

Centinela Hotels, F.C.R.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los partícipes de Centinela Hotels, F.C.R. por encargo de los administradores de Actyus Private Equity, S.G.I.I.C., S.A., (la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Centinela Hotels, F.C.R. (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 2a 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración y deterioro de inversiones en instrumentos de patrimonio

Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2025, el Fondo posee instrumentos de patrimonio de diversas sociedades que califica como inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas. Dichas inversiones suponen el elemento principal de los estados financieros del Fondo, representando el porcentaje más significativo del total de activo.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se indica en la nota 3.a de la memoria adjunta, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Adicionalmente, al menos al cierre del ejercicio se efectúan las oportunas correcciones valorativas como consecuencia de la existencia de evidencia sobre la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo.

A efectos de la determinación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas, la dirección de la Sociedad gestora del Fondo realiza al cierre del ejercicio una estimación de su importe recuperable, considerado como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, calculando este último mediante el descuento de proyecciones de flujos de efectivo futuros derivados de las inversiones o la valoración del patrimonio neto de la inversión corregido por las plusvalías tácitas existentes. Por todo esto, dado que la determinación del valor recuperable de las inversiones financieras de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas exige a la dirección de la Sociedad gestora del Fondo realizar juicios significativos y estimaciones sujetas a un grado elevado de incertidumbre, así como por la relevancia de los instrumentos de patrimonio, hemos considerado esta cuestión como el aspecto más relevante de la auditoría.

Los procedimientos de auditoría que hemos llevado a cabo a este respecto han consistido en la obtención de un entendimiento y la evaluación de los procedimientos implantados por la Sociedad gestora para la valoración de las inversiones financieras de acuerdo con el marco de información financiera del Fondo. Asimismo, hemos realizado pruebas en detalle sobre la valoración y registro contable de las inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2025. Entre otros, hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Obtención de un detalle de las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2025 y entendimiento de las principales variaciones producidas durante el ejercicio.
- Cotejo de la razonabilidad de las variaciones sufridas por las inversiones financieras en el ejercicio y contraste de las mismas con documentación justificativa de las mismas.
- Análisis de la corrección del método de valoración aplicado en función de las políticas de valoración establecidas por la Sociedad gestora del Fondo y la normativa aplicable.
- Obtención y análisis de las cuentas anuales o de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 de las sociedades participadas al cierre del ejercicio, concluyendo sobre su potencial impacto en la valoración de la misma.

Por último, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable.

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 la 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.

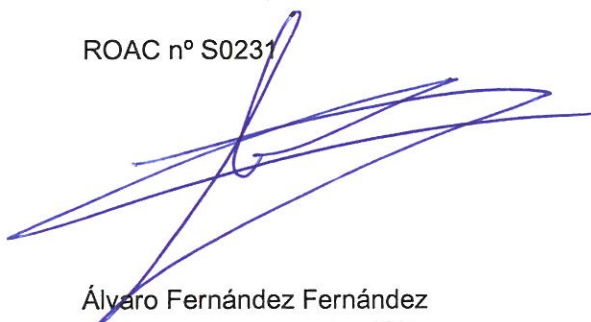
Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad gestora en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



Álvaro Fernández Fernández

ROAC nº 22876

29 de mayo de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/04364

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión al 31 de diciembre de 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

CENTINELA HOTELS, F.C.R.

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	2025	2024
A) ACTIVO CORRIENTE		208.542,69	148.129,30
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	205.453,05	148.129,30
II. Periodificaciones		-	-
III. Inversiones financieras a corto plazo	6	-	-
1. Instrumentos de patrimonio		-	-
2. Préstamos y créditos a empresas		-	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
V. Deudores		3.089,64	-
VI. Otros activos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		24.929.318,74	24.592.855,24
I. Activo por impuesto diferido	9	60.403,64	60.403,64
II. Inversiones financieras a largo plazo		10,05	10,05
1. Instrumentos de patrimonio		10,05	10,05
2. Préstamos y créditos a empresas		-	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		24.868.905,05	24.532.441,55
1. Instrumentos de patrimonio	6	24.868.905,05	24.532.441,55
2. Préstamos y créditos a empresas		-	-
3. Valores representativos de deuda		-	-
4. Derivados		-	-
5. Otros activos financieros		-	-
IV. Inmovilizado material		-	-
V. Inmovilizado intangible		-	-
VI. Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO (A+B)		25.137.861,43	24.740.984,54

(*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024 (*)</u>
A) PASIVO CORRIENTE		<u>24.540,32</u>	<u>13.212,39</u>
I. Periodificaciones		-	-
II. Acreedores y cuentas a pagar		22.280,10	8.447,68
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	4.764,71
IV. Deudas a corto plazo		2.260,22	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Otros pasivos corrientes		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		<u>-</u>	<u>-</u>
I. Periodificaciones		-	-
II. Pasivo por impuesto diferido		-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
IV. Deudas a largo plazo		-	-
V. Provisiones a largo plazo		-	-
VI. Otros pasivos no corrientes		-	-
TOTAL PASIVO (A+B)		<u>24.540,32</u>	<u>13.212,39</u>
C) PATRIMONIO NETO		<u>25.113.321,11</u>	<u>24.727.772,15</u>
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES	7	<u>25.113.321,11</u>	<u>24.727.772,15</u>
I) Capital		<u>-</u>	<u>-</u>
1. Escriturado		-	-
2. Menos: Capital no exigido		-	-
II) Partícipes		30.129.288,00	28.884.408,00
III) Prima de emisión		4.642,17	4.642,17
IV) Reservas		(9.209,90)	(9.209,90)
V) Instrumentos de capital propios (-)		-	-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(4.152.068,12)	(3.270.914,82)
VII) Otras aportaciones de socios		-	-
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)		(859.331,04)	(881.153,30)
IX) Dividendo a cuenta (-)		-	-
X) Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO		<u>-</u>	<u>-</u>
I) Activos financieros disponibles para la venta		-	-
II) Operaciones de cobertura		-	-
III) Otros		-	-
C-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		<u>25.137.861,43</u>	<u>24.740.984,54</u>

(*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

CUENTAS DE ORDEN	Nota	2025	2024(*)
1. CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO		-	-
1. Avals y garantías concedidos		-	-
2. Avals y garantías recibidos		-	-
3. Compromisos de compra de valores		-	-
3.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
3.2 De otras empresas		-	-
4. Compromiso de venta de valores		-	-
4.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.2 De otras empresas		-	-
5. Resto de derivados		-	-
6. Compromisos con socios o partícipes		-	-
7. Otros riesgos y compromisos		-	-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		38.785.544,57	39.168.502,19
1. Patrimonio total comprometido	7	31.920.000,00	31.920.000,00
2. Patrimonio comprometido no exigido	7	1.790.712,00	3.035.592,00
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	9	5.074.832,57	4.212.880,19
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-	-
6. Deterioro capital inicio grupo		-	-
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		38.785.544,57	39.168.472,19

(*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2025.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024 (*)</u>
1. Ingresos financieros (+)		5.734,98	4.733,91
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-	-
1.2. Otros ingresos financieros		5.734,98	4.733,91
2. Gastos financieros (-)		(6.037,16)	(801,35)
2.1 Intereses y cargas asimiladas		(6.037,16)	(801,35)
2.2 Otros gastos financieros		-	-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones financieras (neto) (+/-)		-	-
3.1. Resultados por enajenaciones (neto) (+/-)		-	-
3.1.1. Instrumentos de patrimonio		-	-
3.1.2. Valores representativos de deuda		-	-
3.1.3. Otras inversiones financieras		-	-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (+/-)		-	-
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-	-
4. Otros resultados de explotación		(798.000,00)	(798.000,00)
4.1 Comisiones y otros ingresos percibidos (+)		-	-
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		-	-
4.2 Comisiones satisfechas (-)	8	(798.000,00)	(798.000,00)
4.2.1 Comisión de gestión		(798.000,00)	(798.000,00)
4.2.2 Otras comisiones y gastos		-	-
MARGEN BRUTO		(798.302,18)	(794.067,44)
5. Gastos de personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	8	(69.659,36)	(86.877,74)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		(6.630,51)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(861.331,03)	(880.945,18)
9. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		(0,01)	(208,12)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(861.331,04)	(881.153,30)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	9	2.000,00	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(859.331,04)	(881.153,30)

(*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025.

Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

	2025	2024 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(859.331,04)	(881.153,30)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	(859.331,04)	(881.153,30)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Partícipes	Prima emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de Socios	Resultado del ejercicio	Ajustes valoración	TOTAL PATRIMONIO NETO
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2024 (*)	22.056.720,00	4.642,17	(9.209,90)	(1.827.954,11)	-	(1.442.960,71)	-	18.781.237,45
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	(881.153,30)	-	(881.153,30)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con partícipes	6.827.688,00	-	-	-	-	-	-	6.827.688,00
Suscripciones	6.827.688,00	-	-	-	-	-	-	6.827.688,00
Reembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	(1.442.960,71)	-	1.442.960,71	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (*)	28.884.408,00	4.642,17	(9.209,90)	(3.270.914,82)	-	(881.153,30)	-	24.727.772,15
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2025	28.884.408,00	4.642,17	(9.209,90)	(3.270.914,82)	-	(881.153,30)	-	24.727.772,15
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	(859.331,04)	-	(859.331,04)
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con partícipes	1.244.880,00	-	-	-	-	-	-	1.244.880,00
Suscripciones	1.244.880,00	-	-	-	-	-	-	1.244.880,00
Reembolsos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	(881.153,30)	-	881.153,30	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	30.129.288,00	4.642,17	(9.209,90)	(4.152.068,12)	-	(859.331,04)	-	25.113.321,11

(*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES

FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	2025	2024 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(861.331,04)	(881.153,30)
Ajustes del resultado	-	-
Amortización del inmovilizado (+)	-	-
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	-
Variación de provisiones (+/-)	-	-
Imputación de subvenciones	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Ingresos financieros	(5.734,98)	-
Gastos financieros	(6.037,16)	-
Diferencias de cambio	-	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6.630,51	-
Otros ingresos y gastos (-/+)	-	-
Cambios en el capital corriente	3.607,78	(4.386,67)
Existencias (+/-)	-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	-
Otros activos corrientes	-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	8.372,49	(4.386,67)
Otros pasivos corrientes	(4.764,71)	-
Otros activos y pasivos no corrientes	-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(302,18)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	(846.913,47)	(885.539,97)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(336.463,50)	(6.155.487,48)
Cobros por desinversiones	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	(336.463,50)	(6.155.487,48)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	1.244.880,00	6.827.688,00
Emisión de instrumentos de patrimonio	1.244.880,00	6.827.688,00
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	-	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	-	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-	-
Dividendos (-)	-	-
Deudas a corto plazo	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	1.244.880,00	6.827.688,00
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	57.323,75	(213.339,45)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	148.129,30	361.468,75
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	205.453,05	148.129,30

(*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2025.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. RESEÑA DEL FONDO

CENTINELA HOTELS, F.C.R. (en adelante la "Fondo") se constituyó el 6 de octubre de 2020 como Fondo de Capital Riesgo, y está provista con el N.I.F. número V-02.649.051. El Fondo se encuentra sujeto, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por lo que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por lo que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (en adelante, la "LECR").

El Fondo es un patrimonio separado sin personalidad jurídica perteneciente a una pluralidad de partícipes, cuya gestión y representación corresponde a la sociedad gestora que posteriormente se indicará, que ejerce las funciones de dominio sin ser la propietaria del Fondo.

El día 23 de octubre de 2020 se produjo la inscripción del Fondo, con el número 308, en el Registro de Fondos de Capital Riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con el ISIN número ES01 17522005.

El Fondo tiene por objeto:

- a) El objeto principal del Fondo consiste en la toma de participaciones temporales en el capital de empresas no financieras y de naturaleza no inmobiliaria que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.
- b) Se considerarán inversiones propias del objeto principal de la actividad del Fondo la inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento (50%) por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento (85%) del valor contable total de los inmuebles de la sociedad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- c) El Fondo puede igualmente tomar participaciones temporales en empresas no financieras que coticen en el primer mercado de Bolsa de Valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce (12) meses siguientes a la toma de participación.

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

El Fondo dentro de su objeto, no podrá realizar actividades no amparadas por la LECR.

La dirección, administración y gestión del Fondo han estado encomendadas a NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A., que figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número de registro oficial 153, hasta el 17 de noviembre de 2025, fecha en la que quedó inscrito en la Comisión Nacional de Mercado de Valores el cambio en la sociedad gestora del Fondo que, desde dicha fecha, pasó a ser ACTYUS PRIVATE EQUITY SGIIC, S.A.U. que figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número de registro oficial 286 (en adelante, se entenderá como "**Sociedad Gestora**" a la entidad correspondiente que haya ostentado efectivamente dicha condición respecto del Fondo durante el periodo de que se trate). Por los servicios descritos anteriormente la Sociedad Gestora percibe una remuneración, tal y como recoge el Reglamento de Gestión del Fondo.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

La Sociedad Gestora es una sociedad de nacionalidad española, domiciliada en 28001 de Madrid, Calle Serrano, 37, provista con el N.I.F. número A72647340, constituida, por tiempo indefinido, según escritura autorizada por el Notario de Madrid, Doña Sandra María Medina González, el día 20 de octubre de 2022, con el número 3.265 de protocolo, que consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 44080, folio 65, hoja número M-777.516. Tiene por objeto social: la realización de todas las actividades comprendidas en el artículo 40 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o cualquier otro que en el futuro pudiera sustituirle y que regule las actividades que puedan realizar las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

El período de inversión del Fondo se inició en fecha 18 de diciembre de 2020, fecha en que se produjo el acceso de los partícipes iniciales al Fondo (nota 7) como consecuencia de la primera solicitud de desembolso realizada por la Sociedad Gestora con posterioridad a la fecha de inscripción del Fondo en el Registro de Fondos de Capital Riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y durará hasta lo primero que suceda de entre:

- b) El segundo aniversario a contar desde la fecha en que se produzca el acceso de los partícipes iniciales al Fondo. No obstante, dicho periodo de inversión será prorrogable, en su caso, por un máximo de dos períodos anuales, por decisión de la Sociedad Gestora (en caso de prórroga la Sociedad Gestora deberá notificar dicha extensión a los partícipes con al menos un mes de antelación a la finalización del periodo de inversión); o,
- c) La fecha en que los compromisos de inversión hayan quedado reducido a cero; o,
- d) Por decisión de la Sociedad Gestora en la fecha en que se haya comprometido al menos el 90 por ciento del importe total comprometido.

No obstante, en fecha 17 de octubre de 2022, la Sociedad Gestora aprobó por unanimidad en sesión del Consejo de Administración la prórroga del periodo de inversión por un periodo anual adicional, es decir, hasta el 18 de diciembre de 2023.

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

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

El Fondo se ha constituido con una duración de máxima de seis años a contar desde la fecha de su inscripción en el Registro de Fondos de Capital Riesgo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En caso de que la cartera de inversiones no esté desinvertida en dicho plazo, esta duración podrá prorrogarse en dos periodos sucesivos de un año cada uno, hasta un total de dos años adicionales, a iniciativa de la Sociedad Gestora.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de la información financiera aplicable al Fondo

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del Fondo han sido obtenidas de sus registros contables y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo.

c) Principios contables

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

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024 aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora Navis capital desarrollo, S.G.E.I.C., S.A. en fecha 6 de junio de 2025, y ratificadas por la Junta de Partícipes del Fondo en fecha 9 de junio de 2025.

e) Corrección de errores

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

f) Principio de empresa en funcionamiento

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

g) Moneda funcional y moneda de presentación

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fondo. Principalmente, estas estimaciones se refieren a la recuperación de los créditos fiscales se describe en la nota 9 de esta Memoria y la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas (nota 6).

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo se han calculado en función de la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en las cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

i) Agrupación de partidas

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

a) Inversiones financieras

a. Clasificación de las inversiones financieras

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

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

- Instrumentos de patrimonio:

Incluye, en su caso, acciones cotizadas y no cotizadas, acciones y participaciones de otras entidades de capital-riesgo, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio, salvo que se trate de participaciones en empresas del grupo y asociadas, que no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros. Se clasifican, a efectos de su valoración, como "Activos financieros disponibles para la venta".

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- "De entidades objeto de capital riesgo", participaciones temporales en el capital de empresas de naturaleza no inmobiliaria ni financiera que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. Asimismo, se incluyen las participaciones temporales en el capital de empresas no financieras que coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los doce (12) meses siguientes a la toma de la participación.
- "De otras entidades", el resto no incluido en el apartado anterior, tales como acciones cotizadas y no cotizadas, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Préstamos y créditos a empresas:

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

b. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

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

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

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

Las empresas asociadas son aquellas sobre las que la Sociedad tienen capacidad para ejercer influencia significativa, aunque no control o conjunto. En este sentido, se entiende que existe influencia significativa en la gestión de una empresa, cuando se cumplen los siguientes requisitos: (a) la Sociedad participa en la empresa, y (b) se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al veinte por ciento (20%) de los derechos de voto de la entidad participada.

c. Reconocimiento y valoración de las inversiones financieras

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Préstamos y partidas a cobrar

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

- Activos financieros disponibles para la venta

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción explícitos directamente atribuibles. Adicionalmente, forman parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido. Los cambios que se produzcan en el valor razonable (sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación) se imputan, netos de su efecto impositivo, directamente en el patrimonio neto en el epígrafe "Patrimonio neto - Ajustes por valoración en patrimonio neto - Activos financieros disponibles para la venta", hasta que el activo cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputara en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se imputan en los epígrafes "Resultados y variaciones de valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto) - Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" y "Resultados y variaciones del valor razonable de la cartera de inversiones financieras (neto) - Diferencias de cambio (netas)", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

En todo caso, para la determinación del valor razonable de los activos financieros se atiende a lo siguiente:

- Acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva: Su valor razonable es, en su caso, el último valor liquidativo disponible. No obstante lo anterior, en el caso de que las Instituciones de inversión colectiva se encuentren admitidas a negociación en un mercado o sistema multilateral de negociación, se valorarán a su valor de cotización del día de referencia, siempre y cuando este sea representativo.
- Acciones y participaciones en otras entidades de capital-riesgo: Su valor razonable es el último valor liquidativo publicado por sociedad gestora de la entidad participada. En caso de que no se disponga de estos valores, se atenderá al valor teórico contable, incluidas las plusvalías latentes netas de impuestos, que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la entidad participada, que incluirá, en el caso de que las cuentas de la empresa en la que se invierte estén auditadas, los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondiente al último ejercicio cerrado, que no se encuentren recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.
- Instrumentos de patrimonio en empresas no cotizadas: Se entenderá, en su caso, que su valor razonable es el valor de las transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas. En aquellos casos que no se hubiesen producido transacciones recientes y salvo mejor evidencia, el valor razonable se determina utilizando el criterio de patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a las inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías y minusvalías tacitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

En relación a las plusvalías tacitas, se distingue entre:

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

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

También se tienen en cuenta, en el caso de que las cuentas de la 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.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

- Los resultados significativamente inferiores o superiores a los inicialmente proyectados que conduzcan a una disminución o apreciación permanente del valor.
- La aparición de problemas financieros o de negocio del emisor de los valores que planteen la necesidad de obtener financiación adicional o llevar a cabo reestructuraciones en sus actividades o en empresas del grupo.
- La existencia de eventuales compromisos, derechos o pactos de recompra con precio predeterminado.
- Otros hechos o circunstancias de suficiente entidad y clara constancia que surjan o se conozcan con posterioridad a la fecha en que se realizó la inversión y que determinen fehacientemente una valoración inferior o superior.
- En la valoración inicial de los activos financieros se registra, en su caso, de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos (aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento) devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

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

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

Se considera que las Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se han deteriorado cuando existen evidencias objetivas de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable que, salvo mejor evidencia, se basa en el valor razonable calculado tal y como se indica en el apartado anterior de Registro y valoración de los activos financieros.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o ingreso, respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

Las correcciones valorativas por deterioro de las Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas que sean de capital-inicio se reflejan en el epígrafe de Deterioro capital inicio grupo de las cuentas de orden del balance de situación si dichas entidades están cumpliendo con su plan de negocio según dictamen del Consejo de Administración de la Entidad de Capital Riesgo o de su Sociedad Gestora. En caso contrario, las correcciones valorativas y, en su caso, su reversión, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias como un gasto o un ingreso, respectivamente.

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

a. Resto de activos financieros

El resto de activos financieros se desglosan a efectos de presentación y valoración en los

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

siguientes epígrafes del balance:

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

b. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

c. Baja de activos y pasivos financieros

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

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

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Fondo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Fondo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de 12 meses desde la fecha de

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

cierre o el Fondo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

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

d) Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

a. Reconocimiento de pasivos por impuesto diferido

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

b. Reconocimiento de activos por impuesto diferido

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

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

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

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

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

c. Valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido

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

d. Compensación y clasificación

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

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

e. Régimen aplicado

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

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

En el supuesto que no se cumplan los requisitos del artículo 21 de la citada Ley se aplicará una exención del 99 por ciento por dichas rentas positivas siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia de la participación y hasta el decimoquinto, incluido. En el caso de que la entidad participada acceda a cotización en un mercado de valores regulado en la Directiva 2004/39/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004, la aplicación de la exención del 99 por ciento quedará condicionada a que la Sociedad proceda a transmitir su participación en el capital de la empresa participada en un plazo no superior a 3 años, contados desde la vigente fecha en que se hubiera producido la admisión a cotización de esta última.

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

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

e) Fondos reembolsables

Los instrumentos de patrimonio 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, recogiendo los importes comprometidos y no exigidos en el epígrafe "Patrimonio comprometido no exigido" de las cuentas de orden. Adicionalmente, las aportaciones exigidas y no desembolsadas se registran, en su caso, en el epígrafe "Deudores" del balance.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

f) Reconocimiento de ingresos y gastos

a. Ingresos y gastos financieros

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

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

b. Comisiones y conceptos asimilados

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

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

Las comisiones de gestión abonadas por el Fondo a su Sociedad Gestora se devengan y calculan de acuerdo con lo indicado en la Nota 8 de esta memoria.

Las comisiones de estructuración abonadas por el Fondo a su Sociedad Gestora se registran en el epígrafe "Otras comisiones y gastos" y se devengan en el ejercicio en el que los inversores comprometan sus importes en el Fondo de acuerdo con lo establecido en la nota 8 de esta memoria y se calculan de acuerdo con lo indicado en dicha nota.

c. Ingresos y gastos no financieros

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

g) Provisiones y contingencias

Las provisiones son obligaciones actuales, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, que están claramente especificadas en cuanto a su naturaleza a la fecha a la que se refieren los estados financieros, pero resultan indeterminadas en cuanto a su importe o momento de cancelación, a cuyo vencimiento, y para cancelarlas, se espera desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos.

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

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

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Al cierre del ejercicio 2025 no existía en curso ningún procedimiento judicial ni reclamación contra el Fondo, ni ningún otro hecho por el que los Administradores de la Sociedad Gestora estimen que se van a tener que desprender de recursos en el futuro, por lo que no resulta necesario registrar provisión alguna al 31 de diciembre de 2025 ni realizar desgloses en la presente memoria.

h) Transacciones entre partes vinculadas

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

i) Estado total de cambios en el patrimonio neto

Este estado muestra, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final del ejercicio de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

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

j) Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades de capital riesgo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
- El Fondo presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere 6 meses.

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio	(859.331,04)	(881.153,30)
Aplicación:		
Resultado de ejercicios anteriores	(859.331,04)	(881.153,30)
Total	(859.331,04)	(881.153,30)

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

El saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del activo del balance recoge, a 31 de diciembre de 2025, el saldo mantenido por el Fondo en una cuenta corriente de una entidad financiera, cuyo detalle se muestra a continuación:

	Euros	
	2025	2024
Cuentas corrientes (en euros):		
BANCO INVERDIS, S.A.	200.924,57	147.323,88
ANDBANK ESPAÑA, S.A.U.	4.528,48	805,42
Total	205.453,05	148.129,30

Las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo están remuneradas a tipos de interés de mercado.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 dichas cuentas corrientes no han devengado ingreso alguno por este concepto.

6. INVERSIONES FINANCIERAS

a) Coeficiente de inversión

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

b) Coeficiente de concentración

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

- c) El detalle de las inversiones financiera a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	
Cuentas corrientes (en euros):	Largo plazo	Corto plazo
Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Coste amortizado	10,05	3.089,64
Valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-
A coste	24.868.905,05	-
Total	24.868.915,10	3.089,64

	2024	
Cuentas corrientes (en euros):	Largo plazo	Corto plazo
Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Coste amortizado	10,05	-
Valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-
A coste	24.532.441,55	-
Total	24.532.451,60	-

- d) A continuación, ofrecemos detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo de objeto del capital riesgo, a:

31 de diciembre de 2025

Sociedad	Saldo inicial	Otras aportaciones	Devoluciones	Compraventas	Valor contable
The Most Prominent, S.L.	4.101.867,67	-	(291.122,71)	-	3.810.744,96
CTS Hotel II, S.L.	6.539.338,22	-	-	-	6.539.338,22
CTS Hotel III, S.L.	5.602.536,00	-	-	-	5.602.536,00
CTS Hotel VI, S.L.	8.288.699,66	(627.586,21)	-	-	8.916.285,87
Total	24.532.441,55				24.868.905,05

Con relación a la inversión de la Sociedad en CTS Hotel VI, S.L. y CTS Hotel II, S.L. se ha concedido, con fecha 9 de febrero de 2024, por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) una exención del cumplimiento del coeficiente obligatorio de diversificación previsto en el artículo 16.1 de 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 de tipo cerrado, teniendo en cuenta la situación del mercado y la dificultad de encontrar proyectos para cubrir adecuadamente el coeficiente mencionado, en atención a lo señalado en el artículo 17.4 de la mencionada Ley.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

31 de diciembre de 2024

Sociedad	Saldo inicial	Otras aportaciones	Devoluciones	Compraventas	Valor contable
The Most Prominent, S.L.	3.908.747,67	193.120,00	-	-	4.101.867,67
CTS Hotel II, S.L.	5.034.787,98	1.504.550,24	-	-	6.539.338,22
CTS Hotel III, S.L.	5.602.536,00	-	-	-	5.602.536,00
CTS Hotel VI, S.L.	3.830.882,42	4.457.817,24	-	-	8.288.699,66
Total	18.376.954,07	6.155.487,48	-	-	24.532.441,55

El Fondo coparticipa en dichos activos con otras sociedades, siendo el detalle del porcentaje de participación de cada una de ellas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Sociedad	The Most Prominent, S.L.	CTS Hotel II, S.L.	CTS Hotel III, S.L.	CTS Hotel V, S.L.
Talaia Hotels, SCR, S.A.	29,80%	29,80%	29,80%	29,80%
Stonehenge Hotels, SCR, S.A.	21,93%	21,93%	21,93%	21,93%
Centinela Hotels, FCR	48,27%	48,27%	48,27%	48,27%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Los datos principales al 31 de diciembre de 2025 y 2024, según aparecen en los estados financieros individuales de las entidades participadas incluidas en el epígrafe inversiones empresas de grupo y asociadas a largo plazo son las siguientes:

Sociedad	Domicilio social	Patrimonio al 31 diciembre 2025				Valor contable
		Capital	Reservas y otras partidas	Rdo. ejercicios anteriores	Rdo. Del ejercicio	
The Most Prominent, S.L.	Rambla Catalunya, 302, 4º 2ª 08008. Barcelona	6.000,00	7.889.527,94	(420.265,49)	(28.692,25)	3.810.744,96
CTS Hotel II, S.L.	Rambla Catalunya, 302, 4º 2ª; CP 08008. Barcelona	3.000,00	13.406.201,42	(671.778,12)	(85.254,16)	6.539.338,22
CTS Hotel III, S.L.	Rambla Catalunya, 302, 4º 2ª; CP 08008. Barcelona	6.000,00	11.600.000,00	(979.147,42)	1.690.974,49	5.602.536,00
CTS Hotel VI, S.L.	Rambla Catalunya, 302, 4º 2ª; CP 08008. Barcelona	3.000,00	18.464.978,59	(12.090,82)	(20.424,12)	8.916.285,87
Total		18.000,00	51.360.707,95	(2.083.281,85)	1.556.603,96	24.868.905,05

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Sociedad	Domicilio social	Patrimonio al 31 diciembre 2024				Valor contable
		Capital	Reservas y otras partidas	Rdo. ejercicios anteriores	Rdo. Del ejercicio	
The Most Prominent, S.L.	C/ Córcega 302, 4º, 2ª A; CP 08008. Barcelona	6.000,00	8.492.795,76	(565.372,92)	145.107,43	4.101.867,67
CTS Hotel II, S.L.	C/ Córcega 302, 4º, 2ª A; CP 08008. Barcelona	3.000,00	13.406.234,56	(560.857,47)	(110.920,65)	6.539.338,22
CTS Hotel III, S.L.	C/ Córcega 302, 4º, 2ª A; CP 08008. Barcelona	6.000,00	11.600.000,00	(1.118.393,87)	35.253,70	5.602.536,00
CTS Hotel VI, S.L.	C/ Córcega 302, 4º, 2ª A; CP 08008. Barcelona	3.000,00	17.164.978,59	(7.678,24)	(4.412,58)	8.288.699,66
Total		18.000,00	50.664.008,91	(2.252.302,50)	65.027,90	24.532.441,55

En base a las evaluaciones realizadas por los Administradores de la sociedad Gestora del Fondo, no se han identificado indicadores de deterioro al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

7. **FONDOS REEMBOLSABLES**

a) **Partícipes**

El patrimonio del Fondo está dividido en participaciones nominativas, de iguales características, de una única clase y serie, todas ellas sin valor nominal, que confieren a sus titulares en unión de los demás partícipes, un derecho de propiedad sobre el Fondo en los términos que lo regulan legal y contractualmente.

Con fecha 6 de octubre de 2020 se constituyó el Fondo mediante la emisión de 1.650.000 participaciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.650.000, ambas inclusive, de 1 euro de valor inicial cada una de ellas, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en un 10 por ciento de su valor por la Sociedad Gestora, quedando pendiente el desembolso de los restantes 1.485.000 euros, representadas mediante certificados nominativos. Como consecuencia de ello, el patrimonio del Fondo ascendió a 1.650.000 euros, de los cuales se desembolsaron el 10 por ciento.

Posteriormente, en fecha 18 de diciembre de 2020 y 30 de diciembre de 2020, se produjo la entrada, respectivamente, de 131 y 3 partícipes en el Fondo, es decir, en total la entrada de 134 partícipes, y como consecuencia de ello:

- a. Se redujo el patrimonio del Fondo en 1.650.000 euros, es decir, hasta 0 euros, con la finalidad de condonar a la Sociedad Gestora la obligación de realizar aportaciones pendientes que ascienden a la suma de 1.485.000 euros, que quedaron pendientes con motivo del documento fundacional del Fondo, mediante apunte contable en aquella cantidad concurrente, y restituir aportaciones al partícipe único, mediante la amortización de 1.650.000 participaciones nominativas, números 1 a la 1.650.000, ambas inclusive, de 1 euro de valor inicial cada una de ellas y desembolsadas en un 10 por ciento.
- b. Simultáneamente a la reducción anterior, se aumentó el patrimonio del Fondo en 3.027.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.027.000 participaciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 3.027.000, ambas inclusive, de 1 euro de valor inicial cada una de ellas, que fueron íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas por los 134 partícipes, representadas mediante certificados nominativos.

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Posteriormente, entre el 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021, se produjo la entrada de 5 partícipes en el Fondo, y como consecuencia de ello:

- a. Se aumentó el patrimonio del Fondo en 151.000 euros, mediante la emisión de 151.000 participaciones nominativas, numeradas correlativamente del número 3.027.001 a la 3.154.500 y de la 5.930.461 a la 5.953.960, todas inclusive, de 1 euro de valor inicial cada una de ellas, que fueron íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas por los 5 partícipes, representadas mediante certificados nominativos.
- b. Asimismo, en octubre de 2021, con anterioridad a la entrada del último de los nuevos inversores del ejercicio 2021, la Sociedad Gestora requirió a los inversores un desembolso parcial del 8,80% del importe comprometido pendiente de aportar. En consecuencia, se aumentó el patrimonio del Fondo en 2.775.960,00 euros, mediante la emisión de 2.775.960 participaciones nominativas, numeradas correlativamente del número 3.154.501 a la 5.930.460, ambas inclusive, de 1 euro de valor inicial cada una de ellas, que fueron totalmente desembolsadas por los 138 partícipes, representadas mediante certificados nominativos.

Posteriormente, entre el 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022, se produjo la entrada, del nuevo partícipe en el Fondo, y como consecuencia de ello:

- a. Se aumentó el patrimonio del Fondo en 47.000 euros, mediante la emisión de 47.000 participaciones nominativas, numeradas correlativamente del número 5.953.961 a la 6.000.960, ambas inclusive, de 1 euro de valor inicial cada una de ellas, que fueron íntegramente suscritas y totalmente desembolsadas por el partícipe, representadas mediante certificados nominativos.
- b. Asimismo, en junio de 2022, la Sociedad Gestora requirió a los inversores un desembolso parcial del 15,02% del importe comprometido pendiente de aportar. En consecuencia, se aumentó el patrimonio del Fondo en 4.794.384,00 euros, mediante la emisión de 4.794.384 participaciones nominativas, numeradas correlativamente del número 6.000.961 a la 10.795.344, ambas inclusive, de 1 euro de valor inicial cada una de ellas, que fueron totalmente desembolsadas por los 140 partícipes, representadas mediante certificados nominativos.

En febrero de 2023 se solicitó un desembolso a los Partícipes ("capital call") equivalente al 35,28 por ciento del importe total comprometido.

A 31 de diciembre de 2025, el patrimonio comprometido exigido del Fondo asciende a 30.129.288,00 euros (28.884.408,00 euros en 2024). Adicionalmente, el patrimonio comprometido no exigido a los partícipes a 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.790.712,00 euros (3.035.592,00 euros en 2024). Dichos importes se encuentran registrados, respectivamente, en los epígrafes "Otras cuentas de orden - Patrimonio total comprometido" y "Otras cuentas de orden - Patrimonio comprometido no exigido" de las cuentas de orden.

A continuación, se desglosa el patrimonio total comprometido por los partícipes, así como la composición del epígrafe de "Partícipes":

31 de diciembre de 2025

Euros		
Patrimonio total comprometido	Patrimonio comprometido exigido (partícipes)	Patrimonio comprometido no exigido
31.920.000,00	30.129.288,00	1.790.712,00

31 de diciembre de 2024

Euros		
Patrimonio total comprometido	Patrimonio comprometido exigido (partícipes)	Patrimonio comprometido no exigido
31.920.000,00	28.884.408,00	3.035.592,00

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo tenía 140 partícipes, todos ellos con un porcentaje de participación en el fondo social inferior al 5 por ciento. El Fondo cumple a 31 de diciembre de 2025 y 2024 con los requerimientos normativos de patrimonio mínimo recogidos en el artículo 31 de la LECR.

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

b) Reservas

El detalle de las reservas del Fondo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Tipo de reservas	Euros	
	2025	2024
Reservas	(9.209,90)	(9.209,90)
Total	(9.209,90)	(9.209,90)

8. OTROS RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN Y OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

a) Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas

Según se indica en la nota 1, la dirección y gestión del Fondo están encomendadas a la Sociedad Gestora. Por este servicio el Fondo paga unas comisiones cuyos importes se calculan de acuerdo con las siguientes condiciones establecidas en su Reglamento de Gestión y en el Folleto Informativo depositados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

a. Comisión de estructuración:

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

En el supuesto que se produzca la entrada en el Fondo a partícipes posteriores, entonces la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir la comisión de estructuración prevista en este apartado, en los mismos términos, pero en dicho supuesto, además, sobre la base del importe total comprometido por los partícipes posteriores, esté o no desembolsado.

b. Comisión de gestión fija:

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

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

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

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

c. Comisión de gestión a éxito:

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle del epígrafe "Otros resultados de explotación" es el siguiente:

Otros resultados de explotación (euros)	2025	2024
Comisiones satisfechas	(798.000,00)	(798.000,00)
Comisión de gestión fija	(798.000,00)	(798.000,00)
Total	(798.000,00)	(798.000,00)

b) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Otros resultados de explotación	2025	2024
Servicios bancarios y similares	(14.980,62)	(21.692,05)
Otros servicios profesionales independientes	(53.638,14)	(62.063,89)
Gastos de tasas por registros oficiales	(1.040,60)	(3.121,80)
Total	(69.659,36)	(86.877,74)

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

Por otro lado, el saldo de la cuenta "Otros servicios profesionales independientes" del detalle anterior incluye básicamente los gastos por servicios jurídicos y servicios de notaría. También incluye los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas anuales del 2025, por un importe de 4.219,00 euros (4.084,00 euros en el ejercicio 2024). Durante el 2025 y 2024 el Fondo

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

no ha devengado otros honorarios, adicionales a los de la auditoría, facturados por el auditor o por otras entidades vinculadas al mismo.

El saldo de la cuenta "Gastos de tasas por registros oficiales" del detalle anterior incluye las tasas devengadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

9. SITUACIÓN FISCAL

a) Saldos con Administraciones Públicas

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

Saldos con Administraciones Públicas (Euros)	2025	2024
Activo por impuesto diferido	60.403,64	60.403,64
Total	60.403,64	60.403,64

El activo por impuesto diferido reconocido se corresponde con el crédito fiscal de la base imponible negativa del ejercicio 2020, según el detalle de la tabla anterior.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se ha registrado deterioro de créditos fiscales activados en ejercicios anteriores.

b) Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios para el ejercicio 2025 y 2024

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Beneficios:

Ejercicio 2025

Cuenta de pérdidas y ganancias			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(859.331,04)		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre Sociedades	-	(2.000,00)	-
Diferencias permanentes	0,01	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
- Con origen en el ejercicio actual	8.000,00	-	-
- Con origen en ejercicios anteriores	-	8.540,60	-
Total	(861.871,63)		

Ejercicio 2024

Cuenta de pérdidas y ganancias			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(881.153,30)		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
- Con origen en el ejercicio actual	-	-	-
- Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Total	(881.153,30)		

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

c) Conciliación entre la base imponible y el gasto por Impuesto sobre Beneficios para el ejercicio 2025 y 2024

La conciliación entre la base imponible y el gasto por Impuesto sobre Beneficios correspondiente al ejercicio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	
	2025	2024
Base imponible	(861.871,63)	(881.153,30)
Cuota al 25%	-	-
Efecto diferencias temporarias	-	-
Otros ajustes	-	-
Total gasto/ (ingreso) por impuesto reconocido	2.000,00	-

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

Cuenta de pérdidas y ganancias 2025	
Gasto / (Ingreso) por impuesto corriente	-
Gasto / (Ingreso) por impuesto diferido	
Otros ajustes	-
Total gasto/ (ingreso) por impuesto reconocido	2.000,00

A 31 de diciembre de 2024:

Cuenta de pérdidas y ganancias 2024	
Gasto / (Ingreso) por impuesto corriente	-
Gasto / (Ingreso) por impuesto diferido	-
Otros ajustes	-
Total gasto/ (ingreso) por impuesto reconocido	-

d) Pérdidas fiscales a compensar

El Fondo dispone, a 31 de diciembre de 2025, de las siguientes bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros:

Año origen	Euros
2020	(640.343,84)
2021	(886.230,38)
2022	(922.996,47)
2023	(882.185,67)
2024	(881.204,58)
2025	(861.871,63)
Total	(5.074.832,57)

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Año origen	Euros
2020	(640.343,84)
2021	(886.230,38)
2022	(922.996,47)
2023	(882.185,67)
2024	(881.204,58)
Total	(4.212.960,94)

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

e) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2025, el Fondo no tiene abierto ningún procedimiento de inspección.

El Fondo tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son aplicables desde los últimos cuatro ejercicios.

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

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

10. GESTIÓN DEL RIESGO Y GESTIÓN DEL CAPITAL

a) Descripción de riesgos financieros

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

a. Riesgo de mercado

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

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

b. Riesgo de tipos de interés

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

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

c. Riesgo de liquidez

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

d. Riesgo de crédito

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

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

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

b) Riesgo regulatorio

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

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

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

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Por su parte, en los últimos años la regulación sectorial administrativa relativa al sector inmobiliario se ha ido modificando constantemente, dando lugar también a cierta inestabilidad.

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

c) Riesgo operacional

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

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

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

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

d) Riesgo de dilución de la participación

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

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

11. INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

Días	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	38,53	6,49
Ratio de operaciones pagadas	38,56	638,66
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,55	2.531,57
Euros	2025	2024
Total pagos realizados	1.058.666,32	857.042,19
Total pagos pendientes	4.697,00	4.479,63

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

Euros	2025	2024
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	651.942,52	852.104,79
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	30,00%	99,42%
Número de Facturas	2025	2024
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	61,58	33
Porcentaje sobre el total de facturas	81,08	91,67%

12. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Como consecuencia del incremento de la tensión geopolítica en la región de Oriente Medio, que ha tenido un impacto significativo sobre determinadas infraestructuras vinculadas al suministro de crudo y gas en países del Golfo Pérsico, así como sobre su logística en general —especialmente el transporte marítimo a través del estrecho de Ormuz—, desde el 28 de febrero de 2026 se ha producido un aumento relevante de los precios internacionales del crudo, sus productos derivados y el gas natural. En determinados momentos, el precio del crudo Brent ha superado los 100 USD por barril, registrándose asimismo variaciones aún más acusadas en algunos productos como consecuencia de una mayor escasez.

La Sociedad Gestora se encuentra monitorizando la forma continua la evolución del fondo y evaluando el posible impacto sobre sus actividades y necesidades de liquidez durante el ejercicio 2026. A la fecha, estos acontecimientos no implican ajustes relevantes en las presentes cuentas anuales.

No existen otros hechos relevantes posteriores al cierre.

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio no se han realizado otras operaciones con partes vinculadas adicionales a las desglosadas en las diferentes notas de la memoria. A 31 de diciembre de 2025 no existen saldos pendientes con la sociedad Gestora.

La comisión de Gestión correspondiente al 2025, fue abonada durante el año 2025.

15. OTRA INFORMACIÓN

El importe de los honorarios devengados por Grant Thornton Corporación S.L.P. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2025 de la Sociedad ascienden a 4.219,00 euros (4.084,00 al ejercicio 2024).

CENTINELA HOTELS, F.C.R.
INFORME DE GESTIÓN
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

INFORME DE GESTIÓN

1. Evolución de los negocios y situación del Fondo

El ejercicio 2025 se consolida como un periodo positivo en términos de desempeño operativo, si bien se observan diferencias significativas entre los distintos submercados y tipologías de activos que componen la cartera. Tras varios años de crecimiento sostenido a nivel general, el ejercicio actual evidencia una moderación en el ritmo de expansión, especialmente en los segmentos de posicionamiento más alto.

En contraste, aquellos activos caracterizados por estructuras de costes más eficientes y un posicionamiento comercial más accesible han logrado capturar mayores incrementos tarifarios. Este comportamiento responde, en gran medida, a una evolución en el mix de demanda, con una mayor preferencia por modalidades de alojamiento más flexibles —como alojamiento y desayuno o solo alojamiento— frente a opciones todo incluido. Asimismo, se aprecia una cierta estabilización en el rendimiento de los activos de gama superior, que, tras periodos anteriores de fuerte crecimiento, comienzan a mostrar señales de madurez operativa.

Por otro lado, determinados activos han visto condicionado su desempeño durante el ejercicio debido a procesos de reposicionamiento o inversión, si bien las primeras tendencias observadas apuntan a un potencial relevante de recuperación y crecimiento en el corto y medio plazo una vez finalizadas dichas actuaciones.

En lo que respecta a la gestión del vehículo, el ejercicio 2025 ha estado marcado por la transición derivada del cambio de gestora, aprobado en la junta extraordinaria celebrada el 15 de octubre. Este proceso se ha llevado a cabo de forma ordenada y eficiente, encontrándose prácticamente completado a la fecha de emisión del presente informe. La nueva gestora ha asumido plenamente la administración de los activos y, tras un análisis detallado de la cartera, ha puesto en marcha un plan integral orientado a la optimización de la rentabilidad que incluye la reducción de costes mediante la renegociación de contratos con proveedores, coberturas de seguros, financiación y otros gastos estructurales; la elaboración de presupuestos operativos exigentes para 2026; la optimización de las inversiones en capital (Capex) para maximizar su impacto en la generación de valor; la revisión y potencial refinanciación de la deuda; así como la implementación de una gestión activa dirigida a mejorar la liquidez y eficiencia operativa de los activos, incluyendo procesos de regularización y optimización administrativa. Asimismo, se ha iniciado de forma progresiva y selectiva el proceso de desinversión de la cartera..

1. Empleados

El Fondo no ha tenido empleados durante el 2025.

2. Medio ambiente

El Fondo no ha realizado actividades durante el ejercicio 2025 susceptibles de tener algún impacto medioambiental.

3. Acontecimientos relevantes posteriores al cierre

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación no existe ningún hecho adicional que les afecte de forma significativa y que no se haya desglosado en estas cuentas anuales.

4. Acciones propias

La Sociedad no posee acciones propias a 31 de diciembre de 2025 ni 2024.

5. Periodo medio de pago

Se puede ver en la nota 11 de la memoria.

6. Gastos de I+D

El Fondo no ha reportado gastos en I+D durante el ejercicio 2025 ni 2024.