

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

**URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE
CAPITAL RIESGO EUROPEO, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración ALALUZ Capital, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A., Sociedad Gestora de URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA:

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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 con salvedades

Tal y como se indica en la Nota 6 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantenía una inversión en instrumentos de patrimonio en una empresa del grupo por un valor neto contable de 18.180.676,58 euros. Los criterios para la estimación de las pérdidas por deterioro de esta inversión se desglosan en la nota 4 de la memoria adjunta. Para la determinación de las pérdidas por deterioro de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, la Sociedad Gestora del Fondo ha utilizado los estados financieros disponibles de la entidad participada, así como otra información financiera no auditada. Debido a que a la fecha de emisión de este informe no hemos obtenido información financiera auditada correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025 de dicha inversión, no hemos obtenido evidencia adecuada y suficiente que nos permita evaluar el efecto que, en su caso, hubiera tenido la información auditada en las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, y, en particular, en la valoración de la inversión antes mencionada. Nuestra opinión de auditoría del ejercicio anterior incluyó una salvedad por esta cuestión.

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 con salvedades.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, 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.

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

Descripción De acuerdo con lo descrito en la Nota 1 de la memoria adjunta, el objeto social del Fondo es la toma de participaciones temporales, mediante inversiones en acciones o participaciones acciones preferentes, deuda convertible, préstamos participativos, entre otros, en los que está fundamentalmente invertido su patrimonio (ver Nota 6), por lo que la cartera de inversiones financieras supone un importe significativo del activo del Fondo. Las políticas contables aplicables a la cartera de inversiones financieras se describen en la nota 4 de la memoria adjunta.

Identificamos esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría del Fondo por la repercusión que la existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras tiene en su patrimonio y, por tanto, en el cálculo diario del valor liquidativo del mismo.

Nuestra respuesta

Como parte de nuestra auditoría, hemos obtenido un entendimiento y evaluado los procedimientos de control interno implantados por la Sociedad Gestora del fondo en relación con la existencia y valoración de la cartera de inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos de auditoría, entre los que destacan los siguientes:

- ▶ Hemos obtenido el contrato de compraventa, por el cual el Fondo adquirió la participación en empresas del grupo.
- ▶ Hemos cotejado los registros contables de la compraventa de la participación en empresas del grupo con el precio de compra incluido en el contrato, así como el desembolso producido en la ampliación de capital.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, salvo por los posibles efectos de la limitación al alcance indicada en el párrafo siguiente, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Como se describe en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la cuestión indicada en dicha sección. En consecuencia, no hemos podido alcanzar una conclusión sobre si existe una incorrección material en el informe de gestión en relación con esta cuestión.

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.



ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/09651

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Albert Fernández Chafer
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 23820)

30 de junio de 2026

**URBAN HOSPITALITY GRC,
FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
2. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente 31 de diciembre de 2025.
3. Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al 31 de diciembre de 2025.
4. Estado de flujos de efectivo correspondiente al 31 de diciembre de 2025.
5. Memoria correspondiente al 31 de diciembre de 2025.
6. Informe de gestión correspondiente al 31 de diciembre de 2025.
7. Formulación de cuentas anuales.

**URBAN HOSPITALITY GRC,
FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA**

**BALANCE Y
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

Balance al 31 de diciembre

	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
ACTIVO			
A) ACTIVO CORRIENTE		2.090.193,52	319.009,37
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	1.508.037,22	315.954,41
II. Periodificaciones		-	3.020,87
III. Inversiones financieras a corto plazo		-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
V. Deudores	13	582.156,30	34,09
VI. Otros activos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		22.649.149,20	22.655.676,63
I. Activos por impuesto diferido		-	-
II. Inversiones financieras a largo plazo		-	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	22.649.149,20	22.655.676,63
1. Instrumentos de patrimonio		18.180.676,58	22.655.676,63
1.2 De otras entidades		18.180.676,58	22.655.676,63
4. Otros activos financieros		4.468.472,62	-
IV. Inmovilizado material		-	-
V. Inmovilizado intangible		-	-
VI. Otros activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO (A+B)		24.739.342,71	22.974.686,00

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Balance al 31 de diciembre

	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
A) PASIVO CORRIENTE		277.385,66	11.395.663,36
I. Periodificaciones		-	-
II. Acreedores y cuentas a pagar	7	277.385,66	11.395.663,36
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
IV. Deudas a corto plazo		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Otros pasivos corrientes		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		163.561,64	-
I. Periodificaciones		-	-
II. Pasivos por impuesto diferido		-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
IV. Deudas a largo plazo		163.561,64	-
V. Provisiones a largo plazo		-	-
VI. Otros pasivos no corrientes		-	-
TOTAL PASIVO (A+B)		434.897,30	11.298.900,84
C) PATRIMONIO NETO	8	25.329.940,42	11.579.022,63
C-1) FONDOS REEMBOLSABLES			
I) Capital		120.000,00	120.000,00
Escriturado		120.000,00	120.000,00
Menos: capital no exigido		(1.025.495,00)	-
II) Participes	8	-	-
III) Prima de emisión		8.395.069,50	8.395.069,50
IV) Reservas		(107.305,15)	(107.305,15)
V) Instrumentos de capital propios (-)		-	-
VI) Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(587.096,72)	-
VII) Otras aportaciones de socios		16.984.930,50	3.758.355,00
VIII) Resultado del ejercicio (+/-)	3	11.015.884,27	(587.096,72)
IX) Dividendos a cuenta (-)		(10.437.206,21)	-
X) Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO		-	-
I) Activos financieros disponibles para la venta		-	-
III) Otros		-	-
C-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		24.739.342,71	22.974.686,00

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Balance al 31 de diciembre

	Notas de la Memoria	Euros		
		2025	2024	
CUENTAS DE ORDEN				
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO		-	-	
1. Avales y garantías concedidos		-	-	
2. Avales y garantías recibidos		-	-	
3. Compromisos de compra de valores		-	-	
3.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-	
3.2 De otras empresas		-	-	
4. Compromisos de venta de valores		-	-	
4.1 De empresas objeto de capital riesgo		-	-	
4.2 De otras empresas		-	-	
5. Resto de derivados		-	-	
6. Compromisos con socios o partícipes		-	-	
7. Otros riesgos y compromisos		-	-	
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		11	25.001.215,99	38.726.575,50
1. Patrimonio total comprometido			25.500.000,00	25.500.000,00
2. Patrimonio comprometido no exigido			(1.025.495,00)	(13.226.575,50)
3. Activos fallidos			-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar acumuladas			587.096,77	-
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)			(60.385,77)	-
6. Deterioro capital inicio grupo			-	-
7. Otras cuentas de orden			-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)			25.001.215,99	12.273.424,50

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA**Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al 31 de diciembre de 2025**

	Notas de la Memoria	Euros	
		2025	2024
1. Ingresos financieros (+)	10.1	12.066.526,05	3.030,31
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		12.022.735,44	3.030,31
1.2. Otros ingresos financieros		43.790,61	-
2. Gastos financieros (-)		(233.090,98)	-
2.1. Intereses y cargas asimiladas		-	-
2.2. Otros gastos financieros		(233.090,98)	-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)		(14.614,27)	-
3.1. Resultados por enajenaciones (netos) (+/-)		(14.614,27)	-
3.1.1. Instrumentos de patrimonio		(14.614,27)	-
3.1.2. Valores representativos de deuda		-	-
3.1.3. Otras inversiones financieras		-	-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (-/ +)		-	-
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-	-
4. Otros resultados de explotación (+/-)		(763.431,76)	(99.729,98)
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)	10.4	-	40.157,80
4.1.1. De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2. Otras comisiones e ingresos		-	40.157,80
4.2. Comisiones satisfechas. (-)	10.2	(763.431,76)	(139.887,78)
4.2.1. Comisión de gestión		(485.000,00)	(136.489,05)
4.2.2. Otras comisiones y gastos		(278.431,76)	(3.398,73)
MARGEN BRUTO		11.055.389,04	(96.699,67)
5. Gastos de Personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	10.3	(39.776,31)	(490.397,04)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.015.884,27	(587.096,72)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		11.015.884,27	(587.096,72)
12. Impuesto sobre beneficios (-)		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		11.015.884,27	(587.096,72)

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

**URBAN HOSPITALITY GRC,
FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS
EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL
31 DE DICIEMBRE DE 2025**

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

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

A. Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al 31 de diciembre de 2025

	Euros	
	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	11.015.884,27	(587.096,72)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
I. Por valoración instrumentos financieros	-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Otros ingresos/gastos	-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-	-
V. Efecto impositivo	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
VI. Por valoración de instrumentos financieros	-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Otros ingresos/gastos	-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-
IX. Efecto impositivo	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	11.015.884,27	(587.096,72)

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

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

B. Estado total de cambios en el patrimonio correspondiente al 31 de diciembre de 2025

	Euros								
	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Prima de Emisión	Reservas	Otras aportaciones de Socios	Dividendos a cuenta (-)	Ajustes por valoración en patrimonio neto	Total
SALDO A 07/05/2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(587.096,72)	-	-	-	-	-	(587.096,72)
II. Operaciones con socios o propietarios	120.000,00	-	-	-	-	-	-	-	120.000,00
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones	120.000,00	-	-	-	-	-	-	-	120.000,00
2. Reembolso de participaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	8.395.069,50	(107.305,15)	3.758.355,00	-	-	12.046.119,35
SALDO FINAL AL 31/12/2024	120.000,00	-	(587.096,72)	8.395.069,50	(107.305,15)	3.758.355,00	-	-	11.579.022,63
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	11.015.884,27	-	-	-	-	-	11.015.884,27
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	13.226.575,50	(10.437.206,21)	-	2.789.369,29
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones	-	-	-	-	-	13.226.575,50	-	-	13.226.575,50
2. Reembolso de participaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(10.437.206,21)	-	(10.437.206,21)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(587.096,72)	587.096,72	8.395.069,50	(107.305,15)	-	-	-	8.287.764,35
SALDO FINAL AL 31/12/2025	120.000,00	(587.096,72)	11.015.884,27	8.395.069,50	(107.305,15)	16.984.930,50	(10.437.206,21)	-	24.358.781,19

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

**URBAN HOSPITALITY GRC,
FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE AL
31 DE DICIEMBRE DE 2025**

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados de flujos de efectivo correspondiente al 31 de diciembre del 2025

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2025	2024
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	11.015.884,27	(587.096,72)
2. Ajustes del resultado	(11.818.820,80)	(3.030,31)
a) Amortización del inmovilizado	-	-
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	-
c) Variación de provisiones (+/-) (+)	-	-
d) Imputación de subvenciones (-)	-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	14.614,27	-
g) Ingresos financieros (-)	(12.066.526,05)	(3.030,31)
h) Gastos financieros (+)	233.090,98	-
i) Diferencias de cambio (+/-)	-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	-	-
3. Cambios en el capital corriente	(12.627.785,02)	11.395.638,72
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(1.607.617,21)	(24,65)
b) Otros activos corrientes (+/-)	3.020,87	-
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(11.023.188,68)	11.395.663,36
d) Otros pasivos corrientes (+/-)	-	-
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	11.833.435,07	3.030,31
a) Pagos de intereses (-)	-	-
b) Cobros de dividendos (+)	-	-
c) Cobros de intereses (+)	12.066.526,05	3.030,31
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	(233.090,98)	-
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	(1.597.286,48)	10.808.542,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-	(22.655.676,63)
a) Empresas del grupo y asociadas	-	(22.655.676,63)
b) Inmovilizado intangible	-	-
c) Inmovilizado material	-	-
d) Inversiones inmobiliarias	-	-
e) Otros activos financieros	-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	-	-
g) Otros activos	-	-
7. Cobros por desinversiones (+)	-	-
a) Empresas del grupo y asociadas	-	-
b) Inmovilizado intangible	-	-
c) Inmovilizado material	-	-
d) Inversiones inmobiliarias	-	-
e) Otros activos financieros	-	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	-	-
g) Otros activos	-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+/-6+/-7)	-	(22.655.676,63)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	13.226.575,50	12.166.119,35
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	13.226.575,50	12.166.119,35
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio (-)	-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio (+)	-	-
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-	-
a) Emisión	-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	-	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-	-
4. Otras deudas (+)	-	-
b) Devolución y amortización de	-	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	-	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-	-
4. Otras deudas (+)	-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(10.437.206,21)	-
a) Dividendos (-)	(10.437.206,21)	-
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9/10-11)	2.789.369,29	12.166.119,35
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)	1.192.082,81	315.954,41
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	315.954,41	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.508.037,22	315.954,41

**URBAN HOSPITALITY GRC,
FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
MEMORIA A 31 DE DICIEMBRE DEL 2025.**

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

URBAN HOSPITALITY GRC, FCR, S.A. (en adelante el "**Fondo**"), es un Fondo de Capital Riesgo Europeo constituido en Madrid el 7 de mayo de 2024 e inscrito en el registro de la CNMV con el número 160 el 20 de septiembre de 2024.

La gestión y representación de la Sociedad corresponde a ALALUZ CAPITAL, S.G.I.I.C., S.A., Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, de nacionalidad española, inscrita en el correspondiente registro administrativo de la CNMV con el número 245 y con domicilio en Plaza de la Independencia 8, 3D, 28001 Madrid (la "**Sociedad Gestora**"), sujeta a las limitaciones establecidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora.

El Fondo tiene como objeto principal la toma de una participación temporal, mediante inversiones en acciones o participaciones (inversiones en "*equity*"), acciones preferentes, deuda convertible, préstamos participativos, así como cualquier otra forma de financiación, directamente o indirectamente a través un vehículo intermedio, en el capital de una sociedad constituida de conformidad con la legislación española, entidad que es propietaria, a fecha del presente folleto, en pleno dominio, con todos sus derechos y libre de cargas y gravámenes y de cualesquiera otros derechos a favor de terceros, de la mayoría del capital social de una sociedad que desarrolla la actividad de explotación de establecimientos de hostelería, principalmente en España, Portugal e Italia (la "**Sociedad Target**"). Esta inversión se podrá formalizar en cualquiera de los instrumentos permitidos por el Reglamento 345/2013.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Entidades de Capital Riesgo ("**LECR**"), el Fondo podrá igualmente extender su objeto principal a:

- a) la inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un cincuenta por ciento por inmuebles, siempre que al menos los inmuebles que representen el ochenta y cinco por ciento 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 entidad económica (en los términos previstos en la LECR); y
- b) la toma de participaciones temporales en el capital de empresas no financieras que coticen en el primer mercado de Bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de los países miembros de la OCDE, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro del período establecido en la LECR.

Para el desarrollo de su objeto principal, el Fondo podrá también facilitar préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso únicamente para sociedades participadas [Beneficiarios Aptos] que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión, todo ello de conformidad con la normativa legal reguladora de los Fondos de Capital-Riesgo.

El Fondo inició sus operaciones en la fecha de su inscripción en el Registro de Fondos de Capital-Riesgo Europeas de la CNMV y concluirá su actividad en el décimo (10º) aniversario de la Fecha de Cierre Inicial si bien la Sociedad Gestora podrá acordar hasta dos prórrogas anuales consecutivas con el visto bueno del Comité de Supervisión, para la liquidación ordenada de las Inversiones, mediante la correspondiente comunicación a los partícipes y a la CNMV, sin necesidad de modificación del presente Reglamento.

El Fondo se regirá por su Reglamento de Gestión y, en su defecto, por 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 (la "**LECR**"), así como por las demás disposiciones vigentes, o las que las sustituyan en el futuro.

El 13 de noviembre de 2014 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la "Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital riesgo ("**E.C.R.**"), otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado ("**E.I.C.C.**") y las sociedades gestoras de las entidades de inversión colectiva de tipo cerrado ("**S.G.E.I.C.**") y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva" ("**Ley 22/2014**"), que entró en vigor al día siguiente de su publicación y deroga la anterior "Ley 25/2005", de 24 de noviembre, reguladora de las Entidades de

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

Capital Riesgo y sus Sociedades Gestoras ("**S.G.E.C.R.**") ("**Ley 25/2005**").

Las normas contables específicas que deben cumplir las entidades de capital-riesgo serán las contenidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la C.N.M.V., sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, que constituye el desarrollo y adaptación, para las entidades de capital-riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación.

Para las cuestiones que no estén específicamente reguladas en esta Circular, se aplicará la normativa contable española vigente compatible con el Plan General de Contabilidad.

Los aspectos más significativos en relación con los requerimientos legales para las entidades de capital-riesgo son los siguientes:

- a) El patrimonio comprometido mínimo en el momento de su constitución, será de 1.650.000 euros.
- b) Deberá mantener un coeficiente de inversión obligatorio cuyas características son:
 - Además de cumplir con la política de inversiones establecida en Reglamento de Gestión, deberá mantener, como mínimo, el 60% de su activo computable invertido en acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones o participaciones en el capital de aquellas empresas que son objeto de su actividad.
 - Dentro de este porcentaje, podrán dedicar hasta 30 puntos porcentuales del total de su activo computable a otros préstamos participativos a empresas que sean objeto de su actividad principal.
 - Asimismo podrán invertir hasta el 100% del total de su activo computable sin incumplir el coeficiente obligatorio de inversión en entidades de capital-riesgo constituidas conforme a la Ley, si bien, en este último caso, con ciertas restricciones adicionales.
 - También se entenderán incluidas en el coeficiente obligatorio de inversión las acciones o participaciones en el capital de empresas no financieras que cotizan o se negocian en un segundo mercado de una bolsa española, en un sistema multilateral de negociación español o en mercados equivalentes de otros países y la concesión de préstamos participativos a las mismas.
- c) El resto de su activo no sujeto al coeficiente anterior, podrá mantenerse en:
 - Valores de renta fija negociados en mercados organizados.
 - Participaciones en el capital de empresas distintas de las que son objeto de su actividad.
 - Efectivo, o demás activos especialmente líquidos que estatutariamente se precisen.
 - Préstamos participativos.
 - Financiación de cualquier tipo a empresas participadas que forman parte de su objeto social principal.
- d) No podrán invertir más del 25% de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades.
- e) Podrán invertir hasta el 25% de su activo computable en empresas pertenecientes a su grupo

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

o al de su sociedad gestora tal y como se define en el Artículo 16 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

Los requerimientos anteriormente descritos podrán ser incumplidos por las entidades de capital riesgo durante los primeros tres años a partir de su constitución, así como durante veinticuatro meses a contar desde que se produzca una desinversión característica del coeficiente obligatorio que provoque su incumplimiento, así como otra serie de razones definidas en la Ley 22/2014.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad Gestora han formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Fondo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, así como la propuesta de distribución de resultados de dicho ejercicio.

Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración, contenidos en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional de Mercado de Valores.

Los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que las cuentas del ejercicio terminado 31 de diciembre de 2025 serán aprobadas sin variaciones significativas por la Junta General de Accionistas.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores de la Sociedad Gestora han tenido que realizar juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos y gastos.

Los juicios de valor, estimaciones y asunciones realizados están basados en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continua. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría suponer ajustes en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados (Nota 4).

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

Los Administradores de la Sociedad, están realizando una supervisión constante de los posibles impactos, tanto financieros como no financieros, que se puedan producir en los Estados Financieros de la Sociedad, derivados de las posibles consecuencias ocasionadas por los actuales conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania, así como entre Israel y Palestina, habiendo concluido en el corto plazo que no existen posibles impactos significativos por estos hechos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible el cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a la normativa vigente.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 que el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora propondrá es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
BASE DE REPARTO		
Resultado del ejercicio (beneficios)	11.015.884,27	(587.096,72)
APLICACIÓN		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	11.015.884,27	(587.096,72)

4. PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad Gestora han considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, con independencia de la fecha de su cobro o pago.

c) Instrumentos financieros

c.1) Activos financieros

Clasificación y valoración

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
3. Activos financieros disponibles para la venta.
4. Activos financieros mantenidos para negociar.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

La valoración inicial de los activos financieros se realiza por su valor razonable. El valor razonable es, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. Adicionalmente para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, formarán parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que en su caso se hayan adquirido.

c.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Según lo indicado en la Norma 11ª.1 de la Circular 11/2008, serán incluidos en esta categoría los préstamos participativos, así como el efectivo, cuentas de tesorería y la financiación otorgada por el Fondo de cualquier tipo, no representada mediante valores. También se considerarán como partidas a cobrar todos aquellos créditos y activos financieros distintos de los anteriores cuyos cobros sean de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo. Entre otros, se considerarán dentro de esta categoría los depósitos por garantías, dividendos a cobrar, o saldos a cobrar por comisiones.

Tras el reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar tanto en el momento inicial como posterior a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los préstamos y cuentas a cobrar con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance se clasifican como corrientes y, aquellos con vencimiento superior a 12 meses se clasifican como no corrientes.

c.1.2) Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La valoración inicial se realiza al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, y el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubieran adquirido.

La valoración posterior será por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las plusvalías latentes de cartera se registran en cuentas de orden del balance de situación, netas de impuestos, que se determinarán por comparación del coste de la inversión con su valor razonable calculado de acuerdo con lo siguiente:

El cálculo del valor estimado de realización de cada uno de los valores de la cartera de inversiones financieras considerados como "instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas" se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

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

En relación a las plusvalías tácitas, se distinguirá entre:

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

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

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

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

No obstante de lo anterior, el Fondo para determinadas inversiones utiliza otros modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos en la práctica, siempre que sea considerado que dichos métodos o técnicas de valoración resulten más representativos por la naturaleza o características de los valores y garanticen, de acuerdo con criterios de máxima prudencia, el mismo nivel de confianza en el cálculo del valor estimado de realización de la inversión de que se trate.

Entre los modelos y técnicas de valoración utilizados por el Fondo se incluyen, entre otros:

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

No obstante, si ninguno de los modelos y técnicas de valoración anteriores permiten determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valorará a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En caso de que, en las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas concorra la condición de capital-inicio, se valoran a su coste. Se consideran inversiones en capital inicio las participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se considerarán aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no hayan obtenido resultados positivos durante un periodo de dos años consecutivos en los últimos cinco años. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor. Si existe deterioro, el importe de las correcciones valorativas por el deterioro se reflejan en cuentas de orden, si se está cumpliendo con el plan de negocio de la entidad según dictamen del Consejo de Administración de la entidad de capital-riesgo o su gestora.

En caso de que existan transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas a un valor distinto del valor a que estas inversiones se encuentren contabilizadas, las diferencias se reconocen en cuentas de orden.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

c.1.3) Activos financieros disponibles para la venta

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en patrimonio neto se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. El fondo anualmente evalúa los indicios de deterioro de los activos financieros disponibles para la venta.

c.1.4) Activos financieros mantenidos para negociar

La valoración inicial de estas inversiones será a su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La valoración posterior se hará a su valor razonable sin deducir los costes de transacción, imputándose los cambios a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de instrumentos financieros derivados, el valor razonable será el valor de mercado del instrumento, considerando como tal el que resulta de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia. En caso de que no exista un mercado suficientemente líquido, o se trate de instrumentos derivados no negociados en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación, se valorarán mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración de general aceptación.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. A estos efectos, se entenderá por «intereses explícitos» aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad Gestora del Fondo evalúa, al menos anualmente, si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

- **Activos financieros contabilizados al coste amortizado:** Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA

Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

Las pérdidas por deterioro del valor de los préstamos y partidas a cobrar se calcularán teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión se reconocerán como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Inversiones en el patrimonio de empresas de grupo, multigrupo y asociadas: Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de una inversión no es recuperable. El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se tomará en consideración el valor razonable de la inversión en los términos que se han detallado anteriormente para los activos financieros contabilizados a valor razonable.

Baja de activos financieros

El Fondo dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

En todo caso se darán de baja entre otros:

- a) Los activos financieros vendidos en firme o incondicionalmente.
- b) Las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de recompra.
- c) Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando el activo financiero se dé de baja de acuerdo con las letras a) y b) anteriores, la diferencia entre la contraprestación recibida deducidos los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

En el caso de que el Fondo no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se dará de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determinará dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo.

c.2) Pasivos financieros

Reconocimiento, clasificación y valoración

El Fondo reconocerá un pasivo financiero en su balance cuando se conviertan en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la entidad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros se clasificarán, a efectos de su valoración, como débitos y partidas a pagar, excepto cuando se trate de instrumentos derivados, que se tratarán de manera análoga a los instrumentos derivados que sean activos financieros, o pasivos financieros mantenidos para negociar.

Los pasivos financieros incluidos en la categoría de “débitos y partidas a pagar”, se valorarán inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción,

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se realizará a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se podrán valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Baja de pasivos financieros

El Fondo procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

d) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, asimismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

Tal y como se establece en la Ley del Impuesto sobre Sociedades estarán exentas de tributación el 99% de las rentas que las sociedades y los fondos de capital-riesgo obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital de sociedades no financieras que, en el momento de la toma de la participación, no estén admitidas a cotización. Dicha exención tendrá lugar a partir del inicio del segundo año computado desde el momento de adquisición y hasta el decimoquinto, inclusive.

El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales.

El Fondo reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponderables excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

El Fondo reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponderables negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que el Fondo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferidos relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

- Respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuestos diferidos sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

A fecha de cierre de cada ejercicio el Fondo procede a evaluar los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación el Fondo procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que el Fondo disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada. Y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta el efecto del descuento financiero.

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

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

f) Partes vinculadas y asociadas

Las transacciones con partes vinculadas se realizan en condiciones normales de mercado.

5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	2025	2024
Cuentas a la vista de entidades financieras	1.508.037,22	315.954,41
	1.508.037,22	315.954,41

Durante el ejercicio las cuentas a la vista no han devengado unos intereses (durante el ejercicio 2024 las cuentas a la vista devengaron un interés 3.030,31 euros), registrado en el epígrafe “Intereses, dividendos y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

6. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO

El apartado “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio” del balance de situación recoge al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo que el Fondo ha invertido en cartera interior. Adjuntamos a continuación del detalle:

	Euros	
	2025	2024
Cartera Interior	22.649.149,20	22.655.676,63
Renta variable no cotizada	18.180.676,58	22.655.676,63
Préstamos	4.468.472,62	-
	<u>22.649.149,20</u>	<u>22.655.676,63</u>

A continuación, se incluye el detalle de las inversiones a 31 de diciembre del 2025 y 2024:

<u>2025</u>	Euros	
	Valor de coste	Valor Contable
Palermo Inversiones, S.L.	18.241.062,36	18.180.676,58
	<u>18.241.062,36</u>	<u>18.180.676,58</u>

<u>2024</u>	Euros	
	Valor de coste	Valor Contable
Palermo Inversiones, S.L.	22.655.676,63	22.655.676,63
	<u>22.655.676,63</u>	<u>22.655.676,63</u>

Palermo Inversiones, S.L. (“**Palermo**”), de nacionalidad española, duración indefinida y con domicilio social, la Calle Palermo, 44, 28043, Madrid, fue constituida mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Francisco Javier Vigil de Quiñones y Parga, el 1 de julio de 2016, con el número 1.684 de protocolo.

Tiene como objeto social la adquisición, tenencia y administración, tanto directa como indirecta y por cuenta propia, de acciones, participaciones sociales, cuotas u otras formas de participación o interés en el capital social de entidades, así como de títulos que otorguen derecho a obtener dichas acciones, participaciones sociales o cuotas. Asimismo, se encarga de la administración y gestión de estas sociedades, sean estas con o sin personalidad jurídica.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha llevado a cabo operaciones de inversión y desinversión en instrumentos de patrimonio no cotizados, en línea con su política de inversión.

a) Desinversiones

Con fecha 24 de junio de 2025, la Sociedad formalizó la venta total de su participación en PALERMO INVERSIONES, S.L., mediante escritura pública de compraventa de participaciones sociales.

La operación ha consistido en la transmisión de un total de 530.196 participaciones sociales, representativas de aproximadamente un 8,97% del capital social de la entidad participada, a favor de los compradores PENTAGRAMA 55, S.L. y CORARGBOA, S.L.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

El precio total de la transacción ha ascendido a 4.400.000 euros, equivalente a 8,2988 euros por participación, habiéndose satisfecho mediante compensación de créditos derivados de un contrato de préstamo suscrito simultáneamente entre las partes

Como consecuencia de esta operación, la Sociedad ha dado de baja la totalidad de su posición en PALERMO INVERSIONES, S.L.

b) Operaciones societarias en participadas

Con carácter previo a la desinversión, y en el marco de la gestión de la inversión, la participada PALERMO INVERSIONES, S.L. ha acordado, con fecha 26 de abril de 2025, la distribución de:

- Dividendo a cuenta del ejercicio 2025 por importe total de 23.642.524,96 euros
- Devolución de aportaciones con cargo a prima de emisión por importe de 1.044.950,14 euros

correspondiendo a la Sociedad, en función de su participación del 46,021%, importes de:

- 10.880.539,90 euros en concepto de dividendo a cuenta
- 480.897,10 euros en concepto de devolución de prima de emisión

Dichas distribuciones han sido satisfechas mediante compensación de créditos intercompany previamente generados, sin movimientos de tesorería en la fecha del acuerdo

c) Inversiones

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad no ha realizado nuevas inversiones en instrumentos de patrimonio.

El 5 de julio de 2024 se elevó a público el contrato de compraventa entre el vendedor y URBAN HOSPITALITY GRC, F.C.R.E, S.A, el comprador, referente a la transacción de las participaciones sociales de PALERMO INVERSIONES S.L (“La Sociedad”). En este, se refleja que el vendedor vende y transmite al comprador 2.650.980 participaciones sociales de la Sociedad, representativas del 46% del capital social. El precio de la operación es de 22.000.000 de euros, lo que supone aproximadamente 8,299 euros por participación. El pago de la transacción se ha desglosado en un pago inicial de 6.500.000 euros y un pago aplazado por importe de 15.500.000 de euros.

A 31 de diciembre de 2024 quedaban pendientes de pago 11.000.000 de euros de esta transacción (ver nota 7).

A continuación, se adjuntan los detalles de la inversión (datos no auditados):

2025

Euros						
	Valor contable	Porcentaje de control	Capital	Resultado	Otras partidas de patrimonio	Patrimonio neto
Palermo Inversiones, S.L.	18.241.062,36	37,05%	5.912.402,00	24.840.865,45	(23.642.524,96)	7.281.914,43
	<u>18.241.062,36</u>	<u>37,05%</u>	<u>5.912.402,00</u>	<u>24.840.865,45</u>	<u>(23.642.524,96)</u>	<u>7.281.914,43</u>

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

2024

	Euros					
	Valor contable	Porcentaje de control	Capital	Resultado	Otras partidas de patrimonio	Patrimonio neto
Palermo Inversiones, S.L.	22.655.676,63	46%	5.912.402,00	13.392,42	-	7.128.524,08
	<u>22.655.676,63</u>	<u>46%</u>	<u>5.912.402,00</u>	<u>13.392,42</u>	<u>-</u>	<u>7.128.524,08</u>

7. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

A continuación, se adjunta el detalle del apartado “Acreedores y cuentas a pagar” del balance de situación recoge al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Euros	
	2025	2024
Corriente		
Deudas con la Sociedad Gestora	265.579,35	201.634,83
Acreedores compraventa de valores	-	11.000.000,00
Otros acreedores	11.806,31	194.028,53
	<u>277.385,66</u>	<u>11.395.663,36</u>
No corriente		
Deudas a largo plazo	163.561,64	-
	<u>163.561,64</u>	<u>-</u>
	<u>440.947,30</u>	<u>11.395.663,36</u>

8. PATRIMONIO NETO

Capital social

El patrimonio del Fondo estará integrado por las acciones que al mismo realicen sus partícipes. El patrimonio del Fondo está dividido en participaciones de Clase A, Clase B, Clase C y Clase D, de distintas características, de acuerdo con lo establecido en el art. 31 de la Ley 22/2014 y el Reglamento de Gestión. Las participaciones confieren a sus titulares un derecho de propiedad sobre el patrimonio del Fondo a prorrata de su participación en el mismo y con sujeción a las Reglas de Prelación.

Clase A

Sin requisito de inversión mínima para cada accionista, sin perjuicio de la aplicación de los importes legales mínimos de inversión a los que están sujetos los Inversores. La totalidad de las Acciones de Clase A llevan aparejada la Prestación Accesorio de desembolso de fondos bajo el régimen regulado en los Estatutos Sociales.

Clase B

Sin requisito de inversión mínima para cada accionista, sin perjuicio de la aplicación de los importes legales mínimos de inversión a los que están sujetos los Inversores.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

Clase C

Sin requisito de inversión mínima para cada accionista, sin perjuicio de la aplicación de los importes legales mínimos de inversión a los que están sujetos los Inversores. Podrán ser suscritas por el Asesor, la Sociedad Gestora, los socios o empleados de las anteriores, los administradores de la Sociedad que decida la Sociedad, a sugerencia del Asesor o la Sociedad Gestora. Los titulares de Acciones de Clase Carry, junto con las personas que determine la Sociedad Gestora o la Sociedad, tienen derecho al cobro del Carry en la proporción que determine el Asesor o la Sociedad Gestora.

Clase D

Sin requisito de inversión mínima para cada accionista, sin perjuicio de la aplicación de los importes legales mínimos de inversión a los que están sujetos los Inversores. La totalidad de las Acciones de Clase D llevan aparejada la Prestación Accesorio de desembolso de fondos bajo el régimen regulado en los Estatutos Sociales.

Podrán ser suscritas por el Asesor, la Sociedad Gestora, los socios o empleados de las anteriores o las personas físicas o jurídicas designadas por el Asesor o la Sociedad Gestora. Los titulares de acciones de clase C, junto con las personas que determine la Sociedad Gestora (conjuntamente, los “Receptores del Carry”), tienen derecho al cobro del Carry en la proporción que determine la Sociedad Gestora. No están sujetas al pago de la Comisión de Gestión y de la Comisión de Suscripción.

A continuación, se muestra el desglose de las participaciones para cada partícipe, así como el patrimonio desembolsado a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

2025

	Compromiso de inversión	Número de participaciones suscritas a 31/12/2025	Desembolsos 31/12/2025 (euros)	Distribuciones a partícipes a 31/12/2025 (euros)	Porcentaje del Fondo
Clase A	12.750.000,00	60.000,00	11.724.505,00	5.218.603,08	46,92%
Clase B	8.307.262,50	39.093,00	8.307.262,50	3.400.180,84	30,57%
Clase C	127.500,00	600,00	127.500,00	52.186,04	0,47%
Clase D	4.315.237,50	20.307,00	4.315.237,49	1.766.236,25	15,88%
	25.500.000,00	120.000,00	24.474.504,99	10.437.206,21	100,00%

2024

	Compromiso de inversión	Número de participaciones suscritas a 31/12/2024	Desembolsos 31/12/2024 (euros)	Distribuciones a partícipes a 31/12/2024 (euros)	Porcentaje del Fondo
Clase A	12.750.000,00	60.000,00	12.750.000,00	-	50,00%
Clase B	8.307.262,50	39.093,00	8.307.262,50	-	32,58%
Clase C	127.500,00	600,00	127.500,00	-	0,50%
Clase D	4.315.237,50	20.307,00	4.315.237,50	-	16,92%
	25.500.000,00	120.000,00	25.500.000,00	-	100,00%

Acorde al Reglamento de Gestión, el valor liquidativo de cada participación será el resultado de dividir el patrimonio neto atribuido a cada clase de participaciones a que corresponda por el número de participaciones en circulación dentro de esa clase. A continuación, se muestra el desglose del valor liquidativo de las participaciones a fecha a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

<u>2025</u>	<u>Clase A</u>	<u>Clase B</u>	<u>Clase C</u>	<u>Clase D</u>
Patrimonio Neto del Fondo atribuible a las participaciones (Euros)	12.686.028,49	8.271.826,02	126.960,33	4.295.741,58
Participaciones	60.000,00	39.093,00	600,00	20.307,00
Valor Liquidativo de cada participación (Euros)	211,43	211,59	211,60	211,54

<u>2024</u>	<u>Clase A</u>	<u>Clase B</u>	<u>Clase C</u>	<u>Clase D</u>
Patrimonio Neto del Fondo atribuible a las participaciones (Euros)	12.402.832,15	8.081.002,72	124.026,92	4.197.736,35
Participaciones	60.000,00	39.093,00	600,00	20.307,00
Valor Liquidativo de cada participación (Euros)	206,71	206,71	206,71	206,71

9. SITUACIÓN FISCAL

Los beneficios, determinados conforme a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades (LIS) están sujetos en los ejercicios 2025 y 2024 a un tipo gravamen general del 25%.

A partir del 1 de enero de 2024 se introduce un tipo de gravamen reducido del 23% para las entidades cuyo importe neto de la cifra de negocios del período impositivo inmediato anterior sea inferior a 1 millón de euros.

A estos efectos, el importe neto de la cifra de negocios se determinará con arreglo a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 101 de la LIS teniendo en cuenta a todas las empresas que forman grupo según la definición del art. 42 del código de comercio.

Por su parte, la LIS en su artículo 26 no establece ninguna limitación temporal al aprovechamiento de las bases imponible negativas que estuvieran pendientes de compensar en el ejercicio iniciado a la entrada en vigor de la norma el 1 de enero de 2015.

El art. 50 de la Ley del Impuesto sobre sociedades establece las normas de tributación específicas para Las entidades de capital-riesgo, reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva y en concreto en sus en sus apartados 1 y 2 establece las siguientes particularidades:

1. Estarán exentas en el 99 por ciento de las rentas positivas que obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de las empresas promovidas o fomentadas, en relación con aquellas rentas que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre sociedades, siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia computado desde el momento de adquisición o de la exclusión de cotización y hasta el decimoquinto, inclusive.
2. Los dividendos y las participaciones en beneficios percibidos por las sociedades y fondos de capital-riesgo de las sociedades que promuevan o fomenten, disfrutan de la exención del 95% para evitar la doble imposición prevista en la LIS art.21.1, con independencia del porcentaje de participación que tengan en ellas, así como del tiempo de tenencia de esas participaciones.

De la redacción de la Ley se deduce que cuando las rentas generadas en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de las empresas promovidas o fomentadas, cuando aquellas rentas cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre sociedades, que estable con carácter general la exención sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, en estos casos es de aplicación el régimen general aunque, a partir del 1 de enero de 2021, este sea menos beneficioso que el régimen especial.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

Según las disposiciones legales vigentes, 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, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Fondo.

La Sociedad Gestora del Fondo calcula el gasto por Impuesto sobre Sociedades del Fondo en base al resultado económico o contable, obtenido por aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal o base imponible del impuesto. El tipo de gravamen a efectos del Impuesto sobre Sociedades es el 23%.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades, y los cálculos efectuados en relación con el citado impuesto son los siguientes.

Tal y como se establece en la Ley del Impuesto sobre Sociedades estarán exentas de tributación el 99% de las rentas que las sociedades y los fondos de capital-riesgo obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital de sociedades no financieras que, en el momento de la toma de la participación, no estén admitidas a cotización. Dicha exención tendrá lugar a partir del inicio del segundo año computado desde el momento de adquisición y hasta el decimoquinto, inclusive. A partir de 2021 la exención contemplada en el régimen general del Impuesto para plusvalías y dividendos pasó a reducirse del 100% - 99% (100% exenta la renta derivada de participaciones cualificadas y 99% exenta la de participaciones no cualificadas) al 95%, lo cual implica que el 5% restante quede gravado al tipo impositivo general del 25%.

Euros		
2025		
Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos		11.021.934,27
Diferencias permanentes	- (10.470.837,56)	(10.470.837,56)
Resultado contable ajustado		551.096,71
Diferencias temporales	- -	-
Base imponible del ejercicio		551.096,71
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores		(551.096,71)
Base imponible fiscal		-

Euros		
2024		
Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos	- -	(587.096,72)
Diferencias permanentes	- -	-
Resultado contable ajustado		(587.096,72)
Diferencias temporales		-
Base imponible del ejercicio		(587.096,72)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores		-
Base imponible fiscal		(587.096,72)

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

10. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

10.1 Ingresos financieros

La composición de los ingresos financieros del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Intereses y rendimientos asimilados de los activos financieros		
Intereses, dividendos y rendimientos asimilados	12.022.735,44	3.030,31
Otros	43.790,61	-
Total	12.066.526,05	3.030,31

Durante el ejercicio 2025 y 2024 se devengaron ingresos por intereses por producidos por las cuentas corrientes.

En el ejercicio 2025, los ingresos financieros corresponden principalmente a dividendos devengados, derivados del acuerdo de distribución de dividendo a cuenta aprobado por PALERMO INVERSIONES, S.L.

10.2 Comisiones satisfechas

La Sociedad Gestora percibe del Fondo comisiones por gestión y representación, según las condiciones acordadas en el Reglamento de Gestión.

En cualquier caso, la suma de los importes abonados a la Sociedad Gestora en concepto de Comisión de Gestión a lo largo de la duración del Fondo (incluidas su prórrogas y extensiones) no podrá exceder del veinte por ciento (20%) de los Compromisos Totales.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Gestora ha percibido del Fondo 485.000,00 euros (ejercicio 2024: 136.489,05 euros) en concepto de Comisión de Gestión.

De conformidad con el Reglamento del Fondo, la Sociedad Gestora tiene derecho a percibir una comisión de gestión anual desde la fecha del primer cierre y hasta la disolución o liquidación del fondo, o hasta su baja como fondo de capital riesgo europeo en el registro de la CNMV, lo que ocurra antes.

La comisión de gestión se determina de acuerdo con los siguientes criterios:

Durante los primeros cinco años desde la fecha del primer cierre:

- Si el patrimonio aportado por los inversores es igual o inferior a 22.500.000 euros: la comisión anual será igual a 45.000 euros más el 2% anual del Importe Total Contribuido.
- Si el patrimonio aportado por los inversores es superior a 22.500.000 euros: la comisión anual será igual al 2,20% anual del importe total contribuido.

A partir del quinto aniversario de la fecha del primer cierre:

- Si el patrimonio aportado por los inversores es igual o inferior a 22.500.000 euros: la comisión anual será de 45.000 euros.
- Si el patrimonio aportado por los inversores es superior a 22.500.000 euros: la comisión anual será del 0,20% del importe total contribuido.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

El importe total contribuido se calcula como si todos los inversores hubieran suscrito sus compromisos desde la fecha del primer cierre.

La comisión de gestión se devenga desde la fecha del primer cierre y se factura por trimestres naturales anticipados (1 de enero, 1 de abril, 1 de julio y 1 de octubre), por una cuarta parte del importe anual correspondiente. el primer devengo se produce en la fecha del primer cierre, calculado prorata temporis, o en una fecha posterior designada por la Sociedad Gestora, sin que en ningún caso pueda ser posterior al 31 de diciembre del ejercicio correspondiente

El Depositario percibirá de la Sociedad una comisión de depositaría conforme a lo previsto a continuación:

- Si la Sociedad cuenta con un patrimonio inferior o igual a veinticuatro millones de euros (, la comisión de depositaría será de doce mil euros anuales; y
- Si la Sociedad cuenta con un patrimonio superior a veinticuatro millones de euros, la comisión de depositaría será de cinco puntos básicos (0,05%) anuales sobre el patrimonio neto de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2025 el Depositario ha percibido del Fondo 13.700,25 euros (ejercicio 2024: 3.377,75 euros) en concepto de Comisión de Depositaría.

10.3 Otros gastos de explotación

La composición de los gastos de explotación del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

<u>Otros gastos de explotación</u>	Euros	
	2025	2024
Tasas	1.448,36	787,72
Asesoramiento y administración	2.700,00	256.555,78
Seguros	3.020,87	1.833,92
Auditoría	6.321,54	6.050,00
Profesionales independientes	20.754,84	223.963,76
Otros servicios	345,70	1.205,86
Total	<u>34.591,31</u>	<u>490.397,04</u>

10.4 Comisiones y otros ingresos percibidos

Durante el ejercicio 2024el Fondo cobró 40.157,80 euros como prima de actualización de partícipes.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

11. CUENTAS DE ORDEN

Otras cuentas de orden

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capítulo presenta el siguiente detalle:

	Euros	
	2025	2024
Patrimonio comprometido	25.500.000,00	25.500.000,00
Patrimonio comprometido no exigido	(1.025.495,00)	(13.226.575,50)
Pérdidas fiscales a compensar acumuladas	587.096,77	
	<u>25.061.601,77</u>	<u>12.273.424,50</u>

12. OTRA INFORMACIÓN

Las principales transacciones realizadas por el Fondo con su Sociedad Gestora durante el ejercicio 2025 corresponden a la comisión de gestión por importe de 485.000,00 euros (ejercicio 2024: 136.489,05 euros). (Nota 10.2).

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni 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 información de cuestiones medioambientales.

Asimismo, durante el ejercicio 2025 y 2024, el Fondo no ha tenido derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Los honorarios de los auditores por la revisión de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 ha ascendido a 5.185,00 euros (ejercicio 2024: 5.000,00 euros) más el IVA correspondiente.

13. GESTIÓN DEL RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo, pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones del Fondo. La política de inversión del Fondo, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se describen en el folleto registrado y a disposición del público en los registros habilitados al efecto en la C.N.M.V.

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés, de precio y de tipo de cambio), y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014, por la que se regulan las entidades de Capital Riesgo (ECR), otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición y que son controlados por la Sociedad Gestora del Fondo. Los mencionados coeficientes normativos son los especificados en la Nota 1 de la memoria.

Los coeficientes legales anteriores mitigan los siguientes riesgos a los que se expone el Fondo que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la Sociedad Gestora.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones contractuales y cause una pérdida financiera a la otra parte.

La legislación vigente establece los requisitos que debe cumplir la cartera del Fondo (concentración) y su correlación con el total de activos. El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre del ejercicio 2025 y 2024:

	Euros	
	2025	2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	1.508.037,22	315.954,41
Deudores	582.156,30	34,09
Exposición máxima	2.090.193,52	315.954,41

A 31 de diciembre del 2025 el saldo del detalle “Deudores” recoge el importe 582.156,30 que ilustra principalmente derechos de cobro frente a accionistas de la Sociedad, siendo su componente más significativo el derivado de importes comprometidos y no desembolsados en concepto de prima de ecualización.

Estos riesgos, a efectos de su distribución geográfica, se encuentran localizados íntegramente en España.

Riesgo de mercado

Son los que surgen por la exposición a variaciones en las condiciones de mercado de las posiciones mantenidas en instrumentos financieros.

El ámbito de actuación de la Sociedad Gestora para la medición de los riesgos de mercado alcanza a todas aquellas operaciones realizadas con entidades cuyas actividades están sujetas a los riesgos de mercado y de liquidez. Los riesgos de tipo de interés, tipo de cambio y renta variable son gestionados y controlados por la Sociedad Gestora.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tenía posiciones afectas a este riesgo.

Riesgo de tipo de interés

Surge como consecuencia de cambios en los tipos de interés de mercado que afectan al valor de los instrumentos financieros.

La labor de control del riesgo de tipo de interés se realiza por la Dirección General de la Sociedad Gestora, teniendo como objetivo limitar al máximo los riesgos de tipo de interés a los que está sometido el Fondo.

El Fondo no mantiene activos financieros expuestos de forma significativa a este riesgo.

Riesgo de precio

Surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, excepto los que sean consecuencia del riesgo de tipo de cambio o de tipo de interés, motivados por factores específicos que afectan al propio instrumento o a su emisor, o por factores que afecten a todos los instrumentos similares negociados en el mercado.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA
Memoria correspondiente al 31 de diciembre del 2025

Riesgo de tipo de cambio

Surge por las variaciones en el tipo de cambio entre monedas.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 el Fondo no mantiene elementos de activo o de pasivo expresados en moneda extranjera no habiendo registrado diferencias de cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que la Sociedad Gestora considera que el mismo no se encuentra expuesto al riesgo por tipo de cambio.

Riesgo de liquidez

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene obligaciones de pago significativas.

14. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio y hasta la formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún hecho relevante que afecte o modifique sustancialmente la información contenida en las mismas.

URBAN HOSPITALITY GRC, FONDO DE CAPITAL RIESGO EUROPEO, SOCIEDAD ANÓNIMA**Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido al 31 de diciembre de 2025****i) Evolución durante el año**

El mercado global de hostales actualmente presenta un panorama dinámico y en expansión, impulsado por diversas tendencias y estrategias. Según datos proporcionados por Research and Markets, su crecimiento ha sido constante en los últimos años y se espera que continúe aumentando principalmente por los siguientes factores: la sólida expansión económica de los mercados emergentes, el aumento de la población mundial, el incremento de los ingresos disponibles, la creciente popularidad de los viajes en solitario y el aumento de los permisos remunerados a nivel global.

El Fondo URBAN HOSPITALITY GRC, FCR (en adelante el “Fondo”), decide ampliar su posición como socios de Palermo Inversiones, S.L. para aumentar su posición en RoomOO Hotels & Hostels mediante una ampliación de capital dineraria. La compañía hotelera, fundada en 2013, gestiona hostales urbanos de diseño y hoteles “boutique” y “lifestyle”, y aspira a convertirse en el operador líder del mercado hotelero urbano en su segmento en el sur de Europa (principales ciudades de España, Portugal e Italia).

RoomOO está bien posicionada para dirigirse a los viajeros y ha adaptado su modelo de negocio centrándose en tres pilares fundamentales: ubicaciones, calidad y confort y sostenibilidad.

ii) Evolución previsible

El sector turístico español continúa en 2025 con el sólido desempeño observado al cierre de 2024, evidenciando un notable crecimiento interanual en la actividad económica (PIB turístico). Este crecimiento se sustenta en la robustez de la demanda extranjera nacional. Las empresas turísticas están comprometidas con la creación de empleo de calidad en 2025.

A pesar de la incertidumbre geopolítica global, se espera que la actividad turística continúe avanzando a lo largo de 2025, aunque a ritmos más moderados y estabilizados. Las empresas seguirán enfrentando desafíos como la inflación, los aumentos en los costes salariales y financieros, lo cual podría influir en los resultados empresariales.

iii) Evaluación de los riesgos

La Sociedad gestora del Fondo tiene sistemas que permiten identificar y mitigar los principales riesgos a los que ésta se encuentra expuesta.

iv) Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

A la fecha de formulación de las cuentas anuales y del informe de gestión del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 no se ha producido ningún hecho significativo adicional distinto del comentado en la memoria de las cuentas anuales y en el presente informe.

v) Operaciones con acciones propias

No aplicable.

vi) Investigación y Desarrollo

Dado su objeto social, el Fondo no ha desarrollado actividad alguna relacionada con la investigación y el desarrollo.

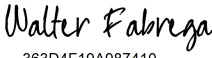
Los miembros del Consejo de Administración han formulado, en su reunión del día 29 de mayo de 2026, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de URBAN HOSPITALITY GRC, FCRE, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, en hojas visadas todas ellas por el Sr. Secretario no Consejero y firmadas en ésta última por todos los Sres. Consejeros.

Firmado por:

AC1D19B133204CC...
D. Kaho Ha Yiu
Presidente

Firmado por:

1803D411183C40E...
D. Javier Boccherini Catalina
Secretario

Firmado por:

363D4F19A987410...
D. Walter Pedro Fábrega Foltin
Vocal

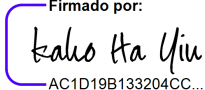
Los miembros del Consejo de Administración de URBAN HOSPITALITY GRC, FCRE, S.A., declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales, que comprenden Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria, y el Informe de Gestión, correspondientes ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, formuladas en la reunión de 29 de mayo de 2026, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de 31 de diciembre 2025 y que el Informe de Gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de 31 de diciembre de 2025.

La documentación remitida (Cuentas Anuales e Informe de Gestión) es copia del original formulada por el Consejo de Administración, que fue firmada por todos sus miembros y que se corresponden con los auditados. Asimismo, el informe de auditoría es copia del original.

El presente certificado firmado por el Secretario y el Presidente del Consejo de Administración, acredita la validez de las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración en relación con la formulación de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, quedando incorporado a las citadas cuentas anuales.

29 de mayo de 2026

Firmado por:



AC1D19B133204CC...

D. Kaho Ha Yiu
Presidente

Firmado por:



1803D411183C40E...

D. Javier Boccherini Catalina
Secretario