

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., 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 GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I. por encargo de los administradores de GVC Gaesco Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. (la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., 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 Neto del Fondo está fundamentalmente invertido en instrumentos financieros. La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras del Fondo se encuentra descrita en la nota 3 de la memoria adjunta y en la nota 6 de la misma, se detalla la cartera de inversiones financieras a 31 de diciembre de 2025.

Identificamos esta área como el aspecto más relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que la cartera de inversiones financieras tiene en el cálculo diario de su Patrimonio Neto y, por tanto, del valor liquidativo del mismo.

El Fondo mantiene un contrato de gestión con GVC Gaesco Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U., como Sociedad Gestora. Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora, en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo, al objeto de considerar que los anteriores son adecuados y se aplican de manera consistente para todos los activos en cartera de inversiones financieras del Fondo.

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

Obtención de confirmaciones de la Entidad Depositaria de los títulos

Solicitamos a la Entidad Depositaria, en el desarrollo de sus funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, las confirmaciones relativas a la existencia de la totalidad de los títulos recogidos en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2025, sin encontrar excepciones o diferencias significativas entre la respuesta recibida de la Entidad Depositaria y los registros contables del Fondo, proporcionados por la Sociedad gestora del mismo.

Valoración de la cartera de inversiones financieras

Comprobamos la valoración de la totalidad de los títulos líquidos negociados en mercados organizados que se encuentran en la cartera de inversiones financieras 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.

Dichas re-ejecuciones reflejan que las diferencias en las valoraciones obtenidas respecto a las valoraciones registradas en la contabilidad del Fondo, no son 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.

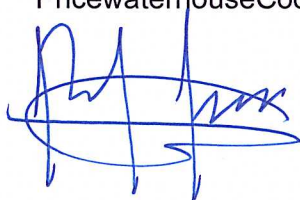
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas 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)



Raúl Luño Biarge (21641)

22 de abril de 2026

Col·legi de Censors Jurats
de Comptes de Catalunya
= EL C0L·L3G1

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 20/26/01269

IMPORT COL·LEGIAL: 96.00 EUR

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

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2025 e
Informe de gestión del ejercicio 2025



OP7199469

CLASE 8.^a**GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., 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	10 375 809,24	8 534 481,92
Deudores	52 622,44	49 084,89
Cartera de inversiones financieras	9 752 356,83	7 754 248,35
Cartera interior	2 426 739,10	1 828 606,30
Valores representativos de deuda	600 003,00	-
Instrumentos de patrimonio	1 826 736,10	1 828 606,30
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Cartera exterior	7 325 589,18	5 925 642,05
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	7 325 589,18	5 925 642,05
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Intereses de la cartera de inversión	28,55	-
Inversiones morosas, dudosas o en litigio	-	-
Periodificaciones	-	-
Tesorería	570 829,97	731 148,68
TOTAL ACTIVO	10 375 809,24	8 534 481,92

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



CLASE 8.^a
IMPUESTO DE SUELO



OP7199470

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Balance al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

PATRIMONIO Y PASIVO	2025	2024
Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas	10 341 840,80	8 511 980,59
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas	10 341 840,80	8 511 980,59
Capital	-	-
Partícipes	9 579 062,82	7 673 532,80
Prima de emisión	-	-
Reservas	-	-
(Acciones propias)	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Otras aportaciones de socios	-	-
Resultado del ejercicio	762 777,98	838 447,79
(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	33 968,44	22 501,33
Provisiones a corto plazo	-	-
Deudas a corto plazo	-	-
Acreedores	33 968,44	22 501,33
Pasivos financieros	-	-
Derivados	-	-
Periodificaciones	-	-
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	10 375 809,24	8 534 481,92
CUENTAS DE ORDEN	2025	2024
Cuentas de compromiso	-	-
Compromisos por operaciones largas de derivados	-	-
Compromisos por operaciones cortas de derivados	-	-
Otras cuentas de orden	273 549,21	1 036 327,19
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	273 549,21	1 036 327,19
Otros	-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	273 549,21	1 036 327,19

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



CLASE 8.^a



OP7199471

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresada en euros)

	2025	2024
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos	-	-
Comisiones retrocedidas a la Institución de Inversión Colectiva	-	-
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(211 859,47)	(179 421,59)
Comisión de gestión	(195 852,51)	(165 648,31)
Comisión de depositario	(7 575,40)	(6 756,50)
Ingreso/gasto por compensación compartimento	-	-
Otros	(8 431,56)	(7 016,78)
Amortización del inmovilizado material	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-
Resultado de explotación	(211 859,47)	(179 421,59)
Ingresos financieros	525 074,05	321 911,75
Gastos financieros	(40 657,82)	(61,26)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	410 570,59	707 941,03
Por operaciones de la cartera interior	427 171,66	240 207,51
Por operaciones de la cartera exterior	(16 649,73)	467 733,52
Por operaciones con derivados	48,66	-
Otros	-	-
Diferencias de cambio	(3 550,22)	355,46
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	83 200,85	(12 277,60)
Deterioros	-	-
Resultados por operaciones de la cartera interior	56 028,84	5 307,58
Resultados por operaciones de la cartera exterior	(10 615,98)	551,74
Resultados por operaciones con derivados	37 787,99	(18 136,92)
Otros	-	-
Resultado financiero	974 637,45	1 017 869,38
Resultado antes de impuestos	762 777,98	838 447,79
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	762 777,98	838 447,79

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.

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos		31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024			
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		762 777,98	838 447,79			
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		762 777,98	838 447,79			
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto						
	Participes	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otro patrimonio atribuido	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	6 152 196,19	-	-	991 429,88	-	7 143 626,07
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	6 152 196,19	-	-	991 429,88	-	7 143 626,07
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	838 447,79	-	838 447,79
Aplicación del resultado del ejercicio	991 429,88	-	-	(991 429,88)	-	-
Operaciones con partícipes	-	-	-	-	-	-
Suscripciones	2 326 627,65	-	-	-	-	2 326 627,65
Reembolsos	(1 796 720,92)	-	-	-	-	(1 796 720,92)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7 673 532,80	-	-	838 447,79	-	8 511 980,59
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	7 673 532,80	-	-	838 447,79	-	8 511 980,59
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	762 777,98	-	762 777,98
Aplicación del resultado del ejercicio	838 447,79	-	-	(838 447,79)	-	-
Operaciones con partícipes	-	-	-	-	-	-
Suscripciones	2 292 773,90	-	-	-	-	2 292 773,90
Reembolsos	(1 225 691,67)	-	-	-	-	(1 225 691,67)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	9 579 062,82	-	-	762 777,98	-	10 341 840,80

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



OP7199472



CLASE 8.^a



OP7199473

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., 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

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I., en lo sucesivo el Fondo, fue constituido en Barcelona el 29 de julio de 2011. Tiene su domicilio social en Carrer del Dr. Ferran 3-5, de Barcelona.

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 29 de noviembre de 2011 con el número 4399, adquiriendo, a efectos legales, la consideración de Fondo de Inversión a partir de entonces.

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 GVC Gaesco Gestión, SGIC, S.A., sociedad participada al 100% por GVC Gaesco Holding, S.L., siendo la Entidad Depositaria del Fondo Cecabank, 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 tiene tres clases de series de participaciones en las que se divide el patrimonio atribuido a partícipes del Fondo:

- Clase A: engloba a las participaciones sin un mínimo de inversión inicial, ni un mínimo de inversión a mantener.
- Clase P: clase de participaciones que tendrán una inversión mínima inicial y a mantener de 500.000 euros.
- Clase I: clase de participaciones que tendrán una inversión mínima inicial y a mantener de 1.000.000 euros para inversores minoristas y de 1 euro para inversores institucionales.

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. 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.

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, dichas Instituciones gozarán del plazo de un año, durante el cual podrán continuar operando como tales.



CLASE 8.^a
FUNDICIÓN 8.1



OP7199474

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

(Expresada en euros)

- 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 Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual en concepto de gastos de gestión que no excederá del 2,25% sobre el Patrimonio del Fondo. En los ejercicios 2025 y 2024 la comisión de gestión ha sido para cada clase conforme se detalla a continuación:

	Clase A	Clase P	Clase I
Comisión de Gestión	2,25%	1,50%	0,75%

Igualmente, el Reglamento de Gestión del Fondo establece una remuneración de la Entidad Depositaria que no podrá exceder del 0,20% anual del patrimonio custodiado, calculada como un porcentaje sobre el patrimonio de la Sociedad de acuerdo a los siguientes tramos, expresados en euros para los ejercicios 2025 y 2024:

Tramos	Porcentaje aplicado
0 a 5 000 000	0,09%
5 000 0001 a 10 000 000	0,08%
10 000 001 a 20 000 000	0,07%
20 000 001 a 50 000 000	0,06%
A partir de 50 000 000	0,05%

El Reglamento de Gestión del Fondo establece que la Sociedad Gestora podrá percibir hasta un 5% del precio de las participaciones en concepto de comisiones y descuentos de suscripción y reembolso.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad Gestora no ha aplicado a los partícipes del Fondo comisión sobre el importe de las participaciones suscritas, ni sobre el importe de las participaciones reembolsadas.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han registrado ingresos por comisiones retrocedidas de la inversión en Inversión en Instituciones de Inversión Colectiva.



CLASE 8.^a
FOLIO 1



OP7199475

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

(Expresada en euros)

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.

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 tiene en consideración cuando el Fondo promueve características medioambientales o sociales, como se recoge en el artículo 8 ó 9 del Reglamento de la Unión Europea 2019/2088. 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 y liquidez, 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.



CLASE 8.^a
SIN IMPORTE



OP7199476

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

(Expresada en euros)

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.

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 éstas 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.



CLASE 8.^a
IMPORTE EN EUROS



OP7199477

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

(Expresada en euros)

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.

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.



CLASE 8.^a



OP7199478

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

(Expresada en euros)

- 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.

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 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.

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.



CLASE 8.^a
ACTIVOS



OP7199479

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

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.

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.



CLASE 8.^a



OP7199480

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

(Expresada en euros)

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.

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.

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.

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.

De conformidad con el Reglamento de Gestión del Fondo, el precio de las participaciones será el valor liquidativo correspondiente al mismo día de la solicitud del interesado, 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.



CLASE 8.^a
Ejercicio 2025



0P7199481

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

I) 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.

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
Operaciones pendientes de liquidar	1 107,86	1 216,34
Administraciones públicas deudoras	<u>51 514,58</u>	<u>47 868,55</u>
	<u>52 622,44</u>	<u>49 084,89</u>

El capítulo Operaciones pendientes de liquidar, recoge el importe de los saldos pendientes de cobro por dividendos al cierre del ejercicio correspondiente.

El capítulo de Administraciones públicas deudoras, 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
Administraciones públicas acreedoras	3 006,03	-
Otros	<u>30 962,41</u>	<u>22 501,33</u>
	<u>33 968,44</u>	<u>22 501,33</u>



CLASE 8.^a
F-3-03067



OP7199482

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

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

	2025	2024
Impuesto sobre beneficios	-	-
Otros	5 097,63	-
	<u>5 097,63</u>	<u>-</u>

El capítulo Acreedores - Otros recoge, principalmente, el importe de las comisiones de gestión y depositaría pendientes de pago, así como saldos acreedores por otros servicios exteriores como la auditoría al cierre del ejercicio correspondiente y reembolsos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025.

El capítulo Administraciones públicas – Otros recoge, los derechos de cobro por devoluciones de retenciones sobre dividendos extranjeros, así como las retenciones practicadas sobre plusvalías en reembolsos al 31 de diciembre de 2025.

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 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 Cecabank, S.A.

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	559 898,02	731 148,68
Cuentas en entidades distintas al Depositario		
Cuentas en divisa	<u>10 931,95</u>	<u>-</u>
	<u>570 829,97</u>	<u>731 148,68</u>



CLASE 8.^a



OP7199483

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

Durante los ejercicios 2025 y 2024 el tipo de interés de remuneración de las cuentas en la Entidad Depositaria ha sido un tipo de interés de mercado.

El detalle del capítulo Otras cuentas de tesorería del Fondo, recoge el saldo mantenido en otras entidades distintas al Depositario al cierre del ejercicio correspondiente.

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.

El valor liquidativo de las participaciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se ha obtenido de la siguiente forma:

Clase A	2025	2024
Patrimonio atribuido a partícipes	9 464 078,50	7 766 488,04
Número de participaciones emitidas	375 112,89	334 632,15
Valor liquidativo por participación	25,23	23,21
Número de partícipes	515	436
Clase I	2025	2024
Patrimonio atribuido a partícipes	877 762,30	745 492,55
Número de participaciones emitidas	28 415,87	26 631,58
Valor liquidativo por participación	30,89	27,99
Número de partícipes	10	5

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay participaciones en la clase P.

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 de los ejercicios 2025 y 2024, no había partícipes con participación significativa en el Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo.



CLASE 8.^a
BANKING



OP7199484

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

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.

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., 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 éste 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.



CLASE 8.^a
Bienes inmuebles



OP7199485

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

(Expresada en euros)

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., por servicios de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2025 y 2024, ascienden a 3 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.

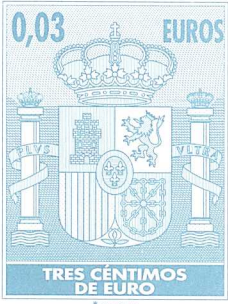
13. Acontecimientos posteriores

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.

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



CLASE 8.^a
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Adquisición temporal de activos						
REPO CECABANK 1,750 2026-01-05	EUR	600 003,00	28,55	600 003,00	-	ES00000012K53
TOTALES Adquisición temporal de activos		600 003,00	28,55	600 003,00	-	
Acciones admitidas cotización						
Acciones AEDAS HOMES SAU	EUR	66 040,95	-	71 700,00	5 659,05	ES0105287009
Acciones ALMAGRO CAPITAL SOCIMI	EUR	279 176,43	-	208 505,00	(70 671,43)	ES0105389003
Acciones CELLNEX TELECOM SAU	EUR	359 694,88	-	288 015,00	(71 679,88)	ES0105066007
Acciones INMOBILIARIA DEL SUR	EUR	396 223,00	-	580 000,00	183 777,00	ES0154653911
Acciones MERLIN PROPERTIES SOCIMI	EUR	94 271,49	-	111 870,00	17 598,51	ES0105025003
Acciones METROVACESA	EUR	258 010,53	-	336 960,00	78 949,47	ES0105122024
Acciones MILLENIUM HOTELS REAL ESTATE S	EUR	114 601,98	-	83 386,10	(31 215,88)	ES0105407003
Acciones NEINOR HOMES SLU	EUR	124 126,79	-	146 300,00	22 173,21	ES0105251005
TOTALES Acciones admitidas cotización		1 692 146,05	-	1 826 736,10	134 590,05	
TOTAL Cartera Interior		2 292 149,05	28,55	2 426 739,10	134 590,05	

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en euros)

CLASE 8.^a

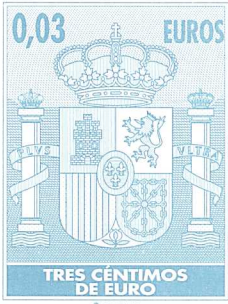
OP7199487

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
Acciones AEDIFICA	EUR	222 443,24	-	202 500,00	(19 943,24)	BE0003851681
Acciones ARGAN	EUR	195 571,78	-	211 200,00	15 628,22	FR0010481960
Acciones CBRE GROUP	USD	169 562,60	-	684 154,21	514 591,61	US12504L1098
Acciones CPT NV	EUR	287 280,41	-	349 414,24	62 133,83	NL00150006R6
Acciones DEUTSCHE WOHNEN AG-BR	EUR	112 069,24	-	103 500,00	(8 569,24)	DE000A0HN5C6
Acciones DIGITAL REALTY TRUST INC	USD	177 549,11	-	197 485,23	19 936,12	US2538681030
Acciones EQUINIX	USD	177 848,76	-	293 397,87	115 549,11	US29444U7000
Acciones GAZIT GLOBE	USD	115 164,36	-	32 099,42	(83 064,94)	IL0001260111
Acciones GLADSTONE LAND CORP	USD	101 329,65	-	77 865,68	(23 463,97)	US3765491010
Acciones IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	EUR	469 533,54	-	375 200,00	(94 333,54)	IE00BJ34P519
Acciones IWG	GBP	480 951,84	-	450 885,86	(30 065,98)	JE00BYVQYS01
Acciones JONES LANG LASALLE	USD	97 394,57	-	400 866,12	303 471,55	US48020Q1076
Acciones LAMAR ADVERTISING COMPANY	USD	251 776,68	-	323 155,32	71 378,64	US5128161099
Acciones MERCIALYS	EUR	453 907,14	-	496 800,00	42 892,86	FR0010241638
Acciones ORION RETAIL PROPERTIES	ILS	1 512,52	-	1 346,27	(166,25)	IL0012327503
Acciones PATRIZIA IMMOBILIER AG	EUR	516 989,32	-	256 410,00	(260 579,32)	DE000PAT1AG3
Acciones SAVILLS PLC	GBP	219 260,22	-	216 903,86	(2 356,36)	GB00B135BJ46
Acciones SEGRO	GBP	202 989,54	-	181 656,41	(21 333,13)	GB00B5ZN1N88
Acciones SERVCORP LTD	AUD	387 226,07	-	697 456,01	310 229,94	AU000000SRV5
Acciones SHURGARD SELF STORAGE LTD	EUR	382 307,18	-	351 600,00	(30 707,18)	GG00BQZCBZ44
Acciones SIMON PROPERTY GROUP	USD	469 099,09	-	677 365,86	208 266,77	US8288061091
Acciones TRITAX BIG BOX REIT PLC	GBP	147 579,95	-	139 559,36	(8 020,59)	GB00BG49KP99
Acciones UNITE GROUP PLC	GBP	94 372,81	-	175 123,46	80 750,65	GB0006928617
Acciones VGP	EUR	238 482,27	-	147 750,00	(90 732,27)	BE0003878957
Acciones WAREHOUSES DE PAUW	EUR	156 313,80	-	137 144,00	(19 169,80)	BE0974349814
Acciones XIOR STUDENT HOUSING	EUR	146 406,44	-	144 750,00	(1 656,44)	BE0974288202
TOTALES Acciones admitidas cotización		6 274 922,13	-	7 325 589,18	1 050 667,05	
TOTAL Cartera Exterior		6 274 922,13	-	7 325 589,18	1 050 667,05	

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



CLASE 8.^a
INSTRUMENTOS FINANCIEROS



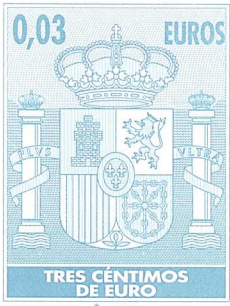
OP7199488

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización.						
ACCIONES AEDAS HOMES SAU	EUR	66 040,95	-	77 700,00	11 659,05	ES0105287009
ACCIONES ALMAGRO CAPITAL	EUR	279 176,43	-	292 130,00	12 953,57	ES0105389003
ACCIONES CELLNEX TELECOM	EUR	719 389,76	-	640 710,00	(78 679,76)	ES0105066007
ACCIONES INMOB DEL SUR	EUR	415 160,96	-	375 900,00	(39 260,96)	ES0154653911
ACCIONES METROVACESA	EUR	293 845,33	-	359 980,00	66 134,67	ES0105122024
ACCIONES MILLENIUM HOTEL	EUR	114 601,98	-	82 186,30	(32 415,68)	ES0105407003
TOTALES Acciones admitidas cotización		1 888 215,41	-	1 828 606,30	(59 609,11)	
TOTAL Cartera Interior		1 888 215,41	-	1 828 606,30	(59 609,11)	

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



CLASE 8.^a
SOLUCIONES



OP7199489

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
ACCIONES AEDIFICA	EUR	158 597,96	-	112 400,00	(46 197,96)	BE0003851681
ACCIONES ARGAN	EUR	119 621,58	-	121 000,00	1 378,42	FR0010481960
ACCIONES CBRE GROUP	USD	60 882,93	-	506 984,60	446 101,67	US12504L1098
ACCIONES CPT NV	EUR	287 280,41	-	291 439,68	4 159,27	NL00150006R6
ACCIONES DEUTSCHE WOHNEN	EUR	112 069,24	-	115 250,00	3 180,76	DE000A0HN5C6
ACCIONES DIGITAL REALTY	USD	177 549,11	-	256 789,11	79 240,00	US2538681030
ACCIONES EQUINIX	USD	177 848,76	-	409 615,77	231 767,01	US29444U7000
ACCIONES GAZIT GLOBE	USD	116 676,88	-	54 086,53	(62 590,35)	IL0001260111
ACCIONES GLADSTONE LAND	USD	101 329,65	-	104 744,90	3 415,25	US3765491010
ACCIONES IRISH RESIDENTI	EUR	544 658,91	-	422 240,00	(122 418,91)	IE00BJ34P519
ACCIONES IWG	GBP	480 951,84	-	327 097,04	(153 854,80)	JE00BYVQYS01
ACCIONES JONES LANG LASA	USD	97 394,57	-	342 130,62	244 736,05	US48020Q1076
ACCIONES LAMAR ADVERTISI	USD	251 776,68	-	352 580,01	100 803,33	US5128161099
ACCIONES MERCIALYS	EUR	137 632,80	-	161 760,00	24 127,20	FR0010241638
ACCIONES PATRIZIA IMMOBI	EUR	516 989,32	-	248 850,00	(268 139,32)	DE000PAT1AG3
ACCIONES SEGRO	GBP	202 989,54	-	186 561,53	(16 428,01)	GB00B5ZN1N88
ACCIONES SERVCORP LTD	AUD	387 226,07	-	526 573,45	139 347,38	AU000000SRV5
ACCIONES SIMON PROPERTY	USD	523 645,50	-	797 999,71	274 354,21	US8288061091
ACCIONES TRITAX BIG BOX	GBP	113 695,03	-	96 289,67	(17 405,36)	GB00BG49KP99
ACCIONES UNITE GROUP PLC	GBP	94 372,81	-	266 349,43	171 976,62	GB0006928617
ACCIONES VGP	EUR	238 482,27	-	107 100,00	(131 382,27)	BE0003878957
ACCIONES WAREHOUSES DE P	EUR	156 313,80	-	117 800,00	(38 513,80)	BE0974349814
TOTALES Acciones admitidas cotización		5 057 985,66	-	5 925 642,05	867 656,39	
TOTAL Cartera Exterior		5 057 985,66	-	5 925 642,05	867 656,39	



CLASE 8.^a



OP7199490

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias, FI tiene una filosofía de full invested, con una exposición a la renta variable como mínimo del 85% siendo del 100% en situaciones normales de mercado, respetando los coeficientes mínimos de liquidez. El Fondo es sectorial, pues su inversión en renta variable se materializará en empresas inmobiliarias y sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Socimi), REITs o entidades extranjeras equivalentes, mayoritariamente de alta capitalización y en menor medida de baja y media capitalización, negociados en cualquier mercado autorizado.

Coyunturalmente, la exposición a la renta fija será como máximo del 15%, en activos de renta fija de emisores públicos o privados de países miembros de la OCDE con una calificación crediticia alta (rating A- o superior). No obstante se podrá invertir en activos que tengan como mínimo la misma calidad crediticia del Reino de España en cada momento. La duración media de la cartera de valores de renta fija será inferior a 2 años.

La exposición a mercados y países emergentes será como máximo del 33%. La exposición al riesgo divisa será superior al 30%

Se podrá invertir hasta un 10% en IIC financieras que sean activo apto, armonizadas y no armonizadas, pertenecientes o no al Grupo de la gestora, y hasta un 15% en depósitos en entidades de crédito, que deberán cumplir los requisitos de rating para la renta fija.

Se podrá operar con derivados negociados y no negociados en mercados organizados de derivados con la finalidad de cobertura y de inversión. La gestión toma como referencia la rentabilidad del índice STOXX Global 1800 Real Estate Index.

Evolución de los mercados

El año 2025 ha estado claramente marcado por la geopolítica, especialmente por el regreso de Trump a la presidencia de Estados Unidos y por los conflictos internacionales ya existentes. Las políticas arancelarias anunciadas en abril provocaron un fuerte repunte de la volatilidad en los mercados de renta variable. Sin embargo, esta tensión se moderó rápidamente al interpretarse dichas medidas como una estrategia negociadora —popularmente conocida como el “TACO Trade”— y, a medida que se alcanzaban acuerdos comerciales, los mercados recuperaron las caídas. De hecho, este episodio fue el único evento de volatilidad significativa del año.

En Europa, el hecho más relevante ha sido la victoria electoral en Alemania del canciller Merz, con un discurso centrado en el aumento del gasto fiscal para reactivar una economía que llevaba tiempo estancada. Aunque el impacto teórico fue importante, aún no se observan efectos claros en el crecimiento, que previsiblemente podrían materializarse en 2026. En paralelo, la Unión Europea parece estar adoptando un enfoque más orientado a la competitividad, en línea con el Informe Draghi, favoreciendo la consolidación en sectores como telecomunicaciones y banca, y aplicando políticas más proteccionistas en industrias estratégicas como el acero o el automóvil. Los mercados han reconocido este cambio, con un mejor comportamiento relativo de Europa frente a Estados Unidos y una apreciación significativa del euro.

Desde el punto de vista macroeconómico, las economías continúan mostrando solidez, impulsadas por el fuerte consumo de servicios, apoyado en elevadas tasas de empleo y en el efecto riqueza derivado de bolsas en máximos y precios inmobiliarios al alza. La demanda de bienes sigue más débil, aunque esperamos cierta recuperación en 2026 tras la normalización posterior al periodo excepcional del COVID.

La inflación ha seguido moderándose gracias a la caída de los costes energéticos y a efectos base, situándose en torno al 2%. A finales de 2025, el impacto de la política arancelaria en la inflación ha sido limitado. En este contexto, anticipamos nuevas bajadas de tipos por parte de la FED en 2026, mientras que en Europa consideramos adecuados los niveles actuales tras la pausa del BCE.



CLASE 8.^a
INTELLECTUAL



OP7199491

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

En cuanto a los tipos de interés, creemos que no volveremos a los mínimos históricamente bajos de la última década, sino a un entorno más normalizado, en torno al 2-3% (ligeramente superior en Estados Unidos que en Europa). La curva ha recuperado una pendiente positiva, con mayores rentabilidades en los tramos largos, en línea con un entorno de equilibrio más saludable.

En renta fija, el diferencial entre crédito corporativo y deuda gubernamental en 2025 se ha estrechado nuevamente hasta niveles históricamente bajos, lo que refuerza nuestra preferencia por los bonos soberanos. Aunque en abril se produjo una ampliación puntual de spreads, esta se corrigió rápidamente en forma de V, volviendo a niveles reducidos.

El cambio estratégico más relevante en la cartera ha sido pasar de duraciones cortas a duraciones medias (3-6 años). Por el momento, evitamos posiciones en tramos largos, ya que consideramos que los tipos a largo plazo aún no han alcanzado un equilibrio definitivo y mantienen potencial alcista.

Conviene seguir de cerca el bono estadounidense a 10 años, cuya rentabilidad se ha movido en un rango del 4% al 5%, influida por el elevado déficit fiscal y por la incertidumbre derivada de las declaraciones erráticas de Trump. Aunque a finales de 2025 el mercado se ha estabilizado, no descartamos repuntes hacia el 5% si resurgen tensiones que afecten a la confianza en la sostenibilidad fiscal de Estados Unidos.

El valor liquidativo ha pasado de 23,2090 a 31-12-2024 a 25,2299 a 31-12-2025, lo que supone una rentabilidad neta anual positiva del +8,71%

Las valoraciones se realizan a precios de mercado.

Uso instrumentos financieros

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

Las decisiones de inversión del Fondo en sus inversiones subyacentes no tienen en cuenta los criterios de la Unión Europea para las actividades económicas medioambientalmente sostenibles.

Durante el año se han realizado, con finalidad de inversión, las siguientes operaciones con derivados: futuros sobre tipo cambio EUR/USD. Las operaciones con derivados han proporcionado un resultado global positivo +37.836,65.

Gastos de I+D y Medio Ambiente

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

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

Riesgo de Sostenibilidad

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



CLASE 8.^a



OP7199492

GVC Gaesco Oportunidad Empresas Inmobiliarias R.V., F.I.

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

La Sociedad Gestora del Fondo tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad, su localización geográfica o su política ASG. 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 del Fondo. La sociedad gestora ha tomado en consideración las incidencias adversas sobre los factores de sostenibilidad durante el ejercicio de referencia.

Acciones propias

No aplicable al fondo de referencia

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.