

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**

INFORME DE AUDITORIA,  
CUENTAS ANUALES E  
INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE DE 2021

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de **NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.:**

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de **NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto 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 de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Fundamento de la opinión**

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

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

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

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

Hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

La actividad de **NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.** consiste en la gestión de inversiones de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado por la que la Sociedad cobra determinadas comisiones.

Como parte de nuestros procedimientos, hemos realizado los siguientes:

- 1) Análisis de los contratos de gestión formalizados entre la Sociedad y los vehículos que gestiona.
- 2) Comprobación que las comisiones registradas por la Sociedad se han realizado en base a lo establecido en dichos contratos y al principio de devengo.
- 3) Obtención de cartas de confirmación de saldos para una muestra de clientes y conciliación de los mismos.
- 4) Comprobación que en la memoria adjunta se ha incluido la información requerida en relación a los ingresos.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Barcelona, a 22 de junio de 2022

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

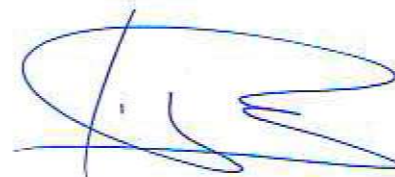
AFP AUDIT & CONSULTING,  
S.L.

2022 Núm. 20/22/10405

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

**AFP Audit & Consulting, S.L.**  
Inscrita en el R.O.A.C nº S1551



**Josep Maria Pons Rocañin**  
Inscrito en el R.O.A.C nº 23.354

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**

CUENTAS ANUALES E  
INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE 2021

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN DEL EJERCICIO**  
**FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>1. Tesorería</b>	<b>6</b>	<b>200.027 31</b>	<b>473.228 23</b>
1 2 Bancos		200 027 31	473 228 23
<b>2. Créditos a intermedarios financieros o particulares</b>	<b>8</b>	<b>135.623 42</b>	<b>10.052 90</b>
2 4 Deudores por comisiones pendientes		119 911 97	0 00
2 8 Otros deudores		15 711 45	10 052 90
<b>5. Acciones y participaciones</b>	<b>8</b>	<b>225.012 86</b>	<b>12 14</b>
5 1 Acciones y participaciones en cartera interior		12 86	12 14
5 1 1 Cotizables		6 79	12 14
5 1 2 No cotizable		6 07	0 00
5 3 Participaciones		225 000 00	0 00
5 3 3 Entidades asociadas		225 000 00	0 00
<b>8. Inmovilizado material</b>	<b>9</b>	<b>5 793 24</b>	<b>4 437 70</b>
8 1 De uso propio		5 793 24	4 437 70
8 1 2 Equipo informático in talaciones mobiliario y otros activos		5 793 24	4 437 70
<b>9. Activos Intangibles</b>	<b>10</b>	<b>412 82</b>	<b>0 00</b>
9 2 Aplicaciones informáticas		412 82	0 00
<b>10. Activos fiscales</b>	<b>12</b>	<b>14.583 25</b>	<b>0 00</b>
10 1 Cointerés		14 583 25	0 00
<b>11. Periodificaciones</b>		<b>106 51</b>	<b>4.385 59</b>
11 1 Gastos anticipados		106 51	4 385 59
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>581.559 41</b>	<b>492.116 56</b>
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>1. Deudas con intermediarios financieros o particulares</b>	<b>11</b>	<b>265.445,56</b>	<b>53.202,00</b>
1.3 Acreedores por prestaciones de servicios		113.208,42	48.974,78
1.6 Remuneraciones pdtes. pago al personal		26.000,00	0,00
1.7 Otros acreedores		126.237,14	4.227,22
<b>5. Pasivos fiscales</b>	<b>12</b>	<b>0,00</b>	<b>50.620,73</b>
5.1 Corrientes		0,00	50.620,73
<b>8. Otros pasivos</b>	<b>12</b>	<b>50.320,77</b>	<b>12.780,90</b>
8.1 Administraciones Públicas		50.320,77	12.780,90
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>315.766,33</b>	<b>116.603,63</b>
<b>10. Capital</b>	<b>5</b>	<b>134.500,00</b>	<b>134.500,00</b>
10.1 Emitido y suscrito		134.500,00	134.500,00
<b>11. Prima de emisión</b>		92.000,00	92.000,00
<b>12. Reservas</b>	<b>5</b>	<b>27.423,56</b>	<b>(24.271,05)</b>
12.1 Reserva legal		18.922,32	0,00
12.2 Reserva voluntaria		8.501,24	(24.271,05)
<b>13. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>0,00</b>	<b>(15.939,25)</b>
13.2 Resultados negativos de ejercicios anteriores		0,00	(15.939,25)
<b>14. Resultado del ejercicio</b>	<b>5</b>	<b>11.869,52</b>	<b>189.223,23</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>265.793,08</b>	<b>375.512,93</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>581.559,41</b>	<b>492.116,56</b>
CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO	Nota	31/12/2021	31/12/2020
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>2. Patrimonio gestionado de ECR</b>	<b>20</b>	<b>31.115.718,21</b>	<b>10.234.461,43</b>
2.1 Fondos de capital riesgo y FCR-Pyme		7.480.534,24	3.667.343,84
2.3 Sociedades de Capital Riesgo y SCR-Pyme		23.635.183,97	6.567.117,59
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>31.115.718,21</b>	<b>10.234.461,43</b>
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>31.115.718,21</b>	<b>10.234.461,43</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria son parte integrante de este balance a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO**  
**FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

(en euros)

DEBE	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>1. Intereses y cargas asimiladas de los pasivos financieros</b>		<b>0,47</b>	<b>0,11</b>
1.1 Intereses		0,00	0,11
1.5 Otros intereses		0,47	0,00
<b>2. Comisiones y corretajes satisfechos</b>	<b>15</b>	<b>1.750.538,21</b>	<b>941.189,95</b>
2.1 Comisiones de comercialización		1.249.412,78	941.189,95
2.4 Otras comisiones		501.125,43	0,00
<b>4. Pérdidas por diferencias de cambio</b>		<b>8.147,64</b>	<b>5.135,01</b>
<b>5. Gastos de personal</b>	<b>15</b>	<b>257.671,73</b>	<b>23.758,11</b>
5.1 Sueldos y cargas sociales		257.446,26	23.484,65
5.1.2 Gastos fijos de personal y cargas sociales		225.946,26	23.484,65
5.1.3 Otros		31.500,00	0,00
5.6 Otros gastos de personal		225,47	273,46
<b>6. Gastos generales</b>	<b>15</b>	<b>450.551,27</b>	<b>228.696,32</b>
6.1 Inmuebles e instalaciones		21.952,26	2.420,00
6.2 Sistemas informáticos		4.884,62	1.197,90
6.3 Publicidad y representación		502,25	0,00
6.4 Servicios de profesionales independientes		201.169,43	160.514,87
6.4.2 Servicios de delegación/apoyo de control		5.110,00	9.254,16
6.4.3 Servicios jurídicos		44.104,75	132.509,91
6.4.4 Servicios de análisis		114.661,46	0,00
6.4.5 Otros		37.293,22	18.750,80
6.5 Servicios administrativos subcontratados		17.178,53	56.323,97
6.6 Otros gastos		204.864,18	8.239,58
6.6.1 Remuneración consejeros		204.864,18	0,00
6.6.3 Otros		0,00	8.239,58
<b>8. Amortizaciones</b>		<b>1.494,73</b>	<b>5,63</b>
8.1 Inmovilizado material de uso propio		1.337,55	5,63
8.3 Activos intangibles		157,18	0,00
<b>9. Otras cargas de explotación</b>	<b>15</b>	<b>10.029,62</b>	<b>5.202,52</b>
9.1 Tasas en registros oficiales		10.029,62	5.202,52
<b>10. Pérdidas por deterioro de valor de los activos</b>		<b>0,00</b>	<b>594,04</b>
10.5 Resto		0,00	594,04
<b>12. Otras pérdidas</b>		<b>4.626,05</b>	<b>0,00</b>
12.4 Otras pérdidas		4.626,05	0,00
<b>13. Impuesto sobre el beneficio del periodo</b>		<b>3.640,21</b>	<b>64.024,16</b>
<b>15. Resultado neto del periodo. Beneficios.</b>	<b>12</b>	<b>11.869,52</b>	<b>189.223,23</b>
<b>TOTAL DEBE</b>		<b>2.498.569,45</b>	<b>1.457.829,08</b>

HABER	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>1. Intereses, dividendos y rend. asimilados de los act. finan.</b>		<b>0,05</b>	<b>0,25</b>
1.1 Intermediarios financieros		0,00	0,00
1.8 Otros intereses y rendimientos		0,05	0,25
<b>2. Comisiones recibidas</b>	<b>15</b>	<b>2.483.697,16</b>	<b>1.456.403,82</b>
2.1 Comisiones de gestión de fondos de capital riesgo		820.270,84	632.352,74
2.1.1 Comisión fija		794.770,84	26.952,74
2.1.3 Otras comisiones		25.500,00	605.400,00
2.2 Comisiones de gestión de sociedades de capital riesgo		1.663.426,32	824.051,08
2.2.1 Comisión fija		1.663.426,32	175.865,82
2.2.3 Otras comisiones		0,00	648.185,26
<b>3. Ganancias por operaciones financieras</b>		<b>0,75</b>	<b>0,00</b>
3.5 Acciones y participaciones cartera interior		0,75	0,00
<b>4. Ganancias por diferencia de cambio</b>		<b>13.075,84</b>	<b>1.425,01</b>
<b>5. Otros productos de explotación</b>		<b>1.795,65</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL HABER</b>		<b>2.498.569,45</b>	<b>1.457.829,08</b>

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria son parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:</b>	<b>4</b>	<b>11.869,52</b>	<b>189.223,23</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:</b>			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.		0,00	0,00
V. Efecto impositivo		0,00	0,00
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS AL PATRIMONIO NETO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B)</b>	<b>4</b>	<b>11.869,52</b>	<b>189.223,23</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Escriturado	Prima de Emisión	Reservas (1)	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020</b>	<b>126.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(24.271,05)</b>	<b>(15.939,25)</b>	<b>86.289,70</b>
<i>I. Total de ingresos y gastos reconocidos.</i>	0,00	0,00	0,00	189.223,23	189.223,23
<i>II. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	8.000,00	92.000,00	(15.939,25)	15.939,25	100.000,00
Aumentos de capital.	8.000,00	92.000,00	0,00	0,00	100.000,00
<b>E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>134.500,00</b>	<b>92.000,00</b>	<b>(40.210,30)</b>	<b>189.223,23</b>	<b>375.512,93</b>
<b>F. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>	<b>134.500,00</b>	<b>92.000,00</b>	<b>(40.210,30)</b>	<b>189.223,23</b>	<b>375.512,93</b>
<i>I. Total de ingresos y gastos reconocidos.</i>	0,00	0,00	0,00	11.869,52	11.869,52
<i>II. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	0,00	0,00	67.633,86	(189.223,23)	(121.589,37)
Distribuciones de dividendos	0,00	0,00	(120.000,00)	0,00	(120.000,00)
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	0,00	0,00	189.223,23	(189.223,23)	0,00
Resto de movimientos de Patrimonio Neto	0,00	0,00	(1.589,37)	0,00	(1.589,37)
<b>E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	<b>134.500,00</b>	<b>92.000,00</b>	<b>27.423,56</b>	<b>11.869,52</b>	<b>265.793,08</b>

(1) La columna Reservas engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: Reservas menos dividendo.

Las notas 1 a 20 descritas en la Memoria son parte integrante de este estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021 y 2020.

## **1. - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 16 de julio de 2019, por un período de tiempo indefinido. Su domicilio social se encuentra ubicado en Barcelona, en la calle Córcega, número 302, 4º 2º-A.

La sociedad tiene como objeto social la gestión de las inversiones de una o varias entidades de capital riesgo ("ECR"), en sus diversas modalidades legales; entidades de inversión colectiva de tipo cerrado ("EICC"), fondos de capital riesgo europeos ("EUVECA") y fondos de emprendimiento social europeos ("FESE"), así como el control y gestión de sus riesgos, conforme a lo que tenga autorizado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en cada momento.

Asimismo, podrá realizar adicionalmente las siguientes funciones con respecto a las ECR, EICC, EUVECA o FESE que gestione o, en el marco de una delegación, con respecto a otras ECR, EICC, EUVECA o FESE:

- a) Servicios administrativos tales como jurídicos y de contabilidad, tratamiento de consultas de clientes, valoración y determinación del valor liquidativo, incluyendo la aplicación del régimen fiscal correspondiente, control del cumplimiento de la normativa aplicable, llevanza del registro de participes o accionistas, distribución de rendimientos, en su caso, suscripción y reembolso de participaciones, y adquisición o enajenación de acciones, liquidación de contratos incluida la expedición de certificados y teneduría de registros.
- b) La comercialización de la entidad.
- c) Actividades relacionadas con los activos de la entidad, en particular, los servicios necesarios para cumplir con las obligaciones fiduciarias de los gestores, la gestión de inmuebles y servicios utilizados en la actividad, las actividades de administración de bienes inmuebles, el asesoramiento a empresas con respecto a estructuras de capital, estrategia industrial y materias relacionadas, el asesoramiento y los servicios relacionados con fusiones y adquisición de empresas, así como otros servicios conexos con la gestión de la entidad y de las empresas y activos en las que ha invertido.

Además, como servicios accesorios, la Sociedad podrá prestar, de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, el servicio de gestión discrecional de carteras de inversión, incluidas las que son propiedad de fondos de pensiones y de fondos de pensiones de empleo en virtud al artículo 19, apartado 1, de la Directiva 2003/41/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 3 de junio de 2003, relativa a las actividades y la supervisión de fondos de pensiones de empleo, de conformidad con los mandatos otorgados de manera discrecional e individualizada por los inversores.

A la actividad que constituye el objeto social principal, le corresponde en la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) el número 6630 "Actividades de gestión de fondos".

La Sociedad, consta inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de Tipo Cerrado de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, con fecha octubre de 2019 – número de registro oficial 153.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

La Sociedad se encuentra sujeta, principalmente, a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital Riesgo, otras Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado y las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, o normativa que la sustituya.

Al 31 de diciembre de 2021 NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A. gestiona las inversiones de las entidades de capital de riesgo (ECR) STONEHENGE HOTELS, S.C.R, S.A., TALAIA HOTELS, S.C.R, S.A., CENTINELA HOTELS, F.C.R. y URIZEN VENTURES CONTINUITY GLOBAL, S.C.R, S.A.

Asimismo, según el Artículo 72.1.b) de la Ley 22/2014, no resultará de aplicación su Capítulo II "Condiciones de ejercicio de la actividad" a aquellas sociedades cuyos activos bajo gestión sean inferiores a 100 millones de euros, incluidos los activos adquiridos mediante recurso al apalancamiento, o a 500 millones si las entidades de inversión que gestionan no están apalancadas y no tienen derechos de reembolso que puedan ejercerse durante un período de cinco años después de la fecha de inversión inicial.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales, formuladas el 31 de marzo de 2022 por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Los miembros del Consejo de Administración, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales son:

- Don Juan-Enrique Martínez de Tejada Domenech: Presidente del Consejo de Administración
- Don Iker Zabalza Sorauern: Consejero del Consejo de Administración.
- Don Stephan Koen: Consejero del Consejo de Administración.
- Doña Rocío Ledesma del Fresno: Consejera del Consejo de Administración.

Al cierre del ejercicio 2021 la sociedad tiene cuatro personas contratadas. Asimismo, estas personas contratadas no tienen una discapacidad mayor o igual al 33%.

La distribución por categorías y sexos del personal contratado por NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A. al cierre del ejercicio es la siguiente:

Categoría	<u>Ejercicio 2021</u>			<u>Ejercicio 2020</u>		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director	2	1	3	1	1	2
Analista	1	0	1	1	0	1
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

## 2. - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

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

- Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros de las Empresas de Servicios de Inversión y sus grupos consolidables, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de tipo cerrado.
- Ley 22/2014 de 12 de noviembre, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado.
- Circular 4/2015, de 28 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 7/2008, de noviembre, sobre las normas contables, cuentas anuales
- Código de Comercio y restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

### b) Imagen fiel

Las cuentas anuales de la Sociedad se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de las operaciones correspondientes al ejercicio.

### c) Principios contables no obligatorios

La Sociedad no ha aplicado principios contables no obligatorios durante los ejercicios concluidos a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

En la preparación de las cuentas anuales, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de aquellos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas y cuya valoración no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Principalmente, estas estimaciones se refieren a:

- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por su deterioro.
- Los métodos empleados para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.

Aunque las estimaciones sobre los hechos analizados se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales abreviadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales relativa al ejercicio 2021 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos, junto con la información correspondiente al ejercicio 2020.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativo, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la Memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

h) Cambios de criterios contables

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las Cuentas Anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y prestación de servicios.

Las principales modificaciones se refieren esencialmente a la trasposición del ámbito contable local de gran parte de las normas recogidas por la NIIF-UE 9, la NIIF-UE 15, la NIIF-UE 7, y por la NIIF-UE 13. Los impactos en la Sociedad derivados de la adopción del Real Decreto 1/2021 son:

- Instrumentos Financieros

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

La Sociedad en la primera aplicación de esta norma 1 de enero 2021 ha optado por la solución práctica de no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva para contabilidad de coberturas y clasificación de instrumentos financieros.

Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos financieros de 2020 sin afectar a su valoración. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021.

La equivalencia entre los importes clasificados por categorías de los activos financieros a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2021 es la siguiente:

		Euros		
		Reclasificado de:		
Reclasificado a:	Categorías	Activos a valor razonable con camios en pérdidas y	Préstamos y partidas a cobrar	Total
		Otros-		
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:			
	- Otros	12,14		12,14
	Activos financieros a coste amortizado	0,00	8.186,228.136,22	
	<b>Total</b>	<b>12,14</b>	<b>8.186,22</b>	<b>8.198,36</b>

La equivalencia entre los importes clasificados por categorías de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2021 es la siguiente:

		Euros	
		Reclasificado de:	
Reclasf cado	Categorías	Débitos y partidas a pagar	Total
		Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	49 667 75
	<b>Total</b>	<b>49 667 75</b>	<b>49 667 75</b>

El Real Decreto 1/2021 no ha tenido impacto patrimonial alguno, afectando únicamente a los cambios en las denominaciones de las categorías de activos y pasivos financieros.

k) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

i) Impacto medioambiental

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, esta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

j) Hechos posteriores

Los hechos significativos producidos con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 se describen en la nota 19 de esta Memoria.

### **3. - ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES**

Las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 son las primeras que se preparan aplicando la Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados financieros de las Empresas de Servicios de Inversión y sus grupos consolidables, Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva y Sociedades Gestoras de Entidades de tipo cerrado.

El balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y los desgloses incluidos en la presente memoria correspondientes al ejercicio 2020 se han adaptado a efectos comparativo por lo establecido en la Circular 1/2021, de 25 de marzo.

No hay variaciones entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2021 (fecha de inicio de la aplicación de la Circular 1/2021, de 25 de marzo) elaborado conforme la Circular 7/2008 de 26 de noviembre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas establecidas en la Circular 1/2021, de 25 de marzo.

### **4. - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

La clasificación de los activos y pasivos financieros según las categorías establecidas en la circular 1/2021 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores es la siguiente:

a) Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros se presentan en el balance, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que se deban presentar, en su caso "Tesorería", que se muestran de forma independiente.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Los activos financieros se desglosan en función de su presentación en los siguientes epígrafes del balance:

- Tesorería: recoge, en su caso, saldos en efectivo y saldos deudores con disponibilidad inmediata en el Banco de España y otros bancos centrales.
- Créditos a intermediarios financieros: créditos de cualquier naturaleza a nombre de intermediarios financieros, salvo los instrumentados por algún procedimiento que los haga negociables. La totalidad de estos activos, que corresponden básicamente a comisiones pendientes de cobro, a cuentas corrientes con socios y administradores, a cuentas a la vista y a plazo.
- Acciones y participaciones en cartera interior no cotizables: recoge los instrumentos financieros emitidos por otras entidades tales como acciones, participaciones en fondos, y sociedades de inversión colectiva o entidades de capital riesgo que tengan la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor, salvo que se trate de participaciones en entidades del grupo, multigrupo y asociadas o cumplan los requisitos para su clasificación como activos no corrientes mantenidos para la venta.

La Sociedad clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a adquirir o vender el activo, clasificándose a la adquisición en las categorías que a continuación se detallan:

Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas, así como las inversiones en instrumento de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico o no pueda estimarse con fiabilidad.

Se valoran al menor, entre el coste de adquisición, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción directamente atribuibles, o su valor razonable en el caso de inversiones adquiridas a través de una combinación de negocios y el valor recuperable. El valor recuperable se determina como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, será el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. La corrección del valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros, no derivados, que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales, cuando esos flujos de efectivo representan solo pagos de principal e intereses. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes.

Se registran inicialmente por su valor razonable y posteriormente a su coste amortizado, utilizando el método de interés efectivo. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros, cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado de la Sociedad y las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una pérdida separada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son activos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

En el caso de los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría, se reconocen por su valor razonable y las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable, o el resultado de su venta, se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en el valor de cotización (Nivel 1). En caso de participaciones en sociedades no cotizadas se establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referenciadas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo futuros descontados (Nivel 2 y 3). En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su coste de adquisición minorado por la pérdida por deterioro, en su caso.

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto

Son aquellos instrumentos de patrimonio para los que la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento de reconocimiento inicial para su contabilización en esta categoría. Se reconocen por su valor razonable y los incrementos o disminuciones que surgen de cambios en el valor razonable se registran en el Patrimonio Neto. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro de valor, así como los dividendos de dichas inversiones se reconocerán

en el resultado del periodo. En el momento de su venta se reclasifican las ganancias o pérdidas a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las valoraciones a valor razonable se clasifican utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo dichas valoraciones. Esta jerarquía consta de tres niveles:

- Nivel 1: Valoraciones basadas en el precio de cotización de instrumentos idénticos en un mercado activo. El valor razonable se basa en los precios de cotización de mercado en fecha de balance.

- Nivel 2: Valoraciones basadas en variables que sean observables para el activo o pasivo. El valor razonable de los activos financieros incluidos en esta categoría se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas realizadas por la Sociedad. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2. Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

- Nivel 3: Valoraciones basadas en variables que no estén basadas en datos de mercado observables.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo han vencido o se han transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en el valor recuperable de los mismos. La Sociedad contabiliza el deterioro de los activos financieros en cada fecha de presentación.

#### b) Clasificación de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se presentan en el balance agrupados, en primer lugar, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración:

Los pasivos financieros se incluyen, en función de su presentación, en los siguientes apartados del balance:

- Deudas con intermediarios financieros: saldos acreedores por obligaciones pendientes de pago a intermediarios financieros, tales como, en su caso, préstamos, y créditos recibidos, comisiones pendientes de pago y acreedores por operaciones comerciales.
- Otros pasivos financieros: incluye el importe de las obligaciones a pagar con naturaleza de pasivos financieros no incluidos en otras categorías.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

La Sociedad clasifica sus pasivos financieros según su categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

Pasivos financieros a coste amortizado

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de transacción en los que se hubiera incurrido. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

En caso de modificaciones contractuales de un pasivo a coste amortizado que no resulta en baja del balance, cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esta fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos a pagar según las nuevas condiciones.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se cancela y la contraprestación pagada se reconoce en el resultado del periodo.

Las deudas financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que su vencimiento tenga lugar a más de doce meses desde la fecha de balance, o incluyan cláusulas de renovación tácita a ejercicio de la Sociedad.

Adicionalmente, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal. Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a doce meses.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido. También da de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestatario y prestamista y estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y el alta del nuevo.

Las diferencias entre los valores en libros de los pasivos financieros dados de baja y las contraprestaciones pagadas se llevarán a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor. Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

d) Activo intangible

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición, y posteriormente, se valora su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, haya experimentado. Los activos intangibles con una vida útil indefinida no se amortizarán, pero se someten, al menos una vez al año, al test de deterioro.

Las aplicaciones informáticas incorporan los costes incurridos para la adquisición y derecho al uso de los distintos programas informáticos, y aquellos costes de adaptación y mejora de dichos programas y aplicaciones.

El criterio de amortización aplicado para las patentes y marcas es lineal no superando el plazo máximo de diez ejercicios, para las aplicaciones informáticas es de tres ejercicios.

e) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incrementado por los impuestos indirectos cuando no sean recuperables, por la estimación a valor actual de los gastos por desmontaje, desmantelamiento o retiro así como los de rehabilitación donde se asiente el elemento, y por los gastos financieros en los que se incurriese para aquellos supuestos en que transcurriese un periodo superior a un año hasta la puesta en funcionamiento.

La vida útil estimada para cada categoría es la siguiente:

	<u>Años</u>
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4 a 20
Equipos informáticos	4 a 10

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o alargan la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, debiéndose dar de baja los elementos que se hayan sustituido. Los gastos de reparación, conservación y mantenimiento se cargan a resultados en el momento en que se incurren.

En el caso de bajas o retiros de elementos de inmobilizaciones materiales, su coste y amortización acumulada se eliminan de los registros contables. El beneficio o pérdida resultante se lleva a beneficios o pérdidas procedentes del inmovilizado, según el caso.

f) Contabilización de las operaciones de arrendamiento

La totalidad de los arrendamientos existentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son operativos y corresponden principalmente al alquiler de oficinas. En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen sustancialmente en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe "Gastos generales".

g) Activos y pasivos fiscales

Los epígrafes "Activos fiscales" y "Pasivos fiscales" del balance incluyen los importes de todos los activos y pasivos de naturaleza fiscal, diferenciándose, en su caso, entre: "Corrientes" (importes a recuperar o pagar por impuestos en los próximos doce meses) y "Diferidos" (importes de los impuestos a recuperar o pagar en ejercicios futuros, incluidos los derivados de bases imponibles negativas o de créditos por deducciones o bonificaciones fiscales pendientes de compensar).

h) Resto de activos y pasivos

El epígrafe "Resto de activos" recoge el importe de los activos no registrados en otras partidas, principalmente fianzas relativas a los contratos de arrendamiento que tenga la Sociedad.

El epígrafe "Resto de pasivos" recoge el importe de las obligaciones a pagar con naturaleza de pasivos financieros no incluidos en otras categorías.

i) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

i.1) Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilables a ellos se reconocen contablemente en los epígrafes "Intereses, dividendos y rendimientos asimilados de los activos financieros" e "Intereses y cargas asimiladas de los pasivos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo. Los importes correspondientes a intereses y dividendos devengados con anterioridad a la fecha de adquisición no se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, cancelándose el activo correspondiente cuando se cobre.

i.2) Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Los ingresos y gastos en concepto de comisiones y honorarios asimilados se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos según sea su naturaleza. Los ingresos de comisiones procedentes de la actividad de gestión y administración de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, se registran en el epígrafe "Comisiones recibidas" y los gastos de comisiones de comercialización se registran en el epígrafe "Comisiones y corretajes satisfechos" de la cuenta de pérdidas y ganancias respectivamente. En la medida en que tienen su origen en servicios que se prolongan a lo largo del tiempo, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo de ejecución de dichos servicios.

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener a cambio de dichos bienes y servicios.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

- 1.- Identificar el/los contratos del cliente.
- 2.- Identificar las obligaciones de desempeño.
- 3.- Determinar el precio de la transacción.
- 4.- Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
- 5.- Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

En base a ese modelo de reconocimiento, las ventas de bienes se reconocen cuando los productos han sido entregados al cliente y el cliente los ha aceptado, aunque no se hayan facturado, o, en caso aplicable, los servicios han sido prestados y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.

Cuando, a una fecha determinada, no sea posible medir razonablemente el grado de cumplimiento de una obligación, solo se reconocen los ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

j) Patrimonios gestionados

Los patrimonios correspondientes a las Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado gestionadas por la Sociedad que son propiedad de terceros, no se incluyen en el balance. Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en el saldo del epígrafe "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Durante el ejercicio 2021, al igual que en 2020, no se ha registrado importe alguno por este concepto.

En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

l) Transacciones en moneda extranjera

Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción, que es aquella en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

Las partidas monetarias, al cierre del ejercicio, se valoran aplicando el tipo de cambio de cierre, entendido como el tipo de cambio medio de contado, existente en esa fecha. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originan en este proceso, así como las que se producen al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

m) Impuestos sobre Beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos fiscales diferidos" y "Pasivos fiscales diferidos" del balance.

Se reconocerán pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Por su parte, los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

n) Estados de cambios en el Patrimonio Neto

Los estados de cambios en el patrimonio Neto que se presentan en estas cuentas anuales muestran el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante los ejercicios. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: los estados de ingresos y gastos reconocidos y los estados totales de cambios en el patrimonio neto.

n1) Estados de Ingresos y gastos reconocidos

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

Por tanto, en estos estados se presentan:

- Los resultados de los ejercicios.
- Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos transitoriamente como ajustes por valoración en el patrimonio neto.
- Los importes netos de los ingresos y gastos reconocidos definitivamente en el patrimonio neto, en su caso.
- El impuesto sobre beneficios devengado, en su caso, por los conceptos indicados en los puntos anteriores.
- Los totales de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de los puntos anteriores.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

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

- Ganancias (pérdidas) por valoración: recoge el importe de los ingresos, netos de los gastos originados en el ejercicio, reconocido directamente en el patrimonio neto.
- Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias: recoge el importe de las ganancias o pérdidas por valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Otras reclasificaciones: recoge el importe de los traspasos realizados en el ejercicio entre partidas de ajustes por valoración conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.

Los importes de estas partidas se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo, en su caso, en la rúbrica “impuesto sobre beneficios”.

#### n2 Estados totales de cambios en el patrimonio neto

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

- Ajustes por cambios en criterios contables y por errores: que incluye, en su caso, los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- Ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en los estados de ingresos y gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- Otras variaciones del patrimonio neto: recoge el resto de 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.

#### o) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado.

## **5. -PATRIMONIO NETO Y PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS**

### 5.1. Capital

A 31 de diciembre de 2021, el capital social se compone de 134.500 acciones nominativas de una única clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 134.500, ambos inclusive, de las cuales 8.000 (de la 126.501 a la 134.500) tienen prima de emisión, por valor cada una de ellas de 11,50 euros (92.000 euros). Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos políticos y económicos, no existiendo restricciones estatutarias para su transmisibilidad y, asimismo, no cotizando en Bolsa.

Los accionistas que controlan más del 5% del capital social de la entidad a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Accionistas	2021		2020	
	% de Participación	Euros	% de Participación	Euros
Juan-Enrique Martínez de Tejada	25,0%	33.625	25,0%	33.625
CORNERSTONE PARTNERS, S.L.	50,0%	67.250	50,0%	67.250
Rocío Ledesma del Fresno	25,0%	33.625	25,0%	33.625
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>134.500</b>	<b>100%</b>	<b>134.500</b>

Entre el accionariado actual de la entidad no se encuentra ninguna entidad financiera.

## 5.2 Reservas

La composición de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 a modo comparativo, se muestra a continuación (en euros):

	<u>Euros</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Reservas:</b>	<b>27.423,56</b>	<b>(40.210,30)</b>
Reservas legal	18.922,32	0,00
Reservas voluntarias	8.501,24	(24.271,05)
Resultados negativos ejercicios anteriores	0,00	(15.939,25)

### a) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe ser transferido a una reserva legal un importe equivalente al 10% de los beneficios, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. La reserva legal no puede ser distribuida, y si es utilizada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2021 la Reserva Legal corresponde al 14,07% del Capital Social debido a que el ejercicio 2020 fue el primero en el que se obtuvieron beneficios.

### b) Reserva voluntaria

La reserva voluntaria generalmente está constituida por los beneficios líquidos, después del Impuesto sobre Sociedades, de ejercicios anteriores que no fueron objeto de distribución, ni de asignación a reservas de carácter obligatorio. Esta reserva es de libre disposición.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

### 5.3 Dividendos distribuidos durante el ejercicio

#### Ejercicio 2021

En fecha 14 de diciembre de 2021, la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo de 120.000 € con cargo a Reservas Voluntarias.

#### Ejercicio 2020

Durante el ejercicio no se distribuyó ningún dividendo.

### 5.4 Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración someterá para su aprobación a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias (beneficios)	11.869,52	189.223,23
Aplicación		
A Reserva Legal	1.186,95	18.922,32
A Reserva Voluntaria	10.682,57	154.361,66
A Compensar Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	0,00	15.939,25
	<u>11.869,52</u>	<u>189.223,23</u>

### 5.5 Beneficio por acción

- Beneficio por acción básico

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a la Sociedad en un ejercicio entre el número medio ponderado de las acciones en circularización durante ese ejercicio, excluido, en su caso, el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo. El beneficio por acción de los ejercicios 2021 y 2020 es como sigue (en euros):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado Neto del ejercicio	11.869,52	189.223,23
Nº medio ponderado de acciones en circularización	<u>134.500,00</u>	<u>134.500,00</u>
Beneficio básico por acción	0 09	1 41

- Beneficio diluido por acción

Para proceder al cálculo del beneficio diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circularización, neto de acciones propias, deben ser ajustados, en su caso, por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

deuda convertible). Como consecuencia de no existir efectos diluyentes, el beneficio diluido por acción al 31 de diciembre de 2021 y 2020 coincide con el beneficio básico por acción.

## 6. - TESORERÍA

El desglose del saldo de este epígrafe del balance al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas corrientes a la vista	<u>200.027,31</u>	<u>473.228,23</u>
<b>Total</b>	<b>200.027,31</b>	<b>473.228,23</b>

Las cuentas corrientes son de libre disposición y no devengan ningún tipo de interés.

## 7. - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La actividad económica de la Sociedad es la gestión de inversiones de una o varias entidades de sociedades de capital de riesgo (ECR), así como el control y gestión de sus riesgos. La totalidad de ingresos ordinarios obtenidos por la Sociedad corresponden a las comisiones percibidas por la gestión de sociedades de capital riesgo y fondos capital-riesgo, cuyas actividades principales consisten en:

- La toma de participaciones temporales en el capital de empresas no financieras y 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 OCDE.
- La inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un 50% por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el 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 LIRPF.
- La toma de 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 OCDE, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro de los 12 meses siguientes a la toma de la participación.

## 8. - ACTIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan las categorías de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas (en euros):

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

Categorías	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: - Otros	12 86	12 14	0 00	0 00	12 86	12 14
Activos financieros a coste amortizado	0 00	0 00	135.623 42	10.052 90	135.623 42	10.052 90
Activos financieros a coste	225.000,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	0,00
<b>Total</b>	<b>225.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>135.623,42</b>	<b>10.052,90</b>	<b>360.623,42</b>	<b>10.052,90</b>

El saldo del epígrafe “Instrumentos de participaciones” clasificado como “Activos financieros a coste” corresponde a una participación en el capital social de la sociedad Gemba Private Equity, SCR-Pyme, S.A. Esta sociedad se ha constituido el 4 de agosto de 2021.

Los datos económicos a 31 de diciembre de 2021 obtenidos de las Cuentas Anuales auditadas de esta sociedad son los siguientes:

Ejercicio 2021

<u>Sociedad</u>	<u>Auditor</u>	<u>% de particip.</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>
Gemba Private Equity, SCR-Pyme, S.A.	Ernst & Young, S.L.	50,00%	450.000,00	(2.882,20)	(4.456,51)

\* V.T.C.: Valor Teórico Contable

En los ejercicios 2021 no se ha registrado ninguna pérdida por deterioro.

El detalle del epígrafe “Créditos, derivados y otros” es el siguiente (en euros):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
- Clientes por ventas y prestación de servicios	119.911,87	0,00
- Deudores varios	12.518,30	8.186,22
- Otros activos financieros	<u>3.202,25</u>	<u>1.866,68</u>
	<u>135.632,42</u>	<u>10.052,90</u>

La composición del epígrafe “Clientes por ventas y prestación de servicios” corresponde a comisiones devengadas y pendientes de cobro al cierre del ejercicio. El desglose de este epígrafe es la siguiente (en euros):

<u>Sociedad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Urizen Ventures Continuity Global, S.C.R., S.A.	39.130,72	0,00
Stonehenge Hotels, S.C.R., S.A.	80.000,00	0,00
Centinela Hotels, F.C.R.	781,25	0,00
	<u>119.911,97</u>	<u>0,00</u>

Todos los “Activos financieros” esperan ser cobrados por la Sociedad en el ejercicio siguiente.

Otra información

No existen activos financieros compensados por pasivos financieros, por lo que los importes brutos de los activos financieros se corresponden con los importes netos presentados en balance.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

No existen diferencias significativas entre los valores contables y los valores razonables de los Activos Financieros.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, no hay activos financieros significativos valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, motivo por el cual no se incluye en esta memoria información relativa a la clasificación de los activos financieros en función de su nivel de jerarquía.

## 9. - INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y el movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente (en euros). Asimismo, junto con las cifras del ejercicio actual se presentan las de 2020 a modo comparativo:

### Ejercicio 2021

COSTE	Instalaciones técnicas y otro inmov.	Inmovilizado en curso	Total
Saldo inicial a 01-01-21	1.943,33	2.500,00	4.443,33
Entradas	2.693,09	0,00	2.693,09
Aumentos por traspasos	2.500,00	0,00	2.500,00
Disminuciones por traspasos	0,00	(2.500,00)	(2.500,00)
Saldo final a 31-12-21	7.136,42	0,00	7.136,42
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
Amortiz.acumulada, saldo a 01-01-21	(5,63)	0,00	(5,63)
Dotaciones	(1.337,55)	0,00	(1.337,55)
Amortiz.acumulada, saldo a 31-12-21	(1.343,18)	0,00	(1.343,18)
<b>VALOR NETO</b>			
Saldo inicial ejercicio 2021	1.937,70	2.500,00	4.437,70
Saldo final ejercicio 2021	5.793,24	0,00	5.793,24

### Ejercicio 2020

COSTE	Instalaciones técnicas y otro inmov.	Inmovilizado en curso	Total
Saldo inicial a 01-01-20	0,00	0,00	0,00
Entradas	1.943,33	2.500,00	4.443,33
Saldo final a 31-12-20	1.943,33	2.500,00	4.443,33
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
Amortiz.acumulada, saldo a 01-01-20	0,00	0,00	0,00
Dotaciones	(5,63)	0,00	(5,63)
Amortiz.acumulada, saldo a 31-12-20	(5,63)	0,00	(5,63)
<b>VALOR NETO</b>			
Saldo inicial ejercicio 2020	0,00	0,00	0,00
Saldo final ejercicio 2020	1.937,70	2.500,00	4.437,70

Los criterios de amortización utilizados para el inmovilizado material son los indicados en la nota 4.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Las entradas del ejercicio 2021 corresponden principalmente a la adquisición de equipos informáticos.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han registrado ni beneficios ni pérdidas por ventas de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, no hay elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y todavía en uso.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no se posó inmovilizado material sujeto a arrendamiento financieros.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existen compromisos en firme de compra.

Durante el ejercicio no se ha reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual.

No existe inmovilizado material no afecto a la actividad ni afectos a reversión.

No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.

No existen activos embargados en litigios o situaciones análogas.

Asimismo, la Sociedad no dispone de inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. El Consejo de Administración considera que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

## **10. - ACTIVOS INTANGIBLES**

El detalle y movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente (en euros). Asimismo, junto con las cifras del ejercicio actual se presentan las de 2020 a modo comparativo:

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

Ejercicio 2021

COSTE	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo inicial a 01-01-21	0,00	0,00
Entradas	570,00	570,00
Saldo final a 31-12-21	570,00	570,00
<b>AMORTIZACIÓN</b>		
Amortización acumulada, saldo a 01-01-21	0,00	0,00
Dotación	(157,18)	(157,18)
Amortización acumulada, saldo a 31-12-21	(157,18)	(157,18)
<b>VALOR NETO</b>		
Saldo inicial ejercicio 2021	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo final ejercicio 2021	<u>412,82</u>	<u>412,82</u>

Ejercicio 2020

COSTE	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo inicial a 01-01-20	0,00	0,00
Saldo final a 31-12-20	0,00	0,00
<b>AMORTIZACIÓN</b>		
Amortización acumulada, saldo a 01-01-20	0,00	0,00
Dotación	0,00	0,00
Amortización acumulada, saldo a 31-12-20	0,00	0,00
<b>VALOR NETO</b>		
Saldo inicial ejercicio 2020	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo final ejercicio 2020	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Los criterios de amortización utilizados para el inmovilizado intangible son los indicados en la nota 4.

Las entradas del ejercicio 2021 corresponden principalmente a la adquisición de aplicaciones informáticas”.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, no hay elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados y todavía en uso.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado intangible individual.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existen compromisos en firme de compra o venta de inmovilizado intangible.

No existen elementos de inmovilizado intangible que estén afectos de manera directa a garantías, tales como hipotecas, ni otras que tengan carácter registral. Tampoco existen elementos reversibles ni restricciones a la titularidad.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

Todo el inmovilizado intangible está afecto a la actividad de la empresa.

No se han adquirido elementos de inmovilizado intangible a empresas de grupo y asociadas. Asimismo, la Sociedad no dispone de inversiones en inmovilizado intangible situadas fuera del territorio español.

No existen subvenciones, donaciones o legados relacionados con el inmovilizado intangible.

No existen activos embargados, en litigios o situaciones análogas.

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado intangible. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

#### 11. - PASIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan las categorías de los pasivos financieros (en euros):

Categorías	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Pasivos financieros a coste amortizado o a coste	1.903,82	692,97	263.541,74	52.509,03	265.445,56	53.202,00
<b>Total</b>	<b>1.903,82</b>	<b>692,97</b>	<b>263.541,74</b>	<b>52.509,03</b>	<b>265.445,56</b>	<b>53.202,00</b>

El epígrafe “Deudas con entidades de crédito” corresponde a la deuda generada por la utilización de tarjetas de crédito, que está pendiente de liquidación.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no es titular de otros productos de financiación como préstamos, pólizas de créditos y otros.

El desglose del epígrafe “Derivados y otros”, es el siguiente (en euros):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Otras deudas	126.200,00	3.534,25
Proveedores a corto plazo	0,00	2.420,00
Acreedores varios	111.341 74	46.554 78
Personal	<u>26.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>263.541,74</u>	<u>52.509,03</u>

El saldo del epígrafe “Otras deudas” del ejercicio 2021 corresponde en 125.000 a un préstamo concedido por un tercero que vence en el mes de abril de 2022 y que no devenga intereses.

Todos los saldos del desglose anterior serán pagados por la Sociedad en el ejercicio siguiente.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información del ejercicio 2021 y 2020, en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales requerida por la Ley 15/2010 de 5 de Julio modificada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014 de 3 de diciembre:

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	14	14
Ratio de operaciones pagadas	14	14
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	7
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.350.645,65	276.052,88
Total pagos pendientes	111.341,74	46.554,78

Información sobre la gestión de riesgos

La actividad de la Sociedad se circunscribe a la gestión y administración de entidades de sociedades de capital de riesgo (ECR), por lo que, dado que no realiza operaciones financieras distintas de éstas, el riesgo financiero de la Sociedad se califica como bajo.

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

La Sociedad está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado establecen una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición.

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

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

Tanto el efectivo como los activos líquidos de la Sociedad están expuestos al riesgo de tipo de interés, el cual podrá tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, la exposición de la misma a este riesgo no es relevante en relación al patrimonio.

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambio tampoco se considera relevante por la naturaleza de los activos y pasivos de la Sociedad.

El riesgo de precio se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento o bien por factores que

afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado. Teniendo en cuenta las posiciones mantenidas por la Sociedad, el Consejo de Administración considera que la exposición de la misma a este riesgo no es relevante en relación al patrimonio.

### **Riesgo de crédito**

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020, las cuentas a cobrar de la Sociedad, corresponden principalmente a cuentas con partes vinculadas y gestionadas por la misma.

En este contexto, y en cuanto a riesgo de crédito que pudiera surgir por la exposición del valor de las posiciones mantenidas en instrumentos financieros, a variaciones de mercado, se entiende que únicamente se estaría expuesto en grado bajo.

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Del análisis de antigüedad de los activos financieros se concluye que no existen activos financieros en mora a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

### **Riesgo de liquidez**

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y equivalentes que muestra su balance y que se detalla en la Nota 6.

El riesgo de liquidez de la Sociedad se considera bajo, tanto por la estructura de cobros y pagos como por la prudencia en las cuantías y plazos de las colocaciones de tesorería efectuadas.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El desglose por vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es como sigue (en euros):

Ejercicio 2021

CATEGORIA DE PASIVO	Vencimiento en años					Total
	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	
Deudas a corto plazo						
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	1.903,82	0,00	0,00	0,00	0,00	1.903,82
<i>Otras deudas</i>	126.200,000,00	0,00		0,00	0,00	126.200,00
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar:						
<i>Proveedores y acreedores varios</i>	111.341,740,00	0,00		0,00	0,00	111.341,74
<i>Personal</i>	26.000,000,00	0,00		0,00	0,00	26.000,00
Saldo Total	265.445,56	0,00	0,00	0,00	0,00	265.445,56

Ejercicio 2020

CATEGORIA DE PASIVO	Vencimiento en años					Total
	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	
Deudas a corto plazo						
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	692,97	0,00	0,00	0,00	0,00	692,97
<i>Otras deudas</i>	3.534,250,00	0,00		0,00	0,00	3.534,25
Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar:						
<i>Proveedores y acreedores varios</i>	48.974 780	00	0 00	0 00	0 00	48.974 78
<i>Personal</i>	0,000,00	0,00		0,00	0,000,00	
Saldo Total	53.202,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.202,00

Otra información

No existen compromisos firmes de compra o venta de activos financieros y fuentes previsibles de financiación. La Sociedad no dispone de pólizas de crédito.

No existen pasivos financieros compensados por activos financieros, por lo que los importes brutos de los activos financieros se corresponden con los importes netos presentados en balance.

No existen diferencias significativas entre los valores contables y los valores razonables de los Pasivos Financieros.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, no hay pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, motivo por el cual no se incluye en esta memoria información relativa a la clasificación de los pasivos financieros en función de su nivel de jerarquía.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

**12. - SITUACIÓN FISCAL**

a) Impuesto sobre beneficios

Según la legislación fiscal vigente las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. No obstante, la Dirección de la Sociedad estima que en caso de producirse una Inspección no se producirán pasivos significativos.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Ejercicio 2021

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			11.869,52			0,00
Impuesto sobre Sociedades	3.640,21	0,00	3.640,21	0,00	0,00	0,00
Diferencias permanentes	640,46	1.589,37	(948,91)	0,00	0,00	0,00
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00			0,00
Base imponible (resultado fiscal)			<u>14.560,82</u>			<u>0,00</u>

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Cálculo del gasto por impuesto sobre beneficios devengado	
Base imponible	14.560,84
Impuesto sobre beneficios (25%)	(3.640,21)
Variación Activos impuesto diferido	
- Diferencias temporales	0,00
<u>Total (gasto)/ingreso por Impuesto sobre beneficios del ejercicio</u>	<u>(3.640,21)</u>

En el ejercicio 2021, la Sociedad ha aplicado el tipo general del 25% según lo estipulado en Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cálculo del impuesto sobre beneficios a pagar/ (devolver)	
Base imponible	14.560,84
<u>Impuesto sobre beneficios corriente</u>	3.640,21
Donativos	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	18.223,46
<u>Impuesto corriente</u>	<u>(14.583,25)</u>

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

Ejercicio 2020

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Imputados al patrimonio neto		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	189.223,23			0,00		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Impuesto sobre Sociedades	64.024,16	0,00	64.024,16	0,00	8.090,35	(8.090,35)
Diferencias permanentes	2.849,27	0,00	2.849,27	0,00	0,00	0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00	53.613,73	(53.613,73)			0,00
Base imponible (resultado fiscal)			<u>202.482,93</u>			<u>(8.090,35)</u>

Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Sociedades son los siguientes:

Cálculo del gasto por impuesto sobre beneficios devengado	
Base imponible	202.482,93
Impuesto sobre beneficios (25%)	(50.620,73)
Variación Activos impuesto diferido	
- Diferencias temporales	(13.403,43)
<u>Total (gasto)/ingreso por Impuesto sobre beneficios del ejercicio</u>	<u>(64.024,16)</u>

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha aplicado el tipo general del 25% según lo estipulado en Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cálculo del impuesto sobre beneficios a pagar/ (devolver)	
Base imponible	202.482,93
<u>Impuesto sobre beneficios corriente</u>	50.620,73
Donativos	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	0,00
<u>Impuesto corriente</u>	<u>50.620,73</u>

b) Activos y pasivos fiscales:

El detalle de la cuenta "Activos fiscales" del activo del balance es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
H.P. deudora por devolución de impuestos	14.583,25	0,00
Saldo total	14.583,25	0,00

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

El detalle de la cuenta “Pasivos fiscales” del pasivo del balance es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	0,00	50.620,73
Saldo total	0,00	50.620,73

c) Deudas con Administraciones Públicas

El detalle del epígrafe “Administraciones públicas” registrado como “Otros pasivos” a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	46.190 84	8.701 32
Organismos de la Seguridad Social acreedora	4.129,93	4.079,58
Saldo total	50.320,77	12.780,90

### 13. -ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento operativo

Los importes de las cuotas de arrendamiento operativo registradas como gasto en el epígrafe “Gastos Generales” de las cuentas de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2021 han ascendido a 21.952,26 euros (2.420,00 euros en el ejercicio 2020) y corresponden principalmente a alquiler de oficinas. El importe de los pagos a realizar por los arrendamientos operativos es el siguiente (en euros):

	2021	2020
Hasta un año	21.952,26	21.952,26
Entre uno y cinco años	87.809,04	87.809,04
Más de cinco años	0,00	0,00
<b>Total Gasto Arrendamiento operativo</b>	<b>109.761,30</b>	<b>109.761,30</b>

### 14. - GESTIÓN DE CAPITAL

El artículo 48 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, reguladora de entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, establece que las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado deberán contar con un capital mínimo inicial de 125.000 euros íntegramente desembolsado.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Asimismo, según dicho precepto sus recursos propios, en ningún caso, podrán ser inferiores a la cuarta parte de los gastos de estructura del ejercicio precedente. Tanto en el ejercicio 2021 como en el ejercicio precedente la Sociedad cumple ambos requisitos.

## 15. - INGRESOS Y GASTOS

### a) Comisiones recibidas

El epígrafe "Comisiones percibidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio por la gestión de las Sociedades URIZEN VENTURES CONTINUITY GLOBAL S.C.R., S.A.; STONEHENGE HOTELS, S.C.R., S.A.; TALAIA HOTELS, S.C.R., S.A.; y CENTINELA HOTELS, FONDO DE CAPITAL-RIESGO.

El detalle de comisiones devengadas durante los ejercicios 2021 y 2020 por la prestación de estos servicios es el siguiente (en euros):

<b>Comisiones de gestión y estructuración de capital con Entidades de Inversión colectiva de tipo cerrado</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
URIZEN VENTURES CONTINUITY GLOBAL, SCR, S.A.	809.676,32	183.742,86
STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.	361.250,00	228.767,12
TALAIA HOTELS, SCR, S.A.	492.500,00	411.541,10
CENTINELA HOTELS, FCR	<u>820.270,84</u>	<u>632.352,74</u>
<b>Total</b>	<b>2.483.697</b>	<b>16 1.456.403 82</b>

### b) Comisiones y corretajes satisfechos

El epígrafe "Comisiones y corretajes satisfechos" de la cuenta de pérdidas y ganancias comprende principalmente el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio a favor de terceros como consecuencia de los contratos que la Sociedad tiene firmados con los mismos.

### c) Gastos de personal

El detalle del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Sueldos y Salarios	208.889,38	18.416,64
Seguridad Social	48.782,35	5.341,47
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>257.671,73</b>	<b>23.758,11</b>

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

d) Gastos generales

El detalle del epígrafe "Gastos Generales" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

	2021	2020
Arrendamientos y cánones	21.952,26	2.420,00
Servicios profesionales	194.637,61	216.838,44
Primas de seguros	366,95	1.771,11
Suministros	0,00	222,58
Servicios bancarios	2.578,94	1.162,46
Publicidad	502,25	0,00
Otros servicios	25.649,08	6.281,73
<b>Remuneraciones consejeros</b>	<b>204.864,18</b>	<b>0,00</b>
<b>Total Gastos Generales</b>	<b>450.551,27</b>	<b>228.696,32</b>

e) Otras cargas de explotación

El saldo de este epígrafe de los ejercicios 2021 y 2020 corresponde principalmente a tasas pagadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CMNV) y a tributos.

**16. - PARTES VINCULADAS**

La identificación de las partes vinculadas de la Sociedad se muestra en el siguiente cuadro:

**Ejercicio 2021**

<u>Empresa / Persona vinculada</u>	<u>Vinculación</u>
Juan-Enrique Martínez de Tejada Domenech	Otra parte vinculada (Socio y Presidente del Consejo de Administración)
Tejada y Nuñez Asociados, S.L.	Otra parte vinculada
Rocío Ledesma del Fresno	Otra parte vinculada ( Socia y Consejera del Consejo de Administración)
Cornerstones Partners, S.A.	Empresa asociada (Socio)
Iker Zabalza Sorauren	Otra parte vinculada ( Socio con participación indirecta en la Sociedad y Consejero del Consejo de Administración)
Stephan Koen	Otra parte vinculada ( Socio con participación indirecta en la Sociedad y Consejero del Consejo de Administración)
Dextra Corporate Advisors, S.L.	Otra parte vinculada
Urizen Ventures Continuity Global, S.C.R., S.A.	Otra parte vinculada Talaia
Hotels, S.C.R., S.A.	Otra parte vinculada
Stonehenge Hotels, S.C.R., S.A.	Otra parte vinculada
Centinela Hotels, F.C.R.	Otra parte vinculada
Gemba Private Equity, SCR-Pyme, S.A.	Empresa asociada

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**Ejercicio 2020**

<u>Empresa / Persona vinculada</u>	<u>Vinculación</u>
Juan-Enrique Martínez de Tejada Domenech Otra Tejada y Nuñez Asociados, S.L.	parte vinculada (Socio y Presidente del Consejo de Administración)
Rocío Ledesma del Fresno	Otra parte vinculada
Cornerstones Partners, S.A.	Otra parte vinculada ( Socia y Consejera del Consejo de Administración)
Iker Zabalza Sorauren	Empresa asociada (Socio)
Stephan Koen	Otra parte vinculada ( Socio con participación indirecta en la Sociedad y Consejero del Consejo de Administración)
Dextra Corporate Advisors, S.L.	Otra parte vinculada ( Socio con participación indirecta en la Sociedad y Consejero del Consejo de Administración)
Urizen Ventures Continuity Global, S.C.R., S.A.	Otra parte vinculada
Hotels, S.C.R., S.A.	Otra parte vinculada Talaia
Stonehenge Hotels, S.C.R., S.A.	Otra parte vinculada
Centinela Hotels, F.C.R.	Otra parte vinculada

**a) Operaciones con entidades vinculadas**

El detalle de operaciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente (en euros):

**Ejercicio 2021**

Operaciones con partes vinculadas	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Prestación de servicios	0,00	2.483.697,16	2.483.697,16
Recepción de servicios	0,00	0,00	0,00
Gasto por alquiler	0,00	21.952,26	21.952,26
Dividendos y otros beneficios distribuidos	60.000	60.000	120.000,00

Las “Prestaciones de servicios” corresponden principalmente a comisiones devengadas por servicios de gestión de activos y por servicios administrativos.

El detalle de este epígrafe es como sigue (en euros):

Empresa /Persona vinculada	URIZEN VENTURES CONTINUITY GLOBAL, SCR, S.A.	STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.	TALAIA HOTELS, SCR, S.A.	CENTINELA HOTELS, FCR	Total
Prestación de servicios	809.676,32	361.250,00	492.500,00	820.270,84	2.483.697,16

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Los “Dividendos y otros beneficios distribuidos” corresponden a un dividendo con cargo a reservas por importe 120.000 euros (véase nota 5). El detalle de este epígrafe es como sigue (en euros):

Empresa /Persona vinculada	Juan-Enrique Martínez de Tejada	Rocío Ledesma del Fresno	Cornerstones Partners, S.A.	Total
	Domenech			
Dividendos y otros beneficios distribuidos	30.000,00	30.000,00	60.000,00	120.000,00

**Ejercicio 2020**

La partida “Recepción de servicios” corresponde en 25.258,75 euros a honorarios satisfechos por funciones de dirección general, consultoría y gestión.

Operaciones con partes vinculadas	Otras partes vinculadas	Total
Prestación de servicios	1.456.403,82	1.456.403,82
Recepción de servicios	25.258,75	25.258,75
Gasto por alquiler	2.420,00	2.420,00

Las “Prestaciones de servicios” corresponden principalmente a comisiones devengadas por servicios de gestión de activos y por servicios administrativos.

El detalle de este epígrafe es como sigue (en euros):

Empresa /Persona vinculada	URIZEN VENTURES CONTINUITY GLOBAL, SCR, S.A.	STONEHENGE HOTELS, SCR, S.A.	TALAIA HOTELS, SCR, S.A.	CENTINELA HOTELS, FCR	Total
Prestación de servicios	183.742,86	228.767,12	411.541,10	632.352,74	1.456.403,82

La partida “Recepción de servicios” corresponde en 25.258,75 euros a honorarios satisfechos por funciones de dirección general, consultoría y gestión (9.680 euros en el ejercicio 2019).

**b) Saldos con entidades vinculadas**

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente (en euros):

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

**Ejercicio 2021**

Saldos pendientes con partes	Ejercicio 2021		
	Emp esa	Otr parte	Total
vinculadas	asociada	vinculada	
<b>Acciones y participaciones</b>	<b>225 000 00</b>	<b>0,00</b>	<b>225 000 00</b>
Acciones y participaciones en cartera	225 000,00	0,00	225 000,00
<b>CRÉDITOS A INTERMEDIARIOS FINANCIEROS</b>	<b>0,00</b>	<b>123 105 12</b>	<b>123 105 12</b>
Deudas por comisiones pendientes	0,00	119 911,97	119 911,97
Otros deudores	0,00	3 193,15	3 193,15
<b>DEUDAS CON INTERMEDIARIOS FINANCIEROS O PARTICULARES</b>	<b>0,00</b>	<b>28 217 48</b>	<b>28 217 48</b>
Acreeedores por prestación de servicios	0,00	27 017,48	27 017,48
Otros acreedores	0,00	1 200,00	1 200,00

**Ejercicio 2020**

Saldos pendientes con partes	Ejercicio 2020		
	Emp esa	Otr parte	Total
vinculadas	asociada	vinculada	
<b>DEUDAS CON INTERMEDIARIOS FINANCIEROS O PARTICULARES</b>	<b>0,00</b>	<b>5 954 25</b>	<b>5 954 25</b>
Acreeedores por prestación de servicios	0,00	2 420,00	2 420,00
Otros acreedores	<b>0,00</b>	3 534,25	3 534,25

El epígrafe “Acciones y Participaciones” corresponde a una participación en el capital social de la sociedad Gemba Private Equity, SCR-Pyme, S.A. (véase nota 8).

El epígrafe “Deudores por comisiones pendientes” corresponde a comisiones devengadas y pendientes de cobro al cierre del ejercicio (véase nota 8). El desglose de este epígrafe es la siguiente (en euros):

Sociedad	2021	2020
Urizen Ventures Continuity Global, S.C.R., S.A.	39.130,72	0,00
Stonehenge Hotels, S.C.R., S.A.	80.000,00	0,00
Centinela Hotels, F.C.R.	781,25	0,00
	<b>119.911,97</b>	<b>0,00</b>

El detalle de la cuenta “Otros deudores” es como sigue (en euros):

	2021	2020
Urizen Ventures Continuity Global S.C.R. S.A.	3.193,15	0,00
	<b>3.193,15</b>	<b>0,00</b>

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**

MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

El saldo de este epígrafe corresponde al saldo pendiente de cuentas corrientes otras partes vinculadas.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

El detalle de la cuenta “Acreedores por prestación de servicios” es como sigue (en euros):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Urizen Ventures Managment	27.017,48	0,00
Dextra Corporate Advisors, S.L.	<u>0,00</u>	<u>2.420,00</u>
	27.017,48	2.420,00

El detalle de la cuenta “Otros acreedores” es como sigue (en euros):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Juan Martínez de Tejada	600,00	1.587,85
Rocio Ledesma del Fresno	600,00	0,00
Dextra Corporate Advisors, S.L.	<u>0,00</u>	<u>1.946,40</u>
	1.200,00	3.534,25

El saldo de este epígrafe corresponde al saldo pendiente de cuentas corrientes con Socios y Administradores y otras partes vinculadas.

**c) Retribuciones a miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección**

En el ejercicio 2021 se han devengado retribuciones a favor de los miembros del Consejo de Administración por importe de 204.864,18 euros derivados de las funciones que desempeñan como Consejeros y que se detallan en la Nota 1 de esta memoria. En el ejercicio 2020 no se devengaron retribuciones a favor de los miembros del Consejo de Administración por el cargo de consejeros.

El personal de Alta Dirección ha percibido, directa o indirectamente, honorarios por los servicios de dirección detallados en la Nota 1 de esta memoria. El importe de los mismos ha ascendido a 121.100,00 euros en el ejercicio 2021 (25.258,75 euros en 2020)

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene contraída ninguna obligación en materia de seguro de vida en relación a los miembros del Consejo de Administración ni a la Alta Dirección.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones respecto a los miembros del Consejo de Administración y de la alta Dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al mismo tiempo, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen créditos ni anticipos a miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección, excepto los detallados en la nota 16b) anterior.

Desde la constitución de la Sociedad y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, los miembros del Consejo de Administración de NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A. así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se indica en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad representarán un conflicto de interés para ellas ni para NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A. no habiéndose producido comunicación alguna al Consejo de Administración en el sentido indicado en el apartado 3 del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno al respecto.

Todas las operaciones con partes vinculadas se han realizado en condiciones de mercado.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

**17. - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

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

**18- OTRA INFORMACIÓN**

El importe de los honorarios relativos a los servicios de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021 ha ascendido a 6.000 euros (4.000 euros en el ejercicio anterior).

**19. - HECHOS POSTERIORES**

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales.

**20. - CUENTAS DE ORDEN**

El desglose del epígrafe "Otras cuentas de orden" es como sigue (en euros):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
CARTERAS GESTIONADAS	31.115.718,21	10.234.461,43
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>31.115.718,21</b>	<b>10.234.461,43</b>

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
**MEMORIA DEL EJERCICIO FINALIZADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

El desglose del epígrafe “Carteras gestionadas” es como sigue (en euros):

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Urizen Ventures Continuity Global, S.C.R, S.A. (*)</b>	<b>15.544.189,28</b>	<b>2.656.378,03</b>
<i>Patrimonio total comprometido</i>	<i>30.019.424,00</i>	<i>17.195.013,00</i>
<i>Patrimonio comprometido no exigido-15.744.786,00-15.026.988,00</i>		
<i>Pérdidas ficales a compensar</i>	<i>1.269.551,28</i>	<i>488.353,03</i>
<b>Talaia Hotels, S.C.R., S.A.</b>	<b>4.250.429,14</b>	<b>2.410.663,94</b>
<i>Patrimonio total comprometido</i>	<i>19.700.000,00</i>	<i>19.700.000,00</i>
<i>Patrimonio comprometido no exigido-15.996.400,00-17.730.000,00</i>		
<i>Pérdidas ficales a compensar</i>	<i>546.829,14</i>	<i>440.663,94</i>
<b>Stonehenge Hotels, S.C.R, S.A.</b>	<b>3.380.780,60</b>	<b>1.500.075,62</b>
<i>Patrimonio total comprometido</i>	<i>12.500.000,00</i>	<i>12.500.000,00</i>
<i>Patrimonio comprometido no exigido-9.774.000,00-11.250.000,00</i>		
<i>Pérdidas ficales a compensar</i>	<i>654.780,60</i>	<i>250.075,62</i>
<b>Centinel Hotels, F.C.R.</b>	<b>7.480.534,24</b>	<b>3.667.343,84</b>
<i>Patrimonio total comprometido</i>	<i>31.670.000,00</i>	<i>30.270.000,00</i>
<i>Patrimonio comprometido no exigido-25.716.040,00-27.243.000,00</i>		
<i>Pérdidas ficales a compensar</i>	<i>1.526.574,24</i>	<i>640.343,84</i>
<b>Gemba Private Equity, SCR-PYME S.A.</b>	<b>459.784,95</b>	<b>0,00</b>
<i>Patrimonio total comprometido</i>	<i>900.000,00</i>	
<i>Patrimonio comprometido no exigido-450.000,00</i>		
<i>Pérdidas ficales a compensar</i>	<i>9.784,95</i>	
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>31.115.718,21</b>	<b>10.234.461,43</b>

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**

INFORME DE GESTIÓN

31 DE DICIEMBRE 2021

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

### **SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS NEGOCIOS**

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad gestiona 4 vehículos de inversión, y ha constituido otro, el cual, está pendiente de su puesta en marcha:

<b>Vehículo</b>	<b>Status</b>	<b>Capital comprometido</b>	<b>Capital desembolsado</b>	<b>Temática</b>
URIZEN VENTURES CONTINUITY GLOBAL SCR SA	Gestión	USD 34.000.000	USD 22.950.000	Tecnológico
TALAIÁ HOTELS SCR SA	Gestión	EUR 19.700.000	EUR 3.703.600	Hotelero vacacional
CENTINELA HOTELS FCR	Gestión	EUR 31.670.000	EUR 5.953.960	Hotelero vacacional
STONEHENGE SCR SA	Gestión	EUR 14.500.000	EUR 2.726.000	Hotelero vacacional
GEMBA PRIVATE EQUITY PYME-SCR SA	Constitución	N/A	N/A	Capital Riesgo

### **EVOLUCIÓN FUTURA**

El ejercicio 2022 se vislumbra como año de consolidación de las operaciones de la sociedad gestora.

Por un lado, se espera que los 4 vehículos vigentes sigan activos en su periodo de inversión (2 primeros años), u por otro, se espera que entre en gestión el nuevo vehículo constituido, así como también nuevos vehículos que puedan surgir a lo largo del ejercicio, esperando alcanzar la cifra agregada de 150 millones de euros.

### **ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES PARA LA SOCIEDAD OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO.**

No se han producido hechos posteriores significativos al cierre del ejercicio 2021.

### **EMPLEADOS**

La Sociedad ha tenido 4 empleados en 2021 y 3 empleados durante los ejercicios 2020.

### **MEDIO AMBIENTE**

La Sociedad no ha realizado actividades durante los ejercicios 2021 y 2020 susceptibles de tener algún impacto medioambiental.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

**POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS**

Véase política de gestión de riesgos en la nota 11 de la memoria adjunta.

**INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

No se han realizado actividades de investigación y desarrollo por parte de la Sociedad durante el ejercicio 2021.

**ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha adquirido acciones propias.

**PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

Véase periodo medio de pago a proveedores en la nota 11 de la memoria adjunta.

**NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A.**  
EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2021

---

Las presentes cuentas anuales de NAVIS CAPITAL DESARROLLO, SGEIC, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 han sido formuladas el 31 de marzo de 2022 por los miembros del Consejo de Administración.

Juan-Enrique Martínez de Tejada (Presidente del Consejo de Administración)

Iker Zabalza Sorauren (Consejero)

Stephan Koen (Consejero)

Rocío Ledesma del Fresno (Consejera)