativos sin valor nominal que podrán documentar una o varias Participaciones.

Las participaciones, independientemente de su clase, tendrán un valor inicial de suscripción de un euro cada una en la Fecha de Cierre Inicial. La suscripción de Participaciones con posterioridad a la Fecha de Cierre Inicial se realizará bien:

a) Por un valor de suscripción de un euro; o bien

b) Por un valor de suscripción determinado en función de las Distribuciones realizadas mediante reducción del valor de las Participaciones que hubieran tenido lugar, de tal forma que en todo momento todas las Participaciones tengan el mismo valor de suscripción.

Las participaciones suscritas y desembolsadas a cierre del ejercicio 2025 corresponden al 88% del capital comprometido (72% al cierre del ejercicio 2024).

Las participaciones de Clase B únicamente podrán ser suscritas por los Ejecutivos Asesores, directa o indirectamente a través de cualquier entidad de nueva creación participada por ellos, así como por aquellas personas a las que se trasmitan Participaciones de Clase B de conformidad con lo descrito en los Artículos 11.4 y 18.3 del Reglamento de Gestión.

En 2022 se realizó una distribución mediante minoración del valor nominal o de suscripción, pasando de ser 1 euro por participación a 0,654321 euro por participación.

Al 31 de diciembre de 2025, el capital comprometido no exigido asciende a 9.955.480,00 euros (22.296.120,00 euros a cierre del ejercicio 2024).

8. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar y deudas a corto plazo

La composición de las cuentas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Acreedores y cuentas a pagar	332.862,85	19.961,98

9. Situación fiscal

El saldo con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es nulo.

a) Conciliación resultado contable y la base imponible fiscal

El resultado contable coincide con la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2025.

b) Conciliación entre Resultado contable y gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se indica en la nota 4.i), en aplicación de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y en la medida en que existe una exención plena sobre las plusvalías generadas en los incrementos de patrimonio de los instrumentos de patrimonio de las entidades objeto del capital riesgo, la Sociedad Gestora considera poco probable la recuperación de los créditos fiscales por las bases imponibles negativas pendientes de compensación, por lo que no se registra importe alguno en concepto de ingreso por Impuesto sobre Sociedades.

c) Activos por impuesto diferido no registrados

A cierre del ejercicio 2025 el Fondo no cuenta con deducciones pendientes de aplicar.

Por otra parte, el detalle de las pérdidas compensables pendientes de aplicar en futuros ejercicios, de acuerdo con las declaraciones realizadas a efectos del Impuesto sobre Sociedades, neto de las plusvalías latentes registradas en Cuentas de Orden, es el siguiente:

	2025	2024
Saldo inicial	13.046.853,730	10.544.258,72
Pérdida generada en el ejercicio	2.014.701,57	2.502.595,01
Efecto fiscal plusvalías latentes	(14.364.643,23)	(13.482.440,83)
Saldo a cierre	-	-

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2025 es, entre otras, la correspondiente a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad Gestora considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

e) Bases imponibles negativas

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en futuros ejercicios es el siguiente:

Año de origen	Euros
2019	98.794,43
2020	449.660,81
2021	460.221,46
2022	3.961.488,52
2023	5.574.093,50
2024	2.502,595,01
Total	13.046.853,73

Las bases imponibles negativas correspondientes al ejercicio 2025 serán efectivas una vez se presente el Impuesto sobre Sociedades en el mes de julio de 2026.

10. Ingresos y gastos

a) Comisiones satisfechas

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

	2025	2024
Comisiones de gestión por parte de la Sociedad Gestora (nota 12)	1.136.679,10	989.047,66
Gastos otros servicios	20,00	14.607,34
	1.136.699,10	1.003.655,00

La comisión de gestión es el importe que en concepto de gestión se abona a la Sociedad Gestora y, de acuerdo con el Reglamento del Fondo, asciende, durante el periodo de comercialización, al 2% de su patrimonio total comprometido, y al 1,75% durante el periodo de inversión. A partir del segundo cierre de 2022 se aprobó que su cálculo fuese sobre el importe desembolsado y no sobre el comprometido, teniendo como mínimo 48.970.000 euros.

b) Otros Gastos de explotación

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

	2025	2024
Otros Gastos de explotación	86.201,70	52.013,22

A 31 de diciembre de 2025 el saldo correspondiente a "Otros Gastos de Explotación" recoge, principalmente, el importe de los gastos de auditoría, asesoramiento legal y gastos bancarios.

c) Gastos de personal

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fondo no ha tenido personal (véase Nota 1).

11. Cuentas de orden

a) Cuentas de riesgo y compromiso

No existen compromisos de venta o de inversión por parte de **Hostel Experiences Europe, FCR**.

b) Otras cuentas de orden

Los saldos de otras cuentas de orden más significativos se encuentran recogidos en las notas 6 y 9 de la presente memoria.

12. Operaciones con partes vinculadas

Se entienden partes vinculadas cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer, directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o participes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

En este sentido, el Fondo considera como partes vinculadas a la Sociedad Gestora, al personal clave de la dirección y personas relacionadas, así como a sus accionistas, a la Sociedad Gestora y aquellas sociedades participadas por el Fondo.

El Fondo no tiene pendiente de pago al 31 de diciembre de 2025 importe alguno a la Sociedad Gestora del Fondo (cero euros en 2024). La comisión de gestión del ejercicio 2025 ha ascendido a 1.136.679,10 euros (nota 10) (989.047,66 euros en 2024) (Nota 10).

13. Remuneraciones y saldos con miembros del Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fondo no ha satisfecho remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, ni existen créditos o anticipos a los mismos, ni se han asumido otras obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía. En las cuentas anuales de la Sociedad Gestora se detallan las remuneraciones satisfechas en su caso por dicha sociedad.

14. Otra información

Durante el ejercicio 2025 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas por el auditor del Fondo, "Pricewaterhouse Cooper Auditores, S.L.", han ascendido a 25.295 euros (19.370 euros en 2024 por parte de "Pricewaterhouse Cooper Auditores, S.L "). Por otra parte, los honorarios de las revisiones limitadas de las sociedades participadas han ascendido a un total de 60.200 euros (52.900 euros en 2024).

15. Gestión del riesgo asociado a los Instrumentos financieros

El riesgo inherente a las actividades del Fondo se gestiona a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones del Fondo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la LECR, establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición.

Los mencionados coeficientes normativos, especificados en la nota 1 de la memoria, mitigan los siguientes riesgos a los que se expone el Fondo que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la Sociedad Gestora.

a) Riesgo de mercado (Incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Este riesgo comprende los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales y de los precios de mercado de los instrumentos financieros.

El efectivo del Fondo está expuesto al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En opinión de la Sociedad Gestora, la exposición de la misma a este riesgo no es relevante en relación al patrimonio. La exposición del Fondo al riesgo de cambio no existe por la naturaleza de los activos y pasivos del Fondo.

El riesgo de precio se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento o bien por factores que afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado. La adquisición de acciones de empresas no cotizadas debe ser aprobada por el Comité de Inversiones del Fondo (en el seno del Gestor de Inversiones en la actualidad). La política del Fondo consiste en la rigurosa selección de los proyectos, así como el adecuado seguimiento de los mismos, con objeto de reducir dicho riesgo.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Fondo, y se entiende como el riesgo de que la contraparte sea incapaz de reintegrar completamente los importes que debe. La política del Fondo referente al riesgo de crédito consiste en la rigurosa selección de los prestatarios, así como el adecuado seguimiento de los mismos, junto con, en su caso, la toma de garantías adicionales suficientes.

El Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de las contrapartes. Dicho riesgo adicionalmente se ve reducido con los

límites a la inversión y concentración de riesgos descritos en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales.

La legislación vigente establece los requisitos que debe cumplir la cartera del Fondo (concentración) y su correlación con el total de activos.

Con carácter general el Fondo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

c) Riesgo de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no tiene obligaciones de pago significativas, y las existentes están cubiertas suficientemente por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Asimismo, el Fondo cuenta con el importe reflejado en el epígrafe "Patrimonio comprometido no exigido" de las cuentas de orden, para cuando se considere necesario, ser solicitado a los partícipes del Fondo y hacer frente a los diferentes compromisos de pago.

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

De acuerdo con la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, para la mejora del gobierno corporativo, que modifica la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y considerando la Disposición Adicional Única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, a efectos de cumplir con el deber de información requerido, se muestra a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2025 y 2024:

	Periodo Medio de Pago a Proveedores	
	2025 (días)	**2024 (días)**
Periodo medio de pago a proveedores	5	10
Ratio de operaciones pagadas	100%	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%	0%
	2025 (euros)	**2024 (euros)**
Total pagos realizados	1.222.901,80	1.055.666,22
Total pagos pendientes	0,00	0,00

Adicionalmente, la Ley 18/2022 requiere incluir información adicional en relación con el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido legalmente, así como el porcentaje de dichas facturas sobre el total. El desglose de esta información se muestra en el siguiente cuadro:

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Nº de facturas	**Nº de facturas**
Número de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido legalmente	5	31
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	100%	100%
	Euros	**Euros**
Importe de facturas pagadas en periodo inferior al máximo establecido legalmente	1.222.900,80	1.055.666,22
Porcentaje del importe total pagado	100%	100%

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

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

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la recepción de la factura y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Fondo en los ejercicios 2025 y 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días naturales, salvo pacto contrario entre las partes, quienes podrán ampliar dicho plazo hasta un máximo de 60 días naturales.

17. Hechos posteriores al cierre

No han existido hechos posteriores que muestren condiciones que no existían al cierre del ejercicio o que pongan de manifiesto circunstancias que ya se apreciaban en la fecha de cierre del ejercicio que podrían suponer, de acuerdo con su naturaleza, la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales.

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR
Informe de gestión correspondiente al
ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025

1. Situación y evolución del Fondo

El Fondo tiene como objetivo invertir principalmente en compañías titulares de activos inmuebles destinados a Hostels, o destinado a construir un Hostel, así como titulares de contratos de arrendamiento, gestión o derechos de uso de Hostels, así como cualquier otro tipo de activo destinado al hospedaje. También cuenta con una sociedad de Servicios Centrales, participada al 100% por el Fondo y que presta servicios de gestión operativa a las Sociedades Participadas

El fondo se constituyó el 23 de octubre de 2019 siendo inscrito en la CNMV el 15 de noviembre con el nº 271. Tras el cierre final, cierre que fue posible gracias a que una amplia mayoría de inversores aprobaron la modificación del Reglamento de Gestión para ampliar el Periodo de Comercialización por un plazo adicional a 6 meses, es decir, hasta el 22 de diciembre del 2022, el compromiso total del Fondo ascendió a 79.629.000 euros. Adicionalmente, tanto Orienta como los Asesores estratégicos acordaron una reducción de la comisión de gestión en favor de todos los partícipes. En concreto, no se cobran honorarios sobre la totalidad de los recursos captados en el último cierre hasta que, en términos agregados, se desembolse más capital que los compromisos totales anteriores al cierre final, es decir, se cobra sobre desembolsado teniendo como importe mínimo para el cálculo 48.970.000 €.

- El capital desembolsado por los inversores a cierre de año 2022 ascendía al 62% de los compromisos totales, 49.393.980 euros.
- El octavo desembolso tuvo lugar el 14 de julio de 2023, desembolsándose por parte de los inversores un 5% adicional del capital comprometido, 3.981.450 euros.
- El noveno desembolso tuvo lugar el 15 de marzo de 2024, desembolsándose por parte de los inversores un 5% adicional del capital comprometido, 3.981.450 euros.
- El décimo desembolso tuvo lugar el 21 de enero de 2025, desembolsándose por parte de los inversores un 8% adicional del capital comprometido, 6.370.320 euros.
- El undécimo desembolso tuvo lugar el 21 de julio de 2025, desembolsándose por parte de los inversores un 8% adicional del capital comprometido, 6.370.320 euros.

En conclusión, el fondo tiene a cierre de 2025 unos compromisos totales de 79.629.000 €, los cuales están desembolsados al 88%, 70.073.520 euros. El vencimiento del periodo de inversión está fijado en el 12 de diciembre de 2025.

El Fondo a cierre de 2025 cuenta con 8 activos operativos Madrid, Barcelona, Lisboa, Oporto, Marrakech, Granada (abierto en diciembre de 2025) y los dos establecimientos de Estambul incorporados bajo contrato de gestión (Wabi Hostel y Casa di Bava)—, además de proyectos en diferentes fases de desarrollo en Sevilla, Alicante, Atenas, Roma, Córdoba, Budapest y la reconversión de TCH Estambul-Galata en hotel. El conjunto de la cartera supera las 3.100 plazas bajo gestión, de las cuales aproximadamente 1.300 ya están operativas, con presencia en 7 países (España, Portugal, Grecia, Italia, Hungría, Marruecos y Turquía). Los activos de Oporto, Marrakech, Granada, Sevilla, Alicante, Atenas y Roma son en propiedad; Madrid-Lavapiés y Barcelona se operan bajo contratos de arrendamiento de larga duración; y los establecimientos de Estambul se incorporan bajo contratos de gestión.

Durante el primer trimestre de 2025 se firmó un crédito hipotecario para la financiación de la operación de Granada, y la cadena reforzó su presencia comercial con la participación en las ferias Fitur (Madrid), Staywyse (Dublín) y BTL (Lisboa). En febrero se cerró además el establecimiento de TCH Estambul-Galata para iniciar su reconversión en hotel de 3 estrellas.

Durante el segundo trimestre de 2025 los ingresos netos de la cartera operativa superando el mismo periodo del año anterior. En el plano de la expansión, se inició el proceso de due diligence para la adquisición de un edificio en Roma y se avanzó en el acuerdo definitivo para la culminación del proyecto llave en mano de Budapest. En materia de financiación, se dio prioridad a la operación de Alicante, encargándose una tasación hipotecaria del inmueble.

Clasificación: Interna

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR
Informe de gestión correspondiente al
ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025

Durante el tercer trimestre de 2025 los ingresos netos de la cartera operativa fueron en línea con el trimestre anterior quitando el efecto del activo de Estambul que deja de estar operativo. El trimestre concentró buena parte del crecimiento del año: en julio de 2025 se formalizó la adquisición de un edificio en el centro histórico de Italia (32 habitaciones y 212 plazas, apertura prevista para 2027); se firmó el contrato de arrendamiento del proyecto de Budapest; y en septiembre se firmó un contrato de gestión para la incorporación a la cartera de dos establecimientos en Estambul. Asimismo, se materializó el undécimo desembolso, elevando el capital desembolsado hasta el 88% del compromiso total.

Durante el cuarto trimestre de 2025, el hito más relevante fue la apertura de TCH Granada en diciembre, con muy buena acogida durante el periodo navideño y una planta aún pendiente de poner en servicio. En cuanto a la cartera operativa, Madrid y Oporto se mantuvieron en niveles similares a los del ejercicio anterior, Marrakech mejoró sus cifras, mientras que Barcelona y Lisboa quedaron por debajo del año previo —Barcelona afectada por el ajuste del número de habitaciones, una adecuación aún no finalizada y la subida de la tasa turística, y Lisboa por la apertura de un elevado número de nuevos establecimientos en la ciudad—. A cierre de ejercicio, la cadena cuenta con 130 empleados y se sitúa entre los cinco mejores operadores de hostels por plazas en habitación compartida.

El ejercicio 2025 puede considerarse como un año de fuerte avance en el despliegue de la cartera en desarrollo y de incorporación de nuevos mercados, con la entrada en Italia y el refuerzo de la presencia en Turquía, la apertura de Granada y la consolidación de la cartera operativa existente.

2. Acontecimientos importantes para el Fondo ocurridos después del cierre del ejercicio

Los acontecimientos más importantes a lo largo del primer trimestre han sido;

- **TCH Alicante:** una vez obtenida la licencia de obra y seleccionada la empresa constructora, la firma del contrato estaba prevista para el 6 de febrero de 2026, con inicio de obra inminente tras la firma. La previsión de apertura se mantiene en 2027.
- **TCH Granada:** Apertura completa (incluyendo la planta que faltaba), durante el mes de febrero de 2026.
- **TCH Estambul:** se ha alcanzado un acuerdo con la propiedad para la firma del nuevo contrato del activo destinado a su reconversión en hotel de 3 estrellas, con apertura estimada para el segundo trimestre de 2026.

3. Evolución futura

En 2026 el contexto macroeconómico y geopolítico seguirá presentando desafíos, en un entorno de normalización del crecimiento turístico tras los años de fuerte expansión postpandemia. Se espera que la demanda mantenga un crecimiento más moderado pero sostenido, apoyada en la fortaleza del gasto turístico y en la diversificación de los mercados emisores. Según análisis de Exceltur y otros analistas del sector, la desaceleración de algunos mercados europeos y de Estados Unidos se vería compensada por la fortaleza de los mercados británico, asiático y sudamericano, mientras España se consolida como uno de los destinos más atractivos para la inversión hotelera en Europa.

El año 2026 será determinante para la consolidación y el desarrollo de TCH, con la apertura prevista del hotel de Estambul (segundo trimestre), de Budapest (segunda mitad del año) y la puesta en servicio completa de Granada, así como con el avance significativo de las obras de Sevilla (finalización prevista en el cuarto trimestre de 2026) y de los proyectos de Alicante, Atenas, Córdoba y Roma, orientados a aperturas en 2027. Estas actuaciones están destinadas a reforzar la oferta de hostels premium de la cadena y a afianzar la posición de TCH como líder en la península ibérica y referente en Europa.

Se espera que las mejoras operativas y de comercialización implementadas en los centros de la cadena, junto con la integración de los nuevos activos, generen un aumento en los resultados operativos y una experiencia superior para nuestros clientes.

Clasificación: Interna

En el plano de la financiación, se prevé cerrar la financiación bancaria de la operación de Alicante y avanzar en la estructura financiera de los activos en desarrollo, en un entorno de tipos de interés más estabilizado que debería respaldar la actividad inversora en el sector inmobiliario y turístico.

A pesar de las perspectivas generalmente favorables, las incertidumbres derivadas de la situación geopolítica y macroeconómica global requieren una estrategia de gestión de riesgos cautelosa y bien formada. La gestión proactiva de estos riesgos será prioritaria para asegurar la resiliencia y sostenibilidad de nuestras operaciones en 2026. En resumen, se espera que el año represente un periodo de oportunidades para TCH, con la expectativa de consolidar y expandir nuestra presencia en el mercado, mejorar nuestras operaciones y lograr un crecimiento financiero notable del que se beneficien nuestros inversores.

4. Actividades en materia de investigación y desarrollo

No se han producido.

5. Adquisición de acciones propias

No se han producido.

6. Información sobre el aplazamiento de pagos a proveedores en aplazamientos de operaciones comerciales

Nada que reseñar distinto a lo mencionado en la nota 16 de la memoria.

7. Gestión del riesgo

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito y liquidez de acuerdo a los límites y coeficientes establecidos por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo y de sus Sociedades Gestoras y las correspondientes Circulares emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Bilbao, a 30 de junio de 2026

Clasificación: Interna

HOSTEL EXPERIENCES EUROPE, FCR
Formulación de las cuentas anuales e
informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2025

El Consejo de Administración de "Mutuactivos, S.A.U., SGIIC", sociedad gestora de **Hostel Experiences Europe, FCR** formula las presentes cuentas anuales (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria) y el Informe de gestión correspondientes al ejercicio 2025.

Madrid, a 30 de junio de 2026

D. Luis Ussía Bertrán
PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO

D. Rodrigo Achirica Ortega
CONSEJERO

D. Alfonso Gil Íñiguez de Heredia
CONSEJERO

D. Remy Mauricio Paternoster Navarro
CONSEJERO

D. Victor Zabrana Pérez
CONSEJERO

D. Tristán Pasqual del Pobil Alves
CONSEJERO

D. Ernesto Mestre García
CONSEJERO

D. Luis Bermudez Odriozola
Secretario-CONSEJERO

Dña. María del Carmen Campos García
CONSEJERO

Dña. Eva María González Díez
CONSEJERO

Clasificación: Interna