

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

Q-LIVING, F.I.C.C.

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 de Q-Living Asset Management, S.G.E.I.C., S.A., Sociedad Gestora de Q-Living, F.I.C.C:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Q-Living, F.I.C.C., (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Descripción Tal y como se indica en la nota 6, el Fondo ha suscrito participaciones en sociedades por importe de 19.250 miles de euros registrados en el epígrafe "Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo" a 31 de diciembre del 2025.

La información relativa a los criterios de reconocimiento y valoración que resultan de aplicación a dichas participaciones se describen en las Notas 4.a) de la memoria adjunta.

Hemos considerado esta área como un aspecto más relevante en nuestra auditoría dada la significatividad de los importes involucrados.

**Nuestra
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión de las escrituras, así como cualquier otra documentación contractual relativa a las participaciones suscritas por la Sociedad.
- ▶ Verificación del adecuado registro contable de la inversión conforme al marco normativo de información financiera aplicable y de su consistencia con la documentación revisada.
- ▶ Revisión de la integridad y exactitud de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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 del Fondo en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, 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 del Fondo 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 de la Sociedad Gestora del Fondo 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.

- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, 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 del Fondo 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 del Fondo, 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. 01/26/09250

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 Nº S0530)

Ambrosio Arroyo Fernández-Rañada

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20648)

27 de mayo de 2026

Q-LIVING, F.I.C.C.

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

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance de situación a 31 de diciembre de 2025.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, F.I.C.C.
Balance de situación a 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	2024	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	2025	2024
ACTIVO CORRIENTE		467.004	1.164.501	PASIVO CORRIENTE		39.182	48.328
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	466.965	1.151.709	Acreedores varios	7	39.182	48.328
Deudores		39	12.792				
ACTIVO NO CORRIENTE		26.677.226	27.262.743	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
Inmovilizado intangible		2.756	4.716				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		27.674.470	27.258.027	PATRIMONIO NETO		28.105.048	28.378.916
Instrumentos de patrimonio	6	19.520.165	19.263.665	FONDOS REEMBOLSABLES	8	28.105.048	28.378.916
Préstamos y créditos a empresas	6.4	8.154.305	7.994.362	Participes		31.093.125	31.093.125
				Prima de ecualización		27.358	27.358
				Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(2.741.567)	(2.367.466)
				Resultado del ejercicio (+/-)	3 y 9	(273.868)	(374.101)
TOTAL ACTIVO (A + B)		28.144.230	28.427.244	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)		28.144.230	28.427.244
CUENTAS DE ORDEN							
OTRAS CUENTAS DE ORDEN		42.482.330	41.951.771				
Patrimonio total comprometido		31.093.125	31.093.125				
Patrimonio comprometido no exigido		-	-				
Pérdidas fiscales para compensar		3.015.281	2.367.466				
Plusvalías latentes		8.373.924	8.491.180				
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		42.482.330	41.951.771				

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, F.I.C.C.**Cuenta de pérdidas y ganancias****correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresada en euros)**

Cuenta de pérdidas y ganancias	Notas	2025	2024
Ingresos financieros (+)		160.151	226.836
<i>Intereses, dividendos y rendimientos asimilados</i>	6.4 - 6.5	160.151	226.836
Otros resultados de explotación (+/-)		(330.931)	(500.216)
<i>Comisiones satisfechas (-)</i>	10.1	(330.931)	(500.216)
<i>Comisión de gestión</i>	10.1 y 11	(310.931)	(480.216)
<i>Otras comisiones y gastos</i>	10.1	(20.000)	(20.000)
MARGEN BRUTO		(103.088)	(273.380)
<i>Otros gastos de explotación (-)</i>	10.2	(101.128)	(100.720)
<i>Amortización del inmovilizado (-)</i>		(1.960)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(273.868)	(374.101)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(273.868)	(374.101)
<i>Impuesto sobre beneficios (-)</i>	9	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(273.868)	(374.101)

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, F.I.C.C.**Estado de cambios en el patrimonio neto****correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresado en euros)****A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

	Notas	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(273.868)	(374.101)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(273.868)	(374.101)

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, F.I.C.C.
Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

	Participes (Nota 10)	Prima de ecualización (Nota 10)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
SALDO A 31 de diciembre de 2023	30.920.625	27.358	(1.919.816)	(447.650)	-	-	-	28.580.517
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(374.101)	-	-	-	(374.101)
II. Operaciones con socios o propietarios	172.500	-	-	-	-	-	-	172.500
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones (Nota 8)	172.500	-	-	-	-	-	-	172.500
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(447.650)	447.650	-	-	-	172.500
SALDO A 31 de diciembre 2024	31.093.125	27.358	(2.367.466)	(374.101)				28.378.916
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(273.868)	-	-	-	(273.868)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones (Nota 8)	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(374.101)	374.101	-	-	-	-
SALDO A 31 de diciembre 2025	31.093.125	27.358	(2.741.567)	(273.868)	-	-	-	28.105.048

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, F.I.C.C.**Estado de flujos de efectivo****correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025****(Expresado en euros)**

	Notas	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(428.244)	(336.798)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(273.868)	(374.101)
2. Ajustes del resultado		(157.983)	1.960
a) Amortización del inmovilizado		1.960	1.960
b) Ingresos financiero (-)		(159.943)	-
3. Cambios en el capital corriente	-	21.899	12.814,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		12.753	(11.265)
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7	9.146	24.079
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-	(18.292)	11.264
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(256.500)	(3.870.283)
6. Pagos por inversiones (-)	6	(256.500)	(3.870.283)
a) Empresas del grupo y asociadas		(256.500)	(3.640.776)
b) Otros activos financieros			(229.508)
7. Cobros por desinversiones (+)	7	-	-
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-	172.500
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	-	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	172.500
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(684.744)	(4.034.581)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	5	1.151.709	5.186.290
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5	466.965	1.151.709

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025

Q-LIVING, F.I.C.C

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. RESEÑA DEL FONDO

Q-Living F.I.C.C. (en adelante “el Fondo”), es un fondo de inversión colectiva de tipo cerrado constituido en Madrid, el 17 de marzo de 2020, e inscrito en el registro de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (en adelante “CNMV”) con el número 25, el 30 de abril de 2020.

El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y sus posteriores modificaciones, así como a la Circular 11/2008 de la CNMV.

En el momento de constitución se designó a Q-Energy Private Equity, S.G.E.I.C., S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora) como encargada de la dirección y administración del Fondo. La Sociedad Gestora, figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 147 y su domicilio social está en Calle Jenner 3, 4ª planta, 28010, Madrid.

Con fecha 23 de diciembre de 2021, de acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, se solicitó el traspaso de la gestión del Fondo de la Sociedad Gestora Q-ENERGY PRIVATE EQUITY, S.G.E.I.C., S.A. a la Sociedad Gestora Q-LIVING ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A., siendo autorizado por la CNMV el 14 de enero de 2022. La Sociedad Gestora del Fondo figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 181, con su domicilio social en Calle Jenner, 3, 4ª planta, 28010 Madrid.

El Fondo es un patrimonio independiente administrado por la Sociedad Gestora, según se establece en su Reglamento de Gestión. El objeto principal del Fondo es la inversión indirecta, a través de sociedades vehículo individualizadas por proyecto, en activos inmobiliarios residenciales de obra nueva destinados al arrendamiento con rentas asequibles. La totalidad de los activos adquiridos por el Fondo radican en la Comunidad de Madrid, siendo el 83,3% de los activos viviendas de protección oficial y el 16,7% restante viviendas de uso libre.

La Sociedad Gestora llevará a cabo la dirección y administración del Fondo, incluyendo la gestión de las inversiones, así como el control de sus riesgos, conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión y, en cualquier caso, de conformidad con y sujeto a las limitaciones previstas en la Ley 22/2014 y cualquier otra normativa aplicable.

La duración total del Fondo en la fecha de constitución se ha establecido en 7 años, a contar desde la fecha del primer cierre del Fondo que ha sido determinada en 15 de julio de 2020. En todo caso, la duración total deberá ser equivalente a la suma del Periodo de Promoción más el Periodo de Explotación.

El periodo de Inversión se dividirá en dos fases:

- a) Fase de Promoción:** se estima que tendrá una duración de cuatro años a partir de la Fecha del Primer Cierre, y se centrará en la generación de activos.
- b) Fase de Explotación:** se estima que tendrá una duración de tres años tras la finalización de la Fase de Promoción, y se centrará en la explotación de las promociones inmobiliarias. Se entenderá que la Fase de Explotación incluirá asimismo las acciones necesarias para llevar a cabo las desinversiones del Fondo (el “Periodo de Desinversión”).

La Sociedad Gestora podrá prorrogar la duración del Fondo mediante la ampliación de la Fase de Promoción y/o la Fase de Explotación por períodos de un año cada uno, con un máximo de dos años, debiendo notificárselo por escrito a los Partícipes.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Fondo

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Fondo, que es el establecido en:

- a) Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, modificada por las Circulares 4/2015, de 28 de octubre y 5/2018, de 26 de noviembre.
- b) Ley 22/2014, de 12 de noviembre (es aplicable de manera subsidiaria), 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.
- c) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- d) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente., y sus adaptaciones sectoriales.
- e) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- f) El resto de la normativa española que resulte de aplicación.

En la Nota 3 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicables en la preparación de estas cuentas anuales.

2.2 Imagen fiel y Bases de presentación

Las cuentas anuales adjuntas se presentan en euros (salvo que se indique expresamente lo contrario), han sido obtenidas de los registros contables del Fondo y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales adjuntas del Fondo han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora. Las mismas se encuentran pendientes de aprobación, no obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, 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.

2.5 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 2024, 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.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que la Sociedad Gestora propondrá es la siguiente:

Ejercicio 2025	Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(273.868)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(273.868)

4. PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de valoración y políticas contables utilizadas por el Fondo para la elaboración de las presentes cuentas anuales han sido las siguientes:

a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Se consideran "sociedades dependientes" o "empresas del grupo" aquellas sobre las que el Fondo tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o, aun siendo inferior o nulo este porcentaje si, como en el caso de acuerdos con otros accionistas, se otorga a la Sociedad dicho control. Se entiende por control sobre una participada cuando se posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.

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

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

- La Sociedad participa en la empresa, y
- Se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control.
- Asimismo, la existencia de influencia significativa se podrá evidenciar a través de cualquiera de las siguientes vías:
- Representación en el Consejo de Administración u órgano equivalente de dirección de la empresa participada;
- Participación en los procesos de fijación de políticas;
- Transacciones de importancia relativa con la participada;
- Intercambio de personal directivo; o
- Suministro de información técnica esencial.

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

A 31 de diciembre de 2025, la totalidad de las participaciones que ostenta Q-Living, F.I.C.C. en otras entidades han sido consideradas como inversiones en empresas del grupo y asociadas.

Clasificación de las empresas del grupo y asociadas

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

Valoración de las empresas del grupo y asociadas

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

Posteriormente, se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa será calculado como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el valor razonable de la inversión en los términos que se establecen a continuación. No obstante, las plusvalías latentes netas de impuestos que se determinan por comparación del coste de la inversión con su valor razonable se registran en el epígrafe 'plusvalías latentes (netas de efecto impositivo)' de las cuentas de orden.

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

El cálculo del valor razonable de cada uno de los valores incluidos en esta categoría se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

Instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas

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:

- 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 anuales de la sociedad 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, lo anterior, la Sociedad 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 la Sociedad se incluyen:

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

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.

Inversiones en capital-inicio

Para el caso de las inversiones en empresas del grupo y asociadas que sean clasificadas como capital-inicio, tal y como se define anteriormente, cuando existe dictamen del Consejo de Administración certificando que se está cumpliendo con el plan de negocio de la empresa, las correcciones valorativas por deterioro, en su caso, se registrarán en el epígrafe "Deterioro capital inicio grupo" de las cuentas de orden.

Estas inversiones, en aquellos casos en que no haya transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, se valorarán por su coste.

b) Préstamos y créditos a empresas

Clasificación

En esta categoría se registran los préstamos y créditos concedidos por el Fondo, como son los préstamos participativos o cualquier otra financiación a empresas participadas que formen parte de su objeto social principal, con independencia de que se encuentren registradas como "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" o como "Inversiones financieras a largo plazo".

A efectos de su valoración, se clasifican como "Préstamos y partidas a cobrar".

Se consideran "Préstamos y partidas a cobrar" los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Reconocimiento y valoración

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Las pérdidas por deterioro de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión se reconocen, en su caso, como un gasto o un ingreso en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) — Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Resto de activos financieros

El resto de los activos financieros se desglosan a efectos de presentación en los siguientes epígrafes del balance.

Deudores

Recoge el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente el Fondo frente a terceros, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas y los saldos pendientes de liquidar por venta de valores. Se clasifican a efectos de su valoración como "Préstamos y partidas a cobrar".

Periodificaciones

En este epígrafe del balance de situación se registra aquellos gastos contabilizados durante el ejercicio que se cierra y que corresponden al siguiente.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance de situación incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, con vencimiento inferior a 3 meses, que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

d) Pasivos financieros

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

Acreedores y cuentas a pagar

Recoge, en su caso, las deudas con suministradores de servicios, o por cualquier otra prestación de servicios, los importes pendientes de pago en la adquisición de valores u otras deudas con Administraciones Públicas.

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

Ingresos por intereses y dividendos

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

Comisiones y conceptos satisfechos

Las comisiones de gestión, administración, y representación, así como cualquier otro gasto de gestión necesario para el desenvolvimiento del Fondo se registran, según su naturaleza y en base al devengo, en el epígrafe "Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

f) Impuesto Sobre Beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Fondo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

g) Saldos y transacciones con vinculadas

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

5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

Euros	2025	2024
Cuentas a la vista de entidades financieras	466.965	1.151.709
	466.965	1.151.709

No existen restricciones de disponibilidad sobre estos saldos. Adicionalmente, la Entidad recibe intereses generados a partir de una cuenta corriente contratada con BNP Paribas (Nota 7.5). La cuenta corriente devenga un tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Asimismo, tampoco existen diferencias significativas entre el valor de mercado y el valor en libros del efectivo y otros activos equivalentes.

Por otro lado, la entidad financiera designada para la prestación de servicios de depositaría es BNP Paribas Securities Services. Por la prestación de dichos servicios el Fondo satisface una comisión anual de depositaría (Nota 8 y 11.1).

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

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Euros	Saldo Inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
Ejercicio 2025				
Coste	19.263.665	256.500	-	19.520.165
Q-Living Cañaveral I, S.L.	4.509.480	-	-	4.509.480
Q-Living Torrejon, S.L.	3.183.340	-	-	3.183.340
Q-Living Cañaveral III, S.L.	353.000	-	-	353.000
Q-Living Colmenar, S.L.	6.337.309	168.500	-	6.505.809
Q-Living Arganda, S.L.	4.880.536	88.000	-	4.968.536
Valor neto contable	19.263.665	256.500	-	19.520.165
Euros	Saldo Inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
Ejercicio 2024				
Coste	15.622.889	3.640.776	-	19.263.665
Q-Living Cañaveral I, S.L.	4.464.480	45.000	-	4.509.480
Q-Living Torrejon, S.L.	3.183.340	-	-	3.183.340
Q-Living Cañaveral III, S.L.	143.000	210.000	-	353.000
Q-Living Colmenar, S.L.	4.717.309	1.620.000	-	6.337.309
Q-Living Arganda, S.L.	3.114.760	1.765.776	-	4.880.536
Valor neto contable	15.622.889	3.640.776	-	19.263.665

Las altas registradas en el ejercicio 2025 por importe de 256.500 euros corresponden a diferentes aportaciones de socios realizadas a los fondos propios de las participadas. (2024: 3.640.776 euros).

Las inversiones de la Sociedad en empresas del grupo están formadas por algunas sociedades, cuya constitución no supera los tres años en ningún caso (capital-inicio).

Se entenderá por inversiones en capital-inicio aquellas 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 han obtenido resultados positivos durante un período de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor.

El Fondo utiliza los servicios de profesionales independientes para realizar tasaciones para la cuantificación de las plusvalías tacitas imputables a las inversiones, que son actualizadas anualmente.

A continuación, se detallan aquellas inversiones que no se consideran capital inicio:

2025 (Euros)	Valor contable	Valor razonable	Plusvalías latentes	Plusvalías Netas efecto impositivo
Q-Living Cañaveral I, S.L.	10.253.819	16.818.000	6.564.181	6.235.972
Q-Living Torrejon, S.L.	6.055.524	8.306.000	2.250.476	2.137.952
Total	16.309.343	25.124.000	8.814.657	8.373.924

2024 (Euros)	Valor contable	Valor razonable	Plusvalías latentes	Plusvalías Netas efecto impositivo
Q-Living Cañaveral I, S.L.	10.137.143	16.818.000	6.680.857	6.346.814
Q-Living Torrejon, S.L.	6.048.773	8.306.000	2.257.227	2.144.366
Total	16.185.916	25.124.000	8.938.084	8.491.180

Para todas aquellas inversiones que el Fondo considera capital inicio, no cotizadas con menos de tres años de existencia o teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un período de dos años consecutivos en los últimos cinco:

(Euros)	Porcentaje de capital social	Valor contable	Valor Teórico Contable
Q-Living Cañaveral III, S.L.	100%	143.000	(70.202)
Q-Living Colmenar, S.L.	100%	3.837.490	6.480.951
Q-Living Arganda, S.L.	100%	1.991.000	4.771.630
Total			

A pesar de que la sociedad participada presenta un patrimonio neto negativo a la fecha de cierre, la evolución de los resultados posteriores pone de manifiesto que ha obtenido resultados positivos en el primer trimestre de 2026. En base a ello, no procede el reconocimiento de un deterioro del valor de la inversión, al no cumplirse los supuestos exigidos.

6.1 Altas y bajas de participaciones durante el ejercicio 2025

Q-Living Colmenar, S.L

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado aportaciones a los fondos propios de la entidad participada por un importe total de 168.500 euros. Estas aportaciones se han efectuado en función de las necesidades operativas y financieras de la misma.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025, la inversión total del Fondo asciende a 6.505.890 euros (6.337.309 euros al 31 de diciembre de 2024).

Q-Living Arganda, S.L

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por un importe total de 88.000 euros. Las aportaciones han sido correspondientes a los pagos a cuenta al promotor, así como para atender a las necesidades operativas y financieras de la etapa inicial de la participada.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025, la inversión total del Fondo asciende a 4.968.536 euros (4.880.536 euros al 31 de diciembre de 2024).

6.2 Altas y bajas de participaciones durante el ejercicio 2024

Q-Living Cañaveral I, S.L.

Durante el ejercicio 2024, el Fondo realizó aportaciones a los fondos propios de la entidad participada por un importe total de 45.000 euros con el objetivo de atender necesidades financieras derivadas de la deuda de la participada, vía aportaciones a los fondos propios de la misma.

Q-Living Cañaveral III, S.L.

Durante el ejercicio 2024, el Fondo realizó aportaciones a los fondos propios de la entidad participada por un importe total de 210.000 euros. Estas aportaciones se han efectuado en función de las necesidades operativas y financieras de la misma.

Q-Living Colmenar, S.L

Durante el ejercicio 2024, el Fondo realizó una aportación a los fondos propios de la entidad participada por 1.620.000 euros. Estas aportaciones están destinadas a atender los pagos a cuenta comprometidos contractualmente con el promotor, en el marco del desarrollo del mismo.

Q-Living Arganda, S.L

Durante el ejercicio 2024, el Fondo realizó una aportación a los fondos propios de la participada por importe de 1.765.776 euros. A partir del mes de septiembre de 2024, el activo se encuentra en explotación. Las aportaciones han sido correspondientes a los pagos a cuenta del promotor, así como para atender a las necesidades operativas y financieras de la etapa inicial de la participada.

6.3 Descripción de las inversiones

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a cierre del ejercicio es la siguiente:

Euros	Valor Neto Contable	Porcentaje de participación	Capital	Reservas	Otras partidas del patrimonio	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
Q-LIVING CAÑAVERAL I, S.L.	4.509.480	100%	3.000	(224.632)	4.506.480	80.784	4.365.632
Q-LIVING TORREJON, S.L.	3.183.340	100%	3.000	90.143	3.180.340	75.733	3.349.216
Q-LIVING CAÑAVERAL III, S.L.	353.000	100%	3.000	(534.734)	350.000	111.532	(70.202)
Q-LIVING COLMENAR, S.L.	6.505.809	100%	3.000	(17.653)	6.502.809	(7.205)	6.480.951
Q-LIVING ARGANDA, S.L.	4.968.536	100%	3.000	(111.315)	4.965.536	(85.591)	4.771.630
Total 2024	19.520.165		15.000	(798.191)	19.505.165	175.253	18.897.227

Euros	Valor Neto Contable	Porcentaje de participación	Capital	Reservas	Otras partidas del patrimonio	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
Q-LIVING CAÑAVERAL I, S.L.	4.509.480	100%	3.000	(193.349)	4.506.480	1.201	4.507.681
Q-LIVING TORREJON, S.L.	3.183.340	100%	3.000	(66.136)	3.180.340	149.879	3.330.219
Q-LIVING CAÑAVERAL III, S.L.	353.000	100%	3.000	(57.322)	350.000	(541.75)	(191.757)
Q-LIVING COLMENAR, S.L.	6.337.309	100%	3.000	(14.313)	6.334.309	(3.339)	6.330.970
Q-LIVING ARGANDA, S.L.	4.880.536	100%	3.000	(9.672)	4.877.536	(131.66)	4.745.867
Total 2024	19.263.665		15.000	(340.792)	19.248.665	(525.685)	18.722.980

Los resultados de las sociedades del grupo y asociadas, indicados en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las participaciones de las sociedades cotiza en bolsa. Ninguna sociedad es auditada.

Todas las sociedades participadas están domiciliadas en Madrid y cuentan con proyectos de desarrollo inmobiliario en formato llave en mano en la Comunidad de Madrid a través de los cuales realizarán la explotación de los activos residenciales.

6.4 Créditos a largo plazo a empresas del grupo

Con fecha 1 de julio de 2021, el Fondo firmó un contrato de Línea de Crédito con la filial Q-Living Cañaveral III, S.L. con un importe máximo disponible de 7.500.000 euros y un vencimiento a 5 años, de los cuales, al 31 de diciembre de 2025 se han dispuesto 7.439.200 euros (7.439.200 euros en 2024). El tipo de interés aplicable al mismo es 2,15% anual. Con el importe dispuesto de la Línea de Crédito se devolvieron los 7.439.200 euros de aportaciones de socios realizadas por el Fondo en Q-Living Cañaveral III, S.L. Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 159.943 euros (159.507 euros en diciembre de 2024). Los intereses devengados pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2025 ascienden a un total de 715.105 euros (555.162 euros en 2024).

6.5 Otros ingresos financieros

Con fecha 18 de marzo de 2020 la Entidad firma un contrato para constituir una cuenta corriente remunerada con BNP Paribas en el que se establece a favor del titular intereses que se calculan a partir del tipo de interés nominal pactado.

A lo largo del ejercicio 2025, esta cuenta corriente ha contribuido al Fondo, generando ingresos por intereses que ascienden a un importe de 208 euros (67.328 euros en 2024).

7. ACREEDORES Y CUENTAS A PAGAR

En el epígrafe “Acreedores y cuentas a pagar” del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Euros	2025	2024
Acreedores varios	39.182	48.328
	39.182	48.328

El saldo de Otros acreedores recoge principalmente facturas pendientes de recibir por los servicios recibidos de auditoría y la comisión de BNP Paribas, depositaria del Fondo.

8. PATRIMONIO NETO

Participes

El patrimonio del Fondo estará integrado por las aportaciones que al mismo realizan sus partícipes.

El patrimonio del Fondo estará dividido en diferentes clases de participaciones, con sus propias características específicas, en base al siguiente desglose:

- Participaciones de Clase A: tendrán un valor inicial de un euro.
- Participaciones de Clase B: tendrán un valor inicial de cuarenta euros.

El importe mínimo para invertir por cada partícipe es de cien mil euros.

Con fecha 26 de junio de 2020, el Fondo recibió compromisos de inversión por importe total de 20.000.000 euros y 193.125 euros a través de la suscripción de 740.000 participaciones de Clase B y 193.125 participaciones de Clase A, respectivamente.

Bajo el mencionado acuerdo de suscripción, dos de los partícipes del Fondo (Admiralty Management, S.L y Ion Ion, S.L.) tenían un derecho de crédito con el Fondo por valor de 11.435.046 euros, que compensaron en el momento de desembolsar los 10.000.000 euros correspondientes al 50% del capital comprometido en participaciones de Clase B, dando lugar al desembolso de 589.159 euros por parte de uno de los partícipes al Fondo y al abono de 2.024.205 euros por parte del Fondo a otro de los partícipes.

Con fecha 29 de junio de 2020, el Fondo recibió compromisos de inversión por importe total de 9.600.000 euros con la entrada de quince nuevos partícipes, que realizaron un desembolso del 50% del capital comprometido en participaciones de Clase B.

Con fecha 2 de marzo de 2021, el Fondo recibió un compromiso de inversión por importe de 300.000 euros con la entrada de un nuevo partícipe y se realizó un desembolso del 50% del capital comprometido en participaciones de Clase B, además de una prima de ecualización de 5.775 euros.

Con fecha 28 de abril de 2021, el Fondo recibió un compromiso de inversión por importe de 1.000.000 euros con la entrada de un nuevo partícipe y se realizó un desembolso del 50% del capital comprometido en participaciones de Clase B, además de una prima de ecualización de 21.583 euros.

En julio de 2021, se hizo una llamada de capital por un montante de 7.725.000 euros correspondiente al 25% del capital comprometido en participaciones de Clase B.

En diciembre de 2021, se hizo una tercera llamada de capital por un importe total de 4.635.000 euros correspondiente al 15% del capital comprometido en participaciones de Clase B.

Con fecha 22 de abril de 2022, se hizo una cuarta llamada de capital por un importe total de 2.917.500 euros correspondiente al 9,44% del capital comprometido en participaciones de Clase B.

Finalmente, con fecha 1 de octubre de 2022, se aprobó por parte del Consejo de Administración el Cierre definitivo del Fondo, se suscribieron y desembolsaron en su totalidad 193.125 participaciones de Clase A, quedando pendiente de desembolsar un importe de 172.500 euros correspondiente a las participaciones B. El desembolso mencionado por 172.500 euros fue realizado durante el 2025.

Prima de ecualización

Con la entrada de dos nuevos partícipes durante el ejercicio 2022 y conforme a la circular 6/2008 se establece esta prima de ecualización con el fin de preservar la equidad entre los partícipes iniciales y los que se han adherido al Fondo con posterioridad.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la prima de ecualización desembolsada asciende a 27.358 euros.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la composición del Fondo es el siguiente:

Ejercicio 2025:

	Patrimonio total comprometido	Capital exigido y desembolsado	Patrimonio comprometido no exigido
Participaciones de Clase A	193.125	193.125	-
Participaciones de Clase B	30.900.000	30.900.000	-
	31.093.125	31.093.125	-

Ejercicio 2024:

	Patrimonio total comprometido	Capital exigido y desembolsado	Patrimonio comprometido no exigido
Participaciones de Clase A	193.125	193.125	-
Participaciones de Clase B	30.900.000	30.900.000	-
	31.093.125	31.093.125	-

Las participaciones de Clase A y B tienen los mismos derechos políticos.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la composición de los partícipes del Fondo, así como su porcentaje de participación es el siguiente:

Ejercicio 2025:

Partícipe	Porcentaje de participación Clase A	Porcentaje de participación Clase B	TOTAL
Admiralty Management, S.L.	0,34%	16,88%	17,22%
Ion Ion, S.L.	0,12%	48,24%	48,36%
Dominicos Orden de Predicadores Provincia de Ntra. Sra del Rosario Curia Provincial	-	3,22%	3,22%
Elidoza Promoción de empresas, S.L.	-	16,07%	16,07%
Isabel Lozano Vallejo	-	3,22%	3,22%
Clarement Investments, S.L.	-	1,61%	1,61%
Dorset Road, S.L.	-	1,61%	1,61%
Evolvia, S.A.U.	-	3,22%	3,22%
Resto	0,16%	5,31%	5,47%
Total	0,62%	99,38%	100,00%

Ejercicio 2024:

Partícipe	Porcentaje de participación Clase A	Porcentaje de participación Clase B	TOTAL
Admiralty Management, S.L.	0,34%	16,88%	17,22%
Ion Ion, S.L.	0,12%	48,24%	48,36%
Dominicos Orden de Predicadores Provincia de Ntra. Sra del Rosario Curia Provincial	-	3,22%	3,22%
Elidoza Promoción de empresas, S.L.	-	16,07%	16,07%
Isabel Lozano Vallejo	-	3,22%	3,22%
Clarement Investments, S.L.	-	1,61%	1,61%
Dorset Road, S.L.	-	1,61%	1,61%
Evolvia, S.A.U.	-	3,22%	3,22%
Resto	0,16%	5,31%	5,47%
Total	0,62%	99,38%	100,00%

9. SITUACIÓN FISCAL

El Fondo calcula el gasto por Impuesto sobre Sociedades 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 25%.

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:

	Euros		
	2025		
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos	-	-	(273.869)
Diferencias permanentes	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	(273.869)
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible del ejercicio	-	-	(273.869)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal			(273.869)

	Euros		
	2024		
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos	-	-	(374.101)
Diferencias permanentes	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	(374.101)
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible del ejercicio			(374.101)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal			(374.101)

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene registrado activo por impuesto diferido alguno en su balance de situación.

Las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 3.015.281 euros, incluyendo aquellas bases imponibles negativas que la Sociedad prevé haber generado durante el presente ejercicio (2.741.412 euros a 31 de diciembre de 2024).

El detalle de bases imponibles negativas y su ejercicio de generación es el siguiente:

Ejercicio	
2020	529.885
2021	783.400
2022	606.376
2023	447.650
2024	374.101
2025	273.869
Total bases imponibles negativas	3.015.281

10. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

10.1 Comisiones satisfechas

La Sociedad Gestora recibe del Fondo, como remuneración por prestación de servicios de gestión y representación del Fondo, una comisión anual que se calculará con respecto a los Compromisos de Inversión suscritos en Fase de Promoción que asciende al 2%.

Una vez finalizada la Fase de Promoción, la Comisión de Gestión será del 1% durante la Fase de Explotación sobre el total de los importes desembolsados por los partícipes.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Gestora ha percibido un importe de 310.931 euros (480.216 euros en 2024) en concepto de Comisión de Gestión.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 la entidad depositaria BNP Paribas Securities ha devengado 20.000 euros (20.000 euros en 2024) en contraprestación por los servicios de depositaria.

10.2 Otros gastos de explotación

A 31 de diciembre 2025 y 2024, los saldos de este epígrafe se han devengado principalmente como consecuencia de los gastos asociados a servicios profesionales, especialmente en servicios de asesoramiento jurídico.

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

Otros gastos de explotación	Euros	
	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	100.015	97.760
Otros servicios	1.113	1.000
Total otros gastos de explotación	101.128	98.760

11. PARTES VINCULADAS Y ADMINISTRADORES

Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Naturaleza de la vinculación	
Administradores	Consejeros
Q-LIVING Cañaveral I, S.L.	Empresa participada
Q-LIVING Torrejón, S.L.	Empresa participada
Q-LIVING Cañaveral III, S.L.	Empresa participada
Q-Living Colmenar, S.L.	Empresa participada
Q-Living Arganda, S.L.	Empresa participada

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Fondo ha realizado las siguientes transacciones con su Sociedad Gestora:

	Euros	
	2025	2024
Comisión de Gestión	310.931	480.216
	310.931	480.216

El Fondo no ha realizado transacciones diferentes a las descritas en la Nota 6 con las empresas participadas.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad Gestora no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto y cada uno de ellos declara que no se ha encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con el Fondo, y que, de acuerdo con la información de la que tienen conocimiento, respectivamente, las personas vinculadas a cada uno de ellos, respectivamente, entiende tampoco se han encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con el Fondo salvo en lo que respecta a la representación que ostenta como consejero, como representante persona física, D^a. Rosa María Gallego Morales y D. Oscar Pérez Marcos en la entidad Q-LIVING ZORROTZAURRE, S.L. y en la entidad Q-LIVING ALDEKONE, S.L.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores

Durante el ejercicio, los Administradores no han percibido retribución alguna ni ningún otro beneficio con cargo al Fondo.

12. OTRA INFORMACIÓN

Información medioambiental

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.

Honorarios de auditoría

Los honorarios de los auditores por la revisión de las Cuentas Anuales del ejercicio han sido los siguientes:

	2025	2024
Servicios de auditoría	11.435	11.050
	11.435	11.050

Información sobre el periodo medio de pagos a proveedores según la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero 2016 y modificada con lo requerido en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre de creación y crecimiento de empresas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores de operaciones comerciales.

	2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	19,50	71
Ratio de operaciones pagadas	19,85	73
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,82	27
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	428.215	574.907
Total pagos pendientes	13.947	12.951
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	407.386	39.113
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	95%	7%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	40	39
Porcentaje sobre el total de facturas	85%	68%

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 está a disposición del público en los registros habilitados al efecto en la CNMV.

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de crédito

En el ámbito de las operaciones financieras, el riesgo de crédito se produce por la incapacidad de la contraparte de cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato. Tanto el Fondo como sus participadas, cuando las operaciones contratadas pueden generar riesgo de contrapartida para alguna empresa filial, sigue la política de contratar estas operaciones con una contraparte con calidad crediticia igual o superior a las suyas propias.

La Sociedad Gestora considera que el capital circulante del que dispone en la actualidad las sociedades participadas, unido al que se espera generar en los próximos meses, será suficiente para atender las obligaciones financieras contraídas a corto plazo.

El Fondo no ha tenido concentraciones significativas de riesgo de crédito durante el periodo. Por ello, se considera remoto dicho riesgo de crédito en las entidades participadas.

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 y de tipo de cambio son gestionados y controlados por la Sociedad Gestora.

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.

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

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, el Fondo no tenía obligaciones de pago significativas.

14. HECHOS POSTERIORES

Desde la fecha de cierre del ejercicio, el 31 de diciembre de 2025, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se ha producido la venta de la sociedad Q-Living Torrejón, S.L. en el mes de febrero de 2026 y se ha realizado una devolución de prestación accesoria a los partícipes por importe de seis millones quinientos mil euros. Este hecho afecta a la situación la situación patrimonial y financiera, pero no afecta a los resultados de la Sociedad en el ejercicio 2025.

Q LIVING F.I.C.C.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Evolución de los negocios y la situación de la Sociedad

El 17 de marzo de 2020 se constituyó el Fondo Q-LIVING FICC, regido por la Ley 22/2014 e inscrito en el registro de fondos de capital-riesgo con el número 25 de la CNMV el día 30 de abril de 2020; siendo este el primer año de funcionamiento.

Con fecha 23 de diciembre de 2021, de acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, se solicitó el traspaso de la gestión del Fondo de la Sociedad Gestora Q-ENERGY PRIVATE EQUITY, S.G.E.I.C., S.A. a la Sociedad Gestora Q-LIVING ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A., siendo autorizado por la CNMV el 14 de enero de 2022. La Sociedad Gestora del Fondo figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 181, con su domicilio social en Calle Jenner, 3, 4ª planta, 28010 Madrid.

El objeto principal del fondo es la inversión indirecta, a través de sociedades vehículo individualizadas por proyecto creadas por el mismo fondo, en activos inmobiliarios residenciales de obra nueva destinados al arrendamiento con rentas asequibles. La totalidad de los activos adquiridos por el Fondo radican en la Comunidad de Madrid, siendo el 83,3% de los activos adquiridos viviendas de protección oficial y el 16,7% restante viviendas de uso libre.

En el mes de julio de 2020, el Fondo, realizó la primera solicitud de capital a sus partícipes por la cantidad de € 14.800.000, representando el 50% de los € 29.600.000 de capital comprometido a la fecha. Parte de estas aportaciones se realizaron a través de compensaciones de créditos y el resto con capital.

En el mes de marzo de 2021, el Fondo consiguió nuevos compromisos de capital por importe de €1.300.000 y solicitó el desembolso del 50% de dichos compromisos de capital por importe € 650.000. Asimismo, dado que los nuevos compromisos se realizaron con posterioridad al primer cierre del Fondo, los nuevos partícipes desembolsaron una prima de ecualización conjunta de € 27.358 de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo.

En los meses de julio y diciembre de 2021, se realizaron dos llamadas de capital por valor de € 7.750.000 y € 4.635.000, representando, respectivamente, el 25% y el 15% de los € 30.900.000 de capital comprometido. Por tanto, hasta la fecha de cierre del ejercicio 2021, se desembolsó el 90% del capital comprometido.

En el mes de abril de 2022, se realizó una llamada de capital por valor de € 2.917.500, representando el 9,44% del capital comprometido. Por otro lado, en el mes de octubre se suscribieron y desembolsaron las participaciones A por un valor total de €193.125. Finalmente, con fecha 1 de octubre de 2022, la Sociedad Gestora aprobó el cierre del Fondo con una Cifra Objetivo final de € 30.900.000 representada por la totalidad de las participaciones B y € 193.125 representada por la totalidad de las participaciones A.

En julio de 2024 se efectuó la última llamada de capital correspondiente al 0,56% restante del capital comprometido que estaba pendiente de desembolso.

En el 2020, se aportaron 5 diferentes sociedades al balance de Q-LIVING FICC; (1) Q-Living Torrejón, (2) Q-Living Cañaveral I, (3) Q-Living Cañaveral II, (4) Q-Living Cañaveral III y (5) Q-Living Imperio. En el 2021, se constituyeron 2 sociedades adicionales al Balance de Q-LIVING FICC: (6) Q-Living Colmenar (anteriormente denominada Q-Living SPV Seis) y (7) Q-Living Arganda (anteriormente denominada Q-Living SPV Siete).

En el 2022, se acordaron liquidar las sociedades Q-Living Imperio (por falta de actividad) y Q-Living Cañaveral II (por resolución contractual del proyecto vinculado con la sociedad).

El Fondo cerró el ejercicio 2023 con el proyecto Q-Living Torrejón y Cañaveral I en fase de explotación desde septiembre de 2023 y julio 2024 respectivamente, y con 3 proyectos en fase de promoción; Cañaveral III, Colmenar y Arganda.

A cierre del ejercicio 2024, los proyectos Q-Living Torrejón y Q-Living Cañaveral I continuaban en fase de explotación. Adicionalmente, los proyectos de Q-Living Cañaveral III y Q-Living Arganda entraron en fase de explotación en abril de 2024 y en septiembre de 2024, respectivamente. Por otro lado, el proyecto de Colmenar continua en fase de promoción.

Al cierre del ejercicio 2025, tan solo el proyecto de Q-Living Colmenar seguía en fase de promoción, comenzando su explotación en enero de 2026. La estimación del Fondo es vender todas las sociedades durante el 2026.

Se detalla a continuación una tabla resumen con las características y estado de los proyectos:

Proyecto	Estado	Tipología vivienda	Viviendas	Plazas de garaje	Trastero
Q-Living Torrejón	En explotación	VPPL	36	51	36
Q-Living Cañaveral I	En explotación	Libre	58	62	58
Q-Living Cañaveral II	En explotación*	VPPL	110	138	110
Q-Living Colmenar	En desarrollo	VPPB	86	172	86
Q-Living Arganda del Rey	En explotación**	VPPL/VPPB	57	108	57
			347	531	347

*En explotación desde abril 2025

**En explotación desde septiembre 2025

2. Principales riesgos del negocio

Los habituales en el sector que opera el Fondo, y los Administradores de la Sociedad consideran que la misma los tiene adecuadamente cubiertos.

Las actividades del grupo están expuestas a diversos riesgos financieros, riesgo de mercado, riesgo fiscal, riesgo de crédito, y riesgo de liquidez.

El Fondo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad Gestora.

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

3. Utilización de Instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2025, el Fondo no ha hecho disposición de ningún instrumento financiero.

4. Evolución previsible del negocio

El Fondo no tiene previsto realizar más adquisiciones ni ampliar la cartera de activos bajo gestión en los próximos meses. El objetivo a corto plazo es continuar con el desarrollo del activo en fase de promoción y con la gestión de los activos en fase de explotación.

Al cierre del ejercicio 2025, tan solo el proyecto de Q-Living Colmenar seguía en fase de promoción, comenzando su explotación en enero de 2026. La estimación del Fondo es vender todas las sociedades durante el 2026.

5. Acontecimientos importantes para la Sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio.

Desde la fecha de cierre del ejercicio, el 31 de diciembre de 2025, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se ha producido la venta de la sociedad Q-Living Torrejón, S.L. en el mes de febrero de 2026 y se ha realizado una devolución de prestación accesorio a los partícipes por importe de seis millones quinientos mil euros. Este hecho afecta a la situación patrimonial y financiera, pero no afecta a los resultados de la Sociedad en el ejercicio 2025.

6. Actividades en materia de investigación y desarrollo.

No se han realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

7. Adquisiciones de participaciones propias.

La Sociedad no tiene participaciones sociales propias.

8. Medio Ambiente

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Fondo, el mismo no existen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y resultados de este mismo.

9. Periodo medio de pago

El periodo medio de pago de la Sociedad no difiere de lo indicado en la nota 12.