

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los partícipes de Abante Sector Inmobiliario, F.I. por encargo de los administradores de Abante Asesores Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U. (la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Abante Sector Inmobiliario, F.I. (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 y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cartera de inversiones financieras

De conformidad con la legislación vigente, el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

De acuerdo con la actividad anteriormente descrita, el Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo está fundamentalmente invertido en instrumentos financieros. La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras (en adelante, la cartera) del Fondo, se encuentra descrita en la nota 3 de la memoria adjunta y el detalle de la cartera, por tipo de activo, a 31 de diciembre de 2025 se muestra en el balance adjunto.

Identificamos esta área como el aspecto más relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que la cartera tiene en el cálculo del valor liquidativo de este.

El Fondo mantiene un contrato de gestión con Abante Asesores Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., como Sociedad gestora. Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por esta en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo.

Adicionalmente, hemos realizado ciertos procedimientos sobre la cartera del Fondo, entre los que destacan los siguientes:

Obtención de confirmaciones de la Entidad depositaria de los títulos

Solicitamos a la Entidad depositaria, sociedades gestoras o contrapartes, según la naturaleza de los instrumentos financieros, las confirmaciones relativas a la existencia de la totalidad de los títulos recogidos en la cartera del Fondo a 31 de diciembre de 2025, comprobando las respuestas recibidas con los registros contables del Fondo, proporcionados por la Sociedad gestora.

Valoración de la cartera

Comprobamos la valoración de la totalidad de los activos que se encuentran en la cartera del Fondo a 31 de diciembre de 2025, mediante la re-ejecución de los cálculos realizados por la Sociedad gestora y utilizando para ello valores fiables de mercado a la fecha de análisis.

Como consecuencia de los procedimientos realizados no se han detectado diferencias significativas.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gema M^a Ramos Pascual (22788)

25 de marzo de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/06589

SELLO CORPORATIVO. 96 00 EUR

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



CLASE 8.ª



OP4434531

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Balance al 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

ACTIVO	2025	2024
Activo no corriente	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Bienes inmuebles de uso propio	-	-
Mobiliario y enseres	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-
Activo corriente	14.326.528,70	12.655.883,72
Deudores	65.508,43	90.908,43
Cartera de inversiones financieras	13.386.670,39	12.213.139,20
Cartera interior	6.010.615,33	6.136.595,81
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	6.010.615,33	6.136.595,81
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Cartera exterior	7.376.055,06	6.076.543,39
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	7.376.055,06	6.076.543,39
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Intereses de la cartera de inversión	-	-
Inversiones morosas, dudosas o en litigio	-	-
Periodificaciones	-	341,39
Tesorería	874.349,88	351.494,70
TOTAL ACTIVO	14.326.528,70	12.655.883,72



CLASE 8.ª



OP4434532

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Balance al 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

PATRIMONIO Y PASIVO	2025	2024
Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas	14.288.811,48	12.628.569,55
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas	14.288.811,48	12.628.569,55
Capital	-	-
Partícipes	12.932.750,39	10.917.899,99
Prima de emisión	-	-
Reservas	-	-
(Acciones propias)	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Otras aportaciones de socios	-	-
Resultado del ejercicio	1.356.061,09	1.710.669,56
(Dividendo a cuenta)	-	-
Ajustes por cambios de valor en inmovilizado material de uso propio	-	-
Otro patrimonio atribuido	-	-
Pasivo no corriente	-	-
Provisiones a largo plazo	-	-
Deudas a largo plazo	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-
Pasivo corriente	37.717,22	27.314,17
Provisiones a corto plazo	-	-
Deudas a corto plazo	-	-
Acreedores	37.717,22	27.314,11
Pasivos financieros	-	-
Derivados	-	-
Periodificaciones	-	0,06
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	14.326.528,70	12.655.883,72
CUENTAS DE ORDEN	2025	2024
Cuentas de compromiso	-	-
Compromisos por operaciones largas de derivados	-	-
Compromisos por operaciones cortas de derivados	-	-
Otras cuentas de orden	261.570,02	1.462.641,93
Valores cedidos en préstamo por la IIC	-	-
Valores aportados como garantía por la IIC	-	-
Valores recibidos en garantía por la IIC	-	-
Capital nominal no suscrito ni en circulación	-	-
Pérdidas fiscales a compensar	261.570,02	1.462.641,93
Otros	-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	261.570,02	1.462.641,93

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.



CLASE 8.ª



OP4434533

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos	-	-
Comisiones retrocedidas a la Institución de Inversión Colectiva	-	12,25
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	<u>-218.075,98</u>	<u>-204.386,33</u>
Comisión de gestión	-151.898,17	-144.414,35
Comisión de depositario	-12.151,45	-11.554,93
Ingreso/gasto por compensación compartimento	-	-
Otros	-54.026,36	-48.417,05
Amortización del inmovilizado material	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-
Resultado de explotación	-218.075,98	-204.374,08
Ingresos financieros	964.269,57	810.076,28
Gastos financieros	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	<u>-68.771,43</u>	<u>317.676,27</u>
Por operaciones de la cartera interior	32.240,67	647.113,95
Por operaciones de la cartera exterior	-101.012,10	-329.437,68
Por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Diferencias de cambio	1.676,78	- 428,80
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	<u>688.017,62</u>	<u>792.867,34</u>
Deterioros	-	-
Resultados por operaciones de la cartera interior	559.939,35	640.103,18
Resultados por operaciones de la cartera exterior	128.078,27	152.764,16
Resultados por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Resultado financiero	1.585.192,54	1.920.191,09
Resultado antes de impuestos	1.367.116,56	1.715.817,01
Impuesto sobre beneficios	-11.055,47	-5.147,45
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>1.356.061,09</u>	<u>1.710.669,56</u>

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresado en euros)

			31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024		
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos						
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			1.356.061,09	1.710.669,56		
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas			-	-		
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			-	-		
Total de ingresos y gastos reconocidos			1.356.061,09	1.710.669,56		
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto						
	Partícipes	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9.313.491,92	-	-	1.501.831,88	-10.706,70	10.804.617,10
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	9.313.491,92	-	-	1.501.831,88	-10.706,70	10.804.617,10
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.710.669,56	-	1.710.669,56
Aplicación del resultado del ejercicio	1.491.125,18	-	-	-1.501.831,88	10.706,70	-
Operaciones con partícipes						
Suscripciones	3.257.079,48	-	-	-	-	3.257.079,48
Reembolsos	-3.077.304,89	-	-	-	-	-3.077.304,89
Otras variaciones del patrimonio	-66.491,70	-	-	-	-	-66.491,70
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.917.899,99	-	-	1.710.669,56	-	12.628.569,55
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	10.917.899,99	-	-	1.710.669,56	-	12.628.569,55
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.356.061,09	-	1.356.061,09
Aplicación del resultado del ejercicio	1.710.669,56	-	-	-1.710.669,56	-	-
Operaciones con partícipes						
Suscripciones	6.246.197,19	-	-	-	-	6.246.197,19
Reembolsos	-5.820.883,34	-	-	-	-	-5.820.883,28
Otras variaciones del patrimonio	121.133,01	-	-	-	-	-121.133,07
Saldos al 31 de diciembre de 2025	12.932.750,39	-	-	1.356.061,09	-	14.288.811,48

CLASE 8.ª



OP4434534

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.



CLASE 8.ª



OP4434535

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

1. Actividad y gestión del riesgo

a) Actividad

Abante Sector Inmobiliario, F.I., en lo sucesivo el Fondo, fue constituido en Madrid el 13 de noviembre de 2007 bajo la denominación social de Gestiohna Dinero, F.I., modificando su denominación por la actual el 26 de mayo de 2023. Tiene su domicilio social en Plaza de la Independencia 6, Madrid.

El Fondo se encuentra inscrito en el Registro de Fondos de Inversión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) desde el 18 de enero de 2008 con el número 3956, adquiriendo, a efectos legales, la consideración de Fondo de Inversión a partir de entonces.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Gestora del Fondo procedió a crear dos clases de series de participaciones en las que se divide el "Patrimonio atribuido a partícipes" del Fondo:

- Clase A: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 10,00 de euros, destinada a partícipes que cumplan con la inversión mínima inicial con capacidad para asumir pérdidas según el nivel de riesgo del fondo y teniendo en cuenta el horizonte de inversión.
- Clase D: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 10,00 de euros, destinada a partícipes que cumplan con la inversión mínima inicial con capacidad para asumir pérdidas según el nivel de riesgo del fondo y teniendo en cuenta el horizonte de inversión. Esta clase abonará trimestralmente, en concepto de dividendo, un porcentaje variable. Esta clase es de reparto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, y sucesivas modificaciones (en adelante "Ley 35/2003"), el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

La gestión, administración y representación del Fondo está encomendada a Abante Asesores Gestión, S.G.I.I.C., S.A.U., sociedad participada al 100,00% por Abante Asesores, S.A., siendo la Entidad Depositaria del Fondo Bankinter, S.A. Dicha Entidad Depositaria debe desarrollar determinadas funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, de acuerdo con lo establecido en la normativa en vigor.

El Fondo está sometido a la normativa legal específica de los Fondos de Inversión, recogida principalmente por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, y sucesivas modificaciones (en adelante "Real Decreto 1082/2012"), por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones. Los principales aspectos de esta normativa que le son aplicables son los siguientes:

- El patrimonio mínimo deberá situarse en 3.000.000 euros.
- El número de partícipes del Fondo no podrá ser inferior a 100.



CLASE 8.^a



OP4434536

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Cuando por circunstancias del mercado o por el obligatorio cumplimiento de la normativa en vigor, el patrimonio o el número de partícipes de un fondo, o de uno de sus compartimentos, descendieran de los mínimos establecidos en el Real Decreto 1082/2012 y sucesivas modificaciones, dichas Instituciones gozarán del plazo de un año, durante el cual podrán continuar operando como tales.

- Los valores mobiliarios y demás activos financieros del Fondo no pueden pignorarse ni constituirse en garantía de ninguna clase, salvo para servir de garantía de las operaciones que el Fondo realice en los mercados secundarios oficiales de derivados, y deben estar bajo la custodia de las Entidades legalmente habilitadas para el ejercicio de esta función.
- Para gestionar la liquidez del Fondo, la Sociedad Gestora deberá contar con sistemas internos de control de la profundidad del mercado de los valores en que invierte considerando la negociación habitual y el volumen invertido, para procurar una liquidación ordenada de las posiciones del Fondo a través de los mecanismos normales de contratación. Los documentos informativos del Fondo deberán contener una explicación sobre la política adoptada a este respecto.
- Se establecen unos porcentajes máximos de obligaciones frente a terceros y de concentración de inversiones.
- El Fondo se encuentra sujeto a unos límites generales a la utilización de instrumentos derivados por riesgo de mercado, así como a unos límites por riesgo de contraparte.

De acuerdo con el folleto registrado del Fondo, la Sociedad Gestora y la Entidad Depositaria percibirán una comisión anual en concepto de gastos de gestión y gastos de depositaria, respectivamente, que no podrán exceder los límites establecidos en la normativa vigente.

En los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad Gestora y la Entidad Depositaria, perciben una comisión anual según el siguiente detalle:

	Clase A	Clase D
Comisión de gestión		
Sobre patrimonio	1,25%	1,25%
Comisión de depositaria		
Sobre patrimonio custodiado	0,10%	0,10%

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad Gestora no aplica a los partícipes del Fondo comisión sobre el importe de las participaciones suscritas, ni sobre el importe de las participaciones reembolsadas.

b) Gestión del riesgo

La política de inversión del Fondo, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se detallan en el folleto registrado y están a disposición del público en el registro correspondiente de la C.N.M.V. y en la Sociedad Gestora.



CLASE 8.ª



OP4434537

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Debido a la operativa en mercados financieros del Fondo, los principales riesgos a los que se encuentra expuesto son los siguientes:

- **Riesgo de mercado:** representa el riesgo de incurrir en pérdidas debido a movimientos adversos en los precios de mercado de los activos financieros en los que opera el Fondo. Entre dichos riesgos, los más significativos son los de tipo de interés, los de tipo de cambio y las cotizaciones de los títulos que el Fondo tenga en cartera.
- **Riesgo de crédito:** se trata del riesgo de que puedan originarse pérdidas potenciales debidas a cambios en la capacidad o intención de la contraparte de cumplir sus obligaciones financieras con el Fondo.
- **Riesgo de liquidez:** se produce cuando existen dificultades en el momento de realizar en el mercado los activos en cartera.
- **Riesgo operacional:** aquel que puede provocar pérdidas como resultado de errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas o como consecuencia de acontecimientos externos.
- **Riesgo de sostenibilidad:** se considera todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza, que, de ocurrir, pudiera surtir un efecto material negativo sobre el valor de la inversión. El proceso de inversión tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad y está basado en análisis propios. Para ello la Sociedad Gestora utiliza una metodología propia y tiene en cuenta información ASG publicada por las propias compañías o emisores de los activos en los que invierte, así como "ratings" publicados por proveedores externos. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la participación del Fondo. La Sociedad Gestora tiene en cuenta las incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, en línea con su Declaración de Principales Incidencias Adversas (PIAS) que se informan a los partícipes en los informes periódicos.

La Sociedad Gestora tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de mercado, crédito, liquidez y sostenibilidad, así como el referido al riesgo operacional. En este sentido, el control de los coeficientes normativos mencionados en el apartado 1.a) anterior, limitan la exposición a algunos de dichos riesgos.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, han sido preparadas a partir de los registros contables del Fondo, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable que le son aplicables, con el objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera y de sus resultados.



CLASE 8.^a



OP4434538

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Las cuentas anuales adjuntas se encuentran pendientes de aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, si bien los Administradores estiman que serán aprobadas sin modificaciones significativas.

b) Principios contables

Para la elaboración de estas cuentas anuales se han seguido los principios y criterios contables y de clasificación recogidos, fundamentalmente, en la Circular 3/2008 de la C.N.M.V. y sucesivas modificaciones. Los principios más significativos se describen en la Nota 3. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

c) Comparabilidad

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025 se presentan atendiendo a la estructura y principios contables establecidos en la normativa vigente de la C.N.M.V.

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

No se han producido modificaciones contables que afecten significativamente a la comparación entre las cuentas anuales de los ejercicios 2025 y 2024.

d) Estimaciones contables y corrección de errores

En determinadas ocasiones los Administradores de la Sociedad Gestora han realizado estimaciones para obtener la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las cuentas anuales. Dichas estimaciones se refieren, principalmente, al valor razonable y a las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros, si los hubiera. Aun cuando estas se consideren las mejores estimaciones posibles, en base a la información existente en el momento del cálculo, acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas prospectivamente, de acuerdo con la normativa vigente.

En cualquier caso, el valor liquidativo del Fondo se verá afectado por las fluctuaciones de los precios del mercado y otros riesgos asociados a las inversiones financieras.

No existen cambios en las estimaciones contables ni errores que se hubieran producido en ejercicios anteriores y hayan sido detectados durante los ejercicios 2025 y 2024.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y esta memoria, están expresadas en euros, excepto cuando se indique expresamente.



CLASE 8.ª



OP4434539

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

3. Resumen de los principios contables y normas de valoración más significativos

Los principios contables más significativos aplicados en la formulación de estas cuentas anuales han sido los siguientes:

a) Principio de empresa en funcionamiento

En la elaboración de las cuentas anuales se ha considerado que la gestión del Fondo continuará en el futuro previsible. Por tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de su liquidación.

b) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se registran contablemente en función del periodo en que se devengan, con independencia de cuando se produce su cobro o pago efectivo.

c) Deudores

La valoración inicial se realiza 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.

La valoración posterior se hace a 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 valoran por su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro del valor de las partidas a cobrar se calculan 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 reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Cartera de inversiones financieras

Los activos de la cartera de inversiones financieras han sido considerados como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los principales productos financieros recogidos en la cartera, así como la determinación de su valor razonable se describen a continuación:

- Valores representativos de deuda: valores que suponen una deuda para su emisor y que devengan una remuneración consistente en un interés establecido contractualmente.

El valor razonable de los valores representativos de deuda cotizados se determina por los precios de cotización en un mercado, siempre y cuando este sea activo y los precios se obtengan de forma consistente. Cuando no estén disponibles precios de cotización el valor razonable se corresponde con el precio de la transacción más reciente siempre que no haya habido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde el momento de la transacción.



CLASE 8.ª



OP4434540

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Los intereses devengados no cobrados de valores representativos de deuda se periodifican de acuerdo con el tipo de interés efectivo y forman parte del resultado del ejercicio.

- Instrumentos de patrimonio: instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones y cuotas participativas, que tienen la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor.

El valor razonable de los instrumentos de patrimonio cotizados lo establece el cambio oficial de cierre del día de la fecha del balance, si existe, o inmediato hábil anterior o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre.

- Depósitos en entidades de crédito: depósitos que el Fondo mantiene en entidades de crédito, a excepción de los saldos que se recogen en el epígrafe de Tesorería.

Se considera valor razonable el precio que iguala el rendimiento interno de la inversión a los tipos de mercado vigentes en cada momento.

- Acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva: su valor razonable se establece en función del valor liquidativo o valor de cotización del día de referencia. En el caso de que para el día de referencia no se calculara un valor liquidativo, se utiliza el último valor liquidativo disponible. Para las inversiones en Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre, Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Colectiva de Inversión Libre e Instituciones de Inversión Colectiva extranjeras similares, se utilizan, en su caso, valores liquidativos estimados.
- Derivados: incluye, entre otros, las diferencias de valor en los contratos de futuros y forwards, las primas pagadas/cobradas por warrants y opciones compradas/emitidas, cobros o pagos asociados a los contratos de permuta financiera, así como las inversiones en productos estructurados.

El valor del cambio oficial de cierre el día de referencia determina su valor razonable. Para los no negociados en mercados organizados, la Sociedad Gestora establece un modelo de valoración en función de las condiciones específicas establecidas en la Circular 6/2010, de 21 de diciembre, de la C.N.M.V., sobre operaciones con instrumentos derivados de las Instituciones de Inversión Colectiva y sucesivas modificaciones.

Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión se darán de baja con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos.

e) Adquisición y cesión temporal de activos

Las adquisiciones temporales de activos o adquisiciones con pacto de retrocesión se contabilizan por el importe efectivo desembolsado, cualesquiera que sean los instrumentos subyacentes, en la cuenta de activo correspondiente.

La diferencia entre este importe y el precio de retrocesión se imputa como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del tipo de interés efectivo.



CLASE 8.ª



OP4434541

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

Las diferencias de valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de Variación del valor razonable en instrumentos financieros.

La cesión en firme del activo adquirido temporalmente se registra como pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

f) Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio cotizados se registran en el momento de su contratación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros o de Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior, según los cambios se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de Instrumentos de patrimonio, de la cartera interior o exterior del activo del balance.

g) Valores representativos de deuda

Los valores representativos de deuda se registran en el momento de su liquidación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros o de Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior, según los activos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de Valores representativos de deuda, de la cartera interior o exterior del activo del balance.

h) Operaciones de derivados

Las operaciones de derivados se registran en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la posición o el vencimiento del contrato, en el epígrafe correspondiente de cuentas de orden, por el importe nominal comprometido.

Los fondos depositados en concepto de garantía tienen la consideración contable de depósito cedido, registrándose en el capítulo correspondiente del epígrafe de Deudores del activo en el balance.

El valor razonable de los valores aportados en garantía se registra en cuentas de orden en el epígrafe de Valores aportados como garantía por la Institución de Inversión Colectiva.

Las primas resultantes de las opciones compradas o emitidas se reflejan en el epígrafe de Derivados del activo o pasivo del balance, en la fecha de ejecución de la operación.



CLASE 8.^a



OP4434542

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

La contrapartida de los cobros o pagos asociados a cada contrato de permuta financiera, se registran en el epígrafe de Derivados de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente del balance, según corresponda.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de Resultados por operaciones con derivados o de Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones con derivados según éstos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida el epígrafe de Derivados, de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente del balance.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han realizado operaciones de derivados.

i) Moneda extranjera

En el caso de partidas monetarias que sean tesorería, débitos y créditos, las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe de Diferencias de cambio.

Para el resto de las partidas monetarias y no monetarias que forman parte de la cartera de inversiones financieras, las diferencias de cambio se tratan juntamente con las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración.

j) Valor liquidativo de las participaciones

La determinación del patrimonio del Fondo a los efectos del cálculo del valor liquidativo de las correspondientes participaciones que lo componen se realiza de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular 6/2008, de 26 de noviembre, de la C.N.M.V., sobre la determinación del valor liquidativo y aspectos operativos de las Instituciones de Inversión Colectiva y sucesivas modificaciones.

k) Suscripciones y reembolsos

Las suscripciones y reembolsos de participaciones se contabilizan por el importe efectivamente suscrito o reembolsado con abono o cargo, respectivamente, al capítulo de Partícipes del pasivo del balance del Fondo.

El precio de las participaciones será el valor liquidativo correspondiente al plazo establecido en el folleto informativo, determinándose de este modo tanto el número de participaciones suscritas o reembolsadas, como el efectivo a reembolsar en su caso. Durante el periodo que media entre la solicitud y la determinación efectiva del precio de las participaciones, el importe solicitado se registra en el capítulo de Solicitudes de suscripción pendientes de asignar participaciones, del pasivo del balance del Fondo.

l) Impuesto sobre beneficios

La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el gasto por el Impuesto sobre beneficios, en cuyo cálculo se contempla el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierte en periodos subsiguientes.



CLASE 8.^a



OP4434543

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen siempre, en cambio los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que resulte probable que la Institución disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los derechos a compensar en ejercicios posteriores por las pérdidas fiscales no dan lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso y sólo se reconocen mediante la compensación del gasto por impuesto con la frecuencia del cálculo del valor liquidativo. Las pérdidas fiscales que puedan compensarse se registran en el epígrafe de Cuentas de orden - Pérdidas fiscales a compensar.

4. Deudores

El desglose de los deudores, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	2025	2024
Administraciones públicas deudoras	65.508,43	90.908,43
	<u>65.508,43</u>	<u>90.908,43</u>

El capítulo de Administraciones públicas deudoras al 31 de diciembre de 2025 y 2024, recoge las retenciones sobre intereses y otros rendimientos de capital mobiliario pendientes de liquidar a cierre del ejercicio correspondiente.

5. Acreedores

El desglose de los acreedores, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	2025	2024
Distribuciones a partícipes pendientes de liquidar	1.035,61	-
Administraciones públicas acreedoras	15.621,56	6.813,22
Otros	21.060,05	20.500,89
	<u>37.717,22</u>	<u>27.314,11</u>

El capítulo Distribuciones a partícipes pendientes de liquidar al 31 de diciembre de 2025, recoge el saldo correspondiente a los reembolsos pendientes de pago al cierre del ejercicio.

El desglose del capítulo Administraciones públicas acreedoras, es el siguiente:

	2025	2024
Impuesto sobre beneficios	11.055,47	5.147,45
Retenciones sobre rendimientos de capital mobiliario de partícipes	4.566,09	1.665,77
	<u>15.621,56</u>	<u>6.813,22</u>



CLASE 8.ª



OP4434544

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

El capítulo Acreedores – Otros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 recoge, principalmente, el importe de las comisiones de gestión y depositaría gastos por servicio de análisis y gastos por auditoría pendientes de pago al cierre del ejercicio correspondiente.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fondo no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos. Asimismo, al cierre de los ejercicios 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

6. Cartera de inversiones financieras

El detalle de la cartera de inversiones financieras del Fondo, por tipo de activo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra en el balance adjunto.

En los Anexos I y II adjuntos, se detalla la cartera de inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Los Anexos adjuntos son parte integrante de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todos los títulos recogidos dentro de la cartera de inversiones financieras se encuentran depositados en la Entidad Depositaria.

7. Tesorería

El detalle de la tesorería al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	2025	2024
Cuentas en el Depositario		
Cuentas en euros	868.661,09	345.219,14
Cuentas en divisa	4.872,32	5.292,90
Intereses devengados cuenta en el Depositario	<u>816,47</u>	<u>982,66</u>
	<u>874.349,88</u>	<u>351.494,70</u>

El capítulo de Cuentas en el Depositario, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, incluye íntegramente al saldo de las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo en la Entidad Depositaria, las cuales están remuneradas a un tipo de interés €STR diario -0,50% y del €STR diario -0,30%, respectivamente.

8. Patrimonio atribuido a partícipes

El movimiento del patrimonio atribuido a partícipes durante los ejercicios 2025 y 2024, se detalla en el Estado de cambios en el patrimonio neto.

Las participaciones por las que está representado el Fondo son de iguales características, representadas por certificados nominativos sin valor nominal y confieren a sus propietarios un derecho de propiedad sobre dicho patrimonio.



CLASE 8.ª



OP4434545

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

El valor liquidativo de las participaciones al 31 de diciembre de 2025 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Clase A	Clase D
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>9.809.507,51</u>	<u>4.479.303,97</u>
Número de participaciones emitidas	<u>450.206,65</u>	<u>340.230,25</u>
Valor liquidativo por participación	<u>21,79</u>	<u>13,17</u>
Número de partícipes	<u>347</u>	<u>55</u>

El valor liquidativo de las participaciones al 31 de diciembre de 2024 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Clase A	Clase D
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>11.493.320,05</u>	<u>1.135.249,50</u>
Número de participaciones emitidas	<u>591.607,70</u>	<u>90.949,44</u>
Valor liquidativo por participación	<u>19,43</u>	<u>12,48</u>
Número de partícipes	<u>247</u>	<u>26</u>

El Fondo distribuye, trimestralmente, un dividendo por cada participación de la clase D, en base a los rendimientos de capital devengados por valores mobiliarios y activos financieros, los incrementos de patrimonio realizados o no, siempre que se hayan reconocido en el resultado del ejercicio presente y que exista liquidez suficiente para distribuir dichos resultados.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha distribuido a los partícipes el siguiente dividendo:

	Euros por participación	Dividendo
17 de marzo de 2025	0,25	28.222,10
16 de junio de 2025	0,28	35.597,04
15 de septiembre de 2025	0,19	33.281,85
15 de diciembre de 2025	0,074	<u>24.032,08</u>
		<u>121.133,07</u>



CLASE 8.^a
ESTAMPAS



OP4434546

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2024, el Fondo distribuyó a los partícipes el siguiente dividendo:

	Euros por participación	Dividendo
15 de marzo de 2024	0,17	11.953,67
17 de junio de 2024	0,328	25.557,11
16 de septiembre de 2024	0,20	19.103,31
16 de diciembre de 2024	0,1153	<u>9.877,61</u>
		<u>66.491,70</u>

El resultado del ejercicio, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de Partícipes del Fondo.

De acuerdo con el artículo 31 del Real Decreto 1082/2012, se considera participación significativa aquella que supera el 20% del Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo.

Al cierre del ejercicio 2024, 1 partícipe, poseía participaciones de manera indirecta que representaban 20,22% del Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo.

Al ser el partícipe con participación indirecta significativa una persona jurídica, se incluye el detalle de este:

	2025	2024
Abante Asesores, S.A.	<u>-</u>	<u>20,22%</u>
	<u>-</u>	<u>20,22%</u>

9. Cuentas de compromiso

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene inversiones en derivados.

10. Otras cuentas de orden

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se muestra en el balance adjunto.



CLASE 8.ª



OP4434547

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

11. Administraciones públicas y situación fiscal

Durante el ejercicio 2025, el régimen fiscal del Fondo ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, encontrándose sujeto en dicho impuesto a un tipo de gravamen del 1 %, siempre que el número de partícipes requerido sea como mínimo el previsto en el artículo noveno de la Ley 35/2003. Adicionalmente, el artículo 26 de la Ley 27/2014 establece para el ejercicio 2025 una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar, en función de la situación del Fondo respecto a las mismas.

El capítulo Acreedores - Administraciones públicas recoge el Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio, que se obtiene, principalmente, de aplicar el tipo impositivo correspondiente al resultado contable antes de impuestos, una vez compensadas las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones para los diferentes impuestos a los que el Fondo está sujeto no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeto de los últimos cuatro ejercicios.

No existen contingencias significativas que pudieran derivarse de una revisión por las autoridades fiscales.

12. Otra información

La Sociedad Gestora ha adoptado procedimientos para evitar conflictos de interés y asegurarse de que las operaciones vinculadas se realizan en interés exclusivo del Fondo y a precios de mercado. Los informes periódicos incluyen, según lo establecido en la Circular 4/2008 de la C.N.M.V y sucesivas modificaciones, información sobre las operaciones vinculadas realizadas, si las hubiera.

Adicionalmente, en la Nota de Actividad y gestión del riesgo se indica el importe de las comisiones retrocedidas con origen en las Instituciones de Inversión Colectiva gestionadas por entidades pertenecientes al Grupo de la Sociedad Gestora, en caso de que se hubieran producido durante el ejercicio.

Respecto a la operativa que realiza con el Depositario, en la Nota de Tesorería se indican las cuentas que mantiene el Fondo con este al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni oficinas y que por su naturaleza debe estar gestionada por una Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., por servicios de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2025 y 2024, ascienden a 4 miles de euros en cada ejercicio, no habiéndose prestado otros servicios en el ejercicio por la citada firma. Ninguna otra entidad del entorno de PricewaterhouseCoopers ha prestado otros servicios al Fondo durante los mencionados ejercicios.



CLASE 8.ª



OP4434548

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

13. Acontecimientos posteriores

Desde el cierre del ejercicio, al 31 de diciembre de 2025, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que sean objeto de incluir en esta memoria.

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización.						
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	EUR	620.098,25	-	611.298,51	-8.799,74	ES0139140174
INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	EUR	591.772,52	-	1.024.773,00	433.000,48	ES0154653911
INVERSA PRIME SOCIMI SA	EUR	711.022,85	-	548.558,89	-162.463,96	ES0105389003
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	849.666,49	-	1.139.271,65	289.605,16	ES0105025003
METROVACESA, SA	EUR	759.985,74	-	883.097,28	123.111,54	ES0105122024
NEINOR HOMES, S.L.U.	EUR	746.433,31	-	1.134.376,00	387.942,69	ES0105251005
SOL MELIA, S.A.	EUR	562.409,76	-	669.240,00	106.830,24	ES0176252718
TOTALES Acciones admitidas cotización.		4.841.388,92	-	6.010.615,33	1.169.226,41	
TOTAL Cartera Interior		4.841.388,92	-	6.010.615,33	1.169.226,41	

CLASE 8ª



OP4434549

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
BIG YELLOW GROUP PLC	GBP	641.578,67	-	603.467,53	-38.111,14	GB0002869419
CTP NV	EUR	554.327,33	-	670.676,96	116.349,63	NL00150006R6
COVIVIO SA/France	EUR	589.277,76	-	688.580,75	99.302,99	FR0000064578
GECINA S.A.	EUR	650.593,30	-	569.536,00	-81.057,30	FR0010040865
ICADE	EUR	715.152,98	-	590.678,00	-124.474,98	FR0000035081
KLEPIERRE	EUR	506.370,19	-	663.193,44	156.823,25	FR0000121964
SEGRO PLC	GBP	704.917,61	-	695.570,01	-9.347,60	GB00B5ZN1N88
TAG IMMOBILIEN AG	EUR	503.451,04	-	572.964,84	69.513,80	DE0008303504
THE UNITE GROUP PLC	GBP	624.158,77	-	482.709,28	-141.449,49	GB0006928617
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	465.141,54	-	681.322,20	216.180,66	FR0013326246
VONOVIA SE	EUR	512.923,11	-	541.965,90	29.042,79	DE000A1ML7J1
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	619.299,18	-	615.390,15	-3.909,03	BE0974288202
TOTALES Acciones admitidas cotización		7.087.191,48	-	7.376.055,06	288.863,58	
TOTAL Cartera Exterior		7.087.191,48	-	7.376.055,06	288.863,58	

CLASE 8.ª



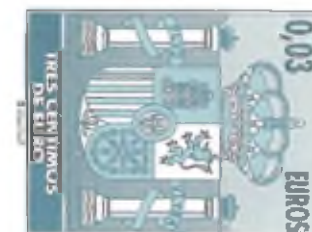
OP4434550

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización.						
AEDAS HOMES SL	EUR	667.305,96	-	1.031.467,50	364.161,54	ES0105287009
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	EUR	603.571,43	-	561.627,23	-41.944,20	ES0139140174
INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	EUR	490.163,53	-	594.817,00	104.653,47	ES0154653911
INVERSA PRIME SOCIMI SA	EUR	565.185,49	-	576.866,36	11.680,87	ES0105389003
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	931.208,49	-	1.074.287,92	143.079,43	ES0105025003
METROVACESA, SA	EUR	684.456,22	-	803.659,74	119.203,52	ES0105122024
NH HOTELES, S.A.	EUR	109.786,33	-	154.173,60	44.387,27	ES0161560018
NEINOR HOMES, S.L.U.	EUR	435.967,16	-	748.382,70	312.415,54	ES0105251005
SOL MELIA, S.A.	EUR	511.965,45	-	591.313,76	79.348,31	ES0176252718
TOTALES Acciones admitidas cotización.		4.999.610,06	-	6.136.595,81	1.136.985,75	
TOTAL Cartera Interior		4.999.610,06	-	6.136.595,81	1.136.985,75	

CLASE 8.ª



OP4434551

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
BIG YELLOW GROUP PLC	GBP	539.332,87	-	475.738,13	-63.594,74	GB0002869419
CTP NV	EUR	521.000,90	-	568.282,08	47.281,18	NL00150006R6
COVIVIO SA/FRANCE	EUR	530.120,40	-	565.372,20	35.251,80	FR0000064578
GECINA S.A.	EUR	606.659,11	-	567.392,85	-39.266,26	FR0010040865
ICADE	EUR	671.025,49	-	510.707,52	-160.317,97	FR0000035081
KLEPIERRE	EUR	482.343,09	-	578.796,00	96.452,91	FR0000121964
SEGRO PLC	GBP	563.181,74	-	561.550,36	-1.631,38	GB00B5ZN1N88
TAG IMMOBILIEN AG	EUR	396.158,01	-	560.858,52	164.700,51	DE0008303504
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	423.571,67	-	563.652,72	140.081,05	FR0013326246
VONOVIA SE	EUR	390.985,14	-	552.036,96	161.051,82	DE000A1ML7J1
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	562.289,30	-	572.156,05	9.866,75	BE0974288202
TOTALES Acciones admitidas cotización		5.686.667,72	-	6.076.543,39	389.875,67	
TOTAL Cartera Exterior		5.686.667,72	-	6.076.543,39	389.875,67	

CLASE 8.ª



OP4434552



CLASE 8ª



OP4434553

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Exposición fiel del negocio y actividades principales

El 2025 ha sido un año favorable para los activos de riesgo, aunque marcado por episodios de elevada volatilidad. Uno de los momentos más relevantes se produjo en abril, tras el conocido como “liberation day”, cuando el endurecimiento de la política arancelaria de Donald Trump generó un repunte significativo de la incertidumbre. A pesar de ello, el entorno macroeconómico ha mostrado una resiliencia mayor de la esperada, y las empresas (sobre todo en Estados Unidos) han seguido generando buenos beneficios, dando soporte a los mercados de renta variable. No obstante, el debilitamiento del dólar a lo largo del año —con el euro/dólar pasando de niveles de 1,04 a comienzos de año a 1,17 al cierre— ha restado rentabilidad a los activos estadounidenses para el inversor europeo, dejando un balance mucho más contenido al medir las rentabilidades en euros.

En renta variable, el índice mundial cierra 2025 con una rentabilidad del 16,87% en moneda local y del 5,35% en euros. En Estados Unidos, los principales índices registran subidas muy relevantes en moneda local, con el S&P 500 avanzando un 16,39% y el Dow Jones un 12,97%. Sin embargo, al trasladar estas rentabilidades a euros, el impacto del tipo de cambio reduce de forma significativa el resultado final, con avances del 2,63% y un ligero retroceso del -0,38%, respectivamente. El Nasdaq, apoyado en el buen comportamiento del sector tecnológico a lo largo del ejercicio, cierra el año con una subida del 6,13% en euros.

En Europa, el sentimiento durante el año ha sido claramente positivo. El MSCI Europe finaliza 2025 con una rentabilidad del 16,34% en euros, mientras que el Euro Stoxx 50 avanza un 18,29%, impulsado principalmente por el buen comportamiento del sector financiero. Japón también registra un muy buen año también, con una revalorización del 21,79% en moneda local, aunque esta se reduce al 7,67% en euros debido al debilitamiento del yen. Por su parte, los mercados emergentes cierran el ejercicio con subidas del 15,13% en euros.

Desde el punto de vista de estilos, el comportamiento relativo ha sido favorable al growth frente al value en el conjunto del año. El estilo growth cierra 2025 con una rentabilidad del 6,19% en euros, superando al value, que avanza un 4,27%, ambos medidos en euros. Esta diferencia refleja el liderazgo de sectores vinculados al crecimiento estructural y a la inversión en tecnología, frente a un comportamiento más moderado de los segmentos tradicionalmente más defensivos.

A nivel sectorial, 2025 ha estado marcado por una elevada dispersión en las rentabilidades. Destacan claramente los sectores de telecomunicaciones, tecnología, financieras e industriales, con subidas del 29,87%, 22,08%, 21,97% y 19,10%, respectivamente. Por el contrario, sectores más defensivos como consumo básico, consumo discrecional y energía han ofrecido un comportamiento más moderado en términos relativos, aunque positivo en términos absolutos, reflejando un entorno de mayor apetito por riesgo y crecimiento.

En renta fija, el año ha estado condicionado por la evolución de los tipos de interés y por la divergencia entre regiones. En deuda pública, el bono del Tesoro estadounidense a 10 años ofrece una rentabilidad del 8,40% en moneda local y del 6,03% en euros cubiertos, mientras que el bund alemán a 10 años cierra el ejercicio con un balance ligeramente negativo del -0,64%.

En deuda corporativa, cerramos un año con rentabilidades positivas en todos los segmentos. Las empresas mantienen balances sólidos y los niveles de default son reducidos. También ha ayudado un flujo de demanda fuerte por parte de los inversores. El crédito investment grade estadounidense destaca con un avance del 7,77% en moneda local, seguido del crédito IG global con un 7,08%. En el segmento de high yield, el comportamiento ha sido especialmente bueno, con el high yield global cerrando el año con una rentabilidad del 10,02%, mientras que Estados Unidos alcanza el 8,62% y Europa el 4,86%.



CLASE 8ª



OP4434554

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Desde el punto de vista macroeconómico, la inflación ha continuado moderándose a lo largo del año, aunque permaneciendo en niveles todavía superiores a los objetivos de los bancos centrales. En la zona euro, la inflación general se sitúa en el 2,1%, con la subyacente en el 2,4%. En Estados Unidos, el IPC general se modera hasta el 2,7%, mientras que la subyacente retrocede al 2,6%, reforzando un escenario de normalización gradual de las presiones inflacionistas.

En materias primas, el oro ha sido uno de los grandes protagonistas del año, alcanzando nuevos máximos históricos y cerrando el ejercicio en torno a los 4.341 dólares por onza. Por el contrario, el petróleo ha mostrado un comportamiento más débil, cerrando el año en niveles próximos a los 60 dólares por barril. En el mercado de divisas, el euro se ha fortalecido de forma generalizada frente a las principales monedas, destacando la apreciación frente al dólar y el yen, lo que ha tenido un impacto relevante en las rentabilidades de los activos internacionales para el inversor europeo.

El sector inmobiliario tampoco es ajeno a la vorágine corporativa. La jugada maestra de Neinor quedándose con Aedas es el mejor ejemplo. De la mano del importante inversor americano Apollo, han conseguido quedarse con la mayor y mejor promotora española a un precio muy atractivo por las urgencias que tenía el principal inversor de Aedas de salirse del capital de la compañía una vez que se había completado su ciclo inversor. Las socimis también últimamente están volviendo al radar del inversor pero a estas alturas del partido -con tipos de interés bajando y ya desmontadas las narrativas que han pesado en su cotización los últimos años- sigan cotizando con los descuentos a los que cotizan sobre el valor de sus activos. No van a tardar mucho en empezar a revisarse al alza las valoraciones lo que debería dar soporte al mejor comportamiento de estas últimas semanas. En cualquier caso, se trata de un sector bastante olvidado que es donde por nuestro carácter contrarian no tenemos problema en estar invertido, todo lo contrario. En los primeros seis meses del año hemos vendido Aedas e incrementado el peso en Neinor. Las acciones con mejor comportamiento en el semestre han sido Inmobiliaria del Sur, +45,8%, Metrovacesa, +25,4%, y Klepierre, +24,0%. La peor evolución correspondía a dos compañías hoteleras, Meliá, -3,5%, y Minor Hotels, -1,8%.

El sector inmobiliario no es ajeno a la vorágine corporativa. La jugada maestra de Neinor quedándose con Aedas, durante el primer semestre, es el mejor ejemplo. De la mano del importante inversor americano Apollo, han conseguido quedarse con la mayor y mejor promotora española a un precio muy atractivo por las urgencias que tenía el principal inversor de Aedas de salirse del capital de la compañía una vez que se había completado su ciclo inversor. Las socimis también últimamente están volviendo al radar del inversor pero a estas alturas del partido -con tipos de interés bajando y ya desmontadas las narrativas que han pesado en su cotización los últimos años- sigan cotizando con unos descuentos todavía muy interesantes sobre el valor de sus activos. En cualquier caso, se trata de un sector bastante olvidado que es donde por nuestro carácter contrarian no tenemos problema en estar invertido, todo lo contrario. En los segundos seis meses del año hemos incorporado la compañía británica Unite Group. El Grupo Unite es un promotor, propietario y operador británico de viviendas estudiantiles construidas específicamente para este fin. No se ha vendido ninguna compañía durante el segundo semestre. Las acciones con mejor comportamiento en el segundo semestre han sido Inmobiliaria del Sur, +16,94%, Unibail, +15,09%, y Neinor Homes, +14,32%. La peor evolución correspondía a Unite Group, -33,98%, Vonovia, -18,12% y Gecina, -13,29%.

No se han realizado operaciones con instrumentos derivados en 2025.

Gastos de I+D y medioambiente

A lo largo del ejercicio 2025 no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2025 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.



CLASE 8.ª



OP4434555

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2025, el Fondo no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos diferentes a los descritos en la memoria. Asimismo, al cierre del ejercicio 2025, el Fondo no tiene saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

Acciones propias

Al Fondo no le aplica lo referente a las acciones propias.

Uso de instrumentos financieros

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo, tal y como se describe en la memoria adjunta, está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito, liquidez y operacional de acuerdo con los límites y coeficientes establecidos por la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones y desarrollados por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, y sucesivas modificaciones, por el que se reglamenta dicha Ley y las correspondientes Circulares emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Acontecimientos posteriores al cierre al 31 de diciembre de 2025

Desde el cierre del ejercicio, al 31 de diciembre de 2025, hasta la fecha de este informe de gestión, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria.

Información en materia de sostenibilidad

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