

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

Q-LIVING ASSET

MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A.

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



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



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de Q-Living Asset Management, S.G.E.I.C., S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Q-Living Asset Management, S.G.E.I.C., S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 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 de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Ingresos por comisiones

Descripción Según se indica en la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad tiene como objeto social exclusivo las actividades permitidas a las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva por el artículo 40 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Las comisiones procedentes de la actividad de gestión de instituciones de inversión colectiva suponen la principal fuente de ingresos de la Sociedad, razón por lo que su reconocimiento ha sido considerado como un aspecto más relevante de nuestra auditoría. La descripción de los criterios de reconocimiento de ingresos y el detalle de los ingresos reconocidos se encuentran recogidos, respectivamente, en las notas 4.b y 10.a las cuentas anuales adjuntas.

Nuestra respuesta Nuestro enfoque de auditoría ha incluido obtener un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad en el cálculo de la comisión de gestión.

Adicionalmente, hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos sustantivos:

- ▶ Hemos cotejado la totalidad de las facturas emitidas por la Sociedad referentes a las comisiones recibidas, comprobando su exactitud con los registros contables y su cobro posterior, a través de los extractos bancarios.
- ▶ Hemos recalculado la comisión de gestión devengada durante el ejercicio 2025, contrastando con la documentación contractual las principales variables utilizadas para calcular la comisión devenga por la Sociedad

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad 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, 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. 01/26/09249

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Ambrosio Arroyo Fernández-Rañada

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 20648)

27 de mayo de 2026

Q-LIVING ASSET MANAGEMENT S.G.E.I.C., S.A.

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

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes 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
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Q-LIVING ASSET MANAGEMENT S.G.E.I.C., S.A.
Balance de situación a 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Créditos a intermediarios financieros o particulares		298.022,87	156.018,36
Depósitos a la vista	5	273.022,29	142.018,36
Otros deudores		25.000,58	24.000,00
Activos fiscales		68.295,14	60.770,11
Corrientes		1.040,99	3.706,78
Diferidos		67.254,15	57.063,33
TOTAL ACTIVO		366.318,01	226.788,47
PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Deudas con intermediarios financieros o particulares	6	181.479,39	171.323,91
Préstamos y créditos		514,56	190,20
Acreedores por prestaciones de servicios		46.343,83	61.688,35
Remuneraciones pendientes de pago al personal		134.621,00	109.445,36
Otros pasivos	8	21.596,87	21.650,33
Administraciones Públicas		21.596,87	21.650,33
TOTAL PASIVO		203.076,26	192.974,24
Capital	7	160.000,00	160.000,00
Emitido y suscrito		160.000,00	160.000,00
Reservas	7	45.004,22	45.004,22
Reserva legal y estatutaria		4.861,96	4.861,96
Reservas voluntarias		40.142,26	40.142,26
Resultado de ejercicios anteriores		(171.189,99)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores (-)		(171.189,99)	-
Resultado del ejercicio	3	(30.572,48)	(171.189,99)
Otros instrumentos de patrimonio neto	7	160.000,00	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		163.241,75	33.814,23
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		366.318,01	226.788,47
CUENTAS DE RIESGO Y COMPROMISO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
OTRAS CUENTAS DE ORDEN			
Patrimonio gestionado			
Fondos de capital riesgo y tipo cerrado		30.357.800,27	28.378.916,00
TOTAL OTRAS CUENTAS DE ORDEN	1	30.357.800,27	28.378.916,00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		30.357.800,27	28.378.916,00

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING ASSET MANAGEMENT S.G.E.I.C., S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

Debe	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Gastos de personal	10.c	378.259,84	559.014,90
Sueldos y cargas sociales		378.259,84	559.014,90
Gastos generales	10.b	154.810,94	123.740,46
Inmuebles e instalaciones		13.796,76	14.278,18
Servicios de profesionales independientes		105.447,04	73.382,07
Otros gastos		35.567,14	36.080,21
Otras pérdidas		-	-
Contribuciones e impuestos		31.205,28	25.714,00
Otras cargas de explotación		-	-
Impuesto sobre el beneficio del período	8	-	-
Resultado neto del período. Beneficios.		-	-
Total Debe		564.276,06	708.469,36
Haber	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Intereses, dividendos, y rendimientos de los activos financieros		1.200,68	-
Intermediarios financieros		1.200,68	-
Comisiones recibidas	10.a	522.312,08	480.216,04
Otras comisiones		522.312,08	480.216,04
Impuesto sobre el beneficio del período	8	10.190,82	57.063,33
Resultado neto del período. Pérdidas		30.572,48	171.189,99
Total Haber		564.276,06	708.469,36

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING ASSET MANAGEMENT S.G.E.I.C., S.A.
Estado de Ingresos y Gastos reconocidos
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresada en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
A. Resultado del ejercicio	(30.572,48)	(171.189,99)
B. OTROS INGRESOS/GASTOS RECONOCIDOS		
1. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	-	-
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
c) Otras reclasificaciones	-	-
2. Coberturas de los flujos de efectivo	-	-
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	-	-
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
c) Otras reclasificaciones	-	-
3. Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	-	-
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	-	-
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
c) Otras reclasificaciones	-	-
4. Diferencias de cambio	-	-
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	-	-
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
c) Otras reclasificaciones	-	-
5. Activos no corrientes en venta	-	-
a) Ganancias/(Pérdidas) por valoración	-	-
b) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
c) Otras reclasificaciones	-	-
6. Ganancias/(Pérdidas) actuariales en planes de pensiones	-	-
7. Resto de ingresos y gastos reconocidos	-	-
8. Impuesto sobre beneficio	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+-B)	(30.572,48)	(171.189,99)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING ASSET MANAGEMENT S.G.E.I.C., S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre (Expresado en euros)

	Total de patrimonio neto							
	Capital	Prima de emisión	Resultado de ejercicios anteriores	Reservas	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos	Total Fondos Propios	Total Patrimonio Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2023	160.000,00	-	-	28.353,69	16.650,53	-	205.004,22	205.004,22
Total ingresos / (gastos reconocidos)	-	-	-	-	(171.189,99)	-	(171.189,99)	(171.189,99)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	16.650,33	(16.650,33)	-	-	-
Pagos con instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	160.000,00	-	-	45.004,02	(171.189,79)	-	33.814,23	33.814,23
Corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo inicial ajustado en 2025	160.000,00	-	-	45.004,02	(171.189,79)	-	33.814,23	33.814,23
Total ingresos / (gastos reconocidos)	-	-	-	-	(30.572,48)	-	(30.572,48)	(30.572,48)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos entre partidas de patrimonio neto	-	-	(171.189,79)	-	171.189,79	-	-	-
Pagos con instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	160.000,00	160.000,00	160.000,00
Saldo al 31 de diciembre de 2025	160.000,00	-	(171.189,79)	45.004,02	(30.572,48)	160.000,00	163.241,75	163.241,75

Q-LIVING ASSET MANAGEMENT S.G.E.I.C., S.A.

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

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Q-Living Asset Management S.G.E.I.C., S.A. (en adelante “la Sociedad”), es una sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado constituida en Madrid, el 9 de septiembre de 2021, debidamente inscrita en el registro de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (en adelante “CNMV”) con el número 181, el 19 de noviembre de 2021. Su domicilio social y fiscal está radicado en la calle Jenner 3, 4ª planta, CP 28010, Madrid.

Las Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado se regulan por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y en su defecto, por las circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y en su defecto por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Esta normativa establece, entre otros aspectos:

- Un capital social mínimo de 125.000 euros, íntegramente desembolsado.
- Las acciones representativas de su capital social podrán representarse mediante títulos nominativos o mediante anotaciones en cuenta.
- Requerimientos de recursos propios adicionales en base al valor total de las carteras gestionadas.
- Contar con una buena organización administrativa y contable, así como los medios humanos y técnicos y procedimientos de control interno y de gestión, control de riesgos, procedimientos y órganos para la prevención del blanqueo de capitales y normas de conducta, adecuados a las características y volumen de su actividad.

El objeto social principal es la gestión de inversiones de una o varias Entidades de Capital Riesgo, así como el control y gestión de sus riesgos. Adicionalmente la Sociedad realizará las funciones descritas en el artículo 42º.4 de la Ley 22/2014, entre las que destacan, la administración, comercialización y actividades relacionadas con las entidades de capital riesgo. Como actividad complementaria podrá realizar tareas de asesoramiento a las empresas no financieras definidas de conformidad con el artículo 7º de la Ley 22/2014.

La Sociedad realiza su actividad económica fundamentalmente en la gestión y administración de entidades de capital riesgo, y su importe total de ingresos ordinarios será desarrollado en España.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene asignada la administración, representación y gestión de Q-Living F.I.C.C. y Q-Living Multifamily Opportunities, F.C.R.E., S.A. Al 31 de diciembre de 2025, patrimonio total gestionado es de 30.357.800,27 euros.

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene asignada la administración, representación y gestión de Q-Living F.I.C.C. El fondo de inversión colectiva cerrado posee un patrimonio total de 28.378.916,00 euros.

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 acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Fondo, que es el establecido en:

- a) Circular 1/2021, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo y modificaciones posteriores.
- 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 ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, 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 4 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 la Sociedad 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 de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio 2025 de Q-LIVING ASSET MANAGEMENT S.G.E.I.C., S.A. 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 modificaciones significativas.

Las cuentas anuales se presentan en euros con dos decimales, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores 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 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 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Las estimaciones anteriormente descritas se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados. Por ello, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría conforme a lo establecido en la normativa vigente, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios afectados.

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, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

En relación con el ejercicio previo, y tal y como se informa en la Nota 1, la sociedad quedó constituida el 9 de septiembre de 2021. Estos hechos habrán de ser tenidos en cuenta para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estas cuentas anuales.

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:

	Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(30.572,48)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(30.572,48)

4. PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de valoración y políticas contables utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las presentes cuentas anuales del ejercicio 2025 han sido las siguientes:

a) Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

Instrumentos financieros híbridos

Un instrumento financiero híbrido es un instrumento que combina, en un mismo contrato un contrato principal (que no es un derivado) y un derivado implícito.

Se trata de un instrumento que no es un derivado (por ejemplo un bono emitido, un depósito emitido, un contrato no financiero, etc.) pero que contiene una o varias cláusulas que hacen que algunos de sus flujos de efectivo varíen de forma similar a los flujos de efectivo de un derivado considerado de forma independiente (esto es, que varíen en función de un determinado tipo e interés, el precio de un instrumento financiero, el precio de una materia prima cotizada, un tipo de cambio, un índice de precios o de tipos de interés, una calificación o índice de carácter crediticio, o en función de otra variable).

La Sociedad separa el derivado implícito (y lo reconoce, valora y presenta de manera independiente) cuando se dan simultáneamente las cuatro condiciones siguientes:

- a) El contrato principal no es un activo financiero. Si el contrato principal es un activo financiero, el instrumento híbrido completo se clasifica en las categorías establecidas para activos financieros.
- b) Las características y riesgos económicos inherentes al derivado implícito no están estrechamente relacionados con los del contrato principal.
- c) Un instrumento independiente con las mismas condiciones que las del derivado implícito cumpliría la definición de instrumento derivado.
- d) El instrumento híbrido no se valora por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

De esta forma, si se dan las cuatro condiciones, el derivado implícito se contabiliza como un instrumento financiero derivado independiente, mientras que el contrato principal contabiliza según su naturaleza.

Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

- a) En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:
- b) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- c) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.

- d) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse “opción de valor razonable”). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (“clientes comerciales”) y los créditos por operaciones no comerciales (“otros deudores”).

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

- El instrumento financiero no se mantiene para negociar ni procede clasificarlo a coste amortizado.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Además, la Sociedad tiene la opción de clasificar (de forma irrevocable) en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio, siempre que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste (ver categoría de coste más adelante).

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

La valoración posterior es a valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias y no en patrimonio neto.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados (ingreso financiero).

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

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

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

Las correcciones de valor por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias

En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. El objeto social principal es la gestión de inversiones de una o varias Entidades de Capital Riesgo, así como el control y gestión de sus riesgos. En general, la Sociedad ha concluido que actúa por cuenta propia en sus acuerdos de ingresos, excepto en el caso de los servicios de adquisición que se indican a continuación, porque normalmente controla los bienes o servicios antes de transferirlos al cliente.

A continuación, se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por la Sociedad, 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 por actividades y servicios prestados durante un período de tiempo específico se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo del período que dure su ejecución.

Las comisiones por actividades y servicios prestados durante un período de tiempo no específico se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su grado de realización.

Las comisiones surgidas de la prestación de un servicio ejecutado en un acto singular se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de la ejecución del servicio.

Las comisiones de gestión variable se reconocen de acuerdo con el mejor estimado en cada momento. La Sociedad ajusta dichas comisiones, retroactivamente si procede cuando dispone de información sobre la evolución de las bases de cálculo.

Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

c) 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 la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en 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 la Sociedad 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 la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en 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.

d) Saldos y transacciones con vinculadas

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

e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos de estas cuentas anuales, la Sociedad no supera los umbrales para presentar el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo en las cuentas anuales, indicados en el Plan General de Contabilidad para sociedades que pueden presentar cuentas anuales abreviadas.

5. DEPÓSITOS A LA VISTA

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	273.022,29	142.018,36
	273.022,29	142.018,36

La cuenta corriente no ha devengado intereses en los ejercicios 2025 y 2024. No existen restricciones de disponibilidad sobre estos saldos.

6. DEUDAS CON INTERMEDIARIOS FINANCIEROS O PARTICULARES

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

(Euros)	Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Débitos y partidas a pagar				
Préstamos y créditos	514,56	190,20	514,56	190,20
Acreedores varios	46.343,83	61.688,35	46.343,83	61.688,35
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	134.621,00	109.445,36	134.621,00	109.445,36
	181.479,39	171.323,91	181.479,39	171.323,91

En el epígrafe “Acreedores varios” del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad registra principalmente importes correspondientes a los servicios prestados por acreedores terceros, principalmente los servicios de profesionales independientes. En el epígrafe “Remuneraciones pendientes de pago” la Sociedad registra un gasto del ejercicio que ha ascendido a 134.621,00 euros (109.445,36 euros en 2024), el cual se corresponde con el bonus de empleados que se pacta con los trabajadores y la alta dirección. Este bonus es contemplado en el contrato de trabajo y, al final de cada ejercicio, junto con la revisión salarial se informa al trabajador de cuánto se le va a pagar de bonus, siempre y cuando la dirección considere que cumple con los objetivos marcados.

Todos los saldos incluidos en este epígrafe tienen vencimientos inferiores a un año.

7. FONDOS PROPIOS

La composición del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

I. Capital Escriturado

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital de la Sociedad está representado por 160.000 acciones ordinarias y nominativas de 1,00 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El accionariado de la Sociedad está compuesto en su totalidad por Q-Living Property Investments, S.L.

II. Reservas

A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no se encuentra dotada. De conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Los gastos de transacción de instrumentos de patrimonio propio han sido imputados a reservas de libre disposición.

III. Otros Instrumentos de patrimonio

Con fecha 28 de febrero de 2025, el Accionista Único de Q-Living Asset Management, S.G.E.I.C., S.A., ha aprobado una aportación no reintegrable a favor de la Sociedad por un importe de 160.000,00 euros.

8. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad 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			2024		
	Aumentos	Disminuciones	Saldo	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos	-	-	(40.763,30)	-	-	(228.253,32)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	(40.763,30)	-	-	(228.253,32)
Diferencias temporales	-	-	-	-	-	-
Gastos no deducibles	134.620,96	-	134.620,96	-	-	-
Base imponible del ejercicio	-	-	93.857,66	-	-	(228.253,32)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-	93.857,66	(93.857,66)	-	-	-
Cuota íntegra (25%)	-	-	-	-	-	(57.063,33)
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(1.040,99)	-	-	-
Cuota líquida	-	-	(1.040,99)	-	-	-

La sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2025 por 134.395,66 euros (al 31 de diciembre de 2024 eran 228.253,32 euros – 93.857,66 compensados en 2025).

Al cierre del ejercicio 2025 no se encontraban en curso procedimientos judiciales o reclamaciones significativos entablados contra la Sociedad con origen en el desarrollo habitual de su actividad.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde su constitución.

Los Administradores de la Sociedad no consideran que en caso de inspección fiscal alguna surjan pasivos adicionales significativos.

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Activos por impuesto corriente	1.040,99	3.706,78
Activos por impuesto diferido	67.254,15	57.063,33
	68.295,14	60.770,11
Pasivos por impuesto corriente		-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.596,87	21.650,33
	21.596,87	21.650,33

10. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

10.a) Comisiones recibidas

Las comisiones percibidas se corresponden con las actividades ordinarias de la Sociedad, que consisten fundamentalmente en la prestación de servicios a las entidades vinculadas Q-Living F.I.C.C. y Q-Living Multifamily Opportunities, F.C.R.E., S.A., realizados en base a los Reglamentos de Gestión firmados e inscritos en la CNMV en octubre de 2022 y julio de 2025, respectivamente.

Los honorarios percibidos son calculados sobre la base de los compromisos de inversión acometidos por los socios de las entidades vinculadas Q-Living F.I.C.C. y Q-Living Multifamily Opportunities, F.C.R.E., S.A.

Q-Living F.I.C.C.

Durante la Fase de Explotación, la Sociedad Gestora ha percibido del Fondo Q-Living F.I.C.C., con cargo al patrimonio del mismo, una Comisión de Gestión de un uno por ciento (1,00%) anual sobre el importe total de los importes desembolsados por los partícipes. La Fase de Explotación finalizará en el mes de julio de 2027.

Durante la Fase de Promoción, la Sociedad Gestora percibió del Fondo Q-Living F.I.C.C., con cargo al patrimonio del mismo, una Comisión de Gestión de un dos por ciento (2,00%) anual sobre el importe total de los desembolsos de Inversión suscritos en Fase de Promoción. La Fase de Promoción finalizó en el mes de julio de 2024.

Q-Living Multifamily Opportunities, FCRE, S.A.

Durante la Fase de Promoción, la Sociedad Gestora ha percibido del Fondo Q-Living Multifamily Opportunities, F.C.R.E., S.A., con cargo al patrimonio del mismo, una Comisión de Gestión de un dos por ciento (2,00%) anual sobre el importe total de los Compromisos de Inversión suscritos en Fase de Promoción. La Fase de Promoción tendrá una duración de 4 años a partir de la fecha del primer cierre.

Las actividades de la Sociedad son desarrolladas íntegramente en España.

10.b) Gastos generales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjunta es la siguiente:

	2025	2024
Arrendamientos	13.796,76	14.278,18
Servicios de profesionales independientes	105.447,04	73.382,07
Primas de Seguro	8.568,72	8.518,24
Servicios bancarios y similares	133,63	140,53
Otros servicios	26.864,79	736,95
	154.810,94	123.740,46

A 31 de diciembre 2025 y 2024, los saldos del epígrafe “Servicios de profesionales independientes” recogen principalmente gastos asociados a las obligaciones legales prestados por profesionales independientes.

En relación al epígrafe “Arrendamientos” recoge los gastos del acuerdo de alquiler de las oficinas de la Sociedad en la calle Jenner, 3 Madrid con Q-Energy Renewable Services, S.L. La tabla adjunta detalla los pagos futuros mínimos comprometidos por el arrendatario:

	euros	
	2025	2024
Hasta 1 año	13.796,76	14.278,18
Entre 1 y 5 años	55.187,04	57.112,72
	68.983,80	71.390,90

10.c) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

(euros)	2025	2024
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	333.798,40	509.243,89
Cargas sociales		
Seguridad social	44.461,44	49.771,01
	378.259,84	559.014,90

11. PARTES VINCULADAS Y ADMINISTRADORES

Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas la Sociedad son las siguientes:

Naturaleza de la vinculación	
Administradores	Consejeros
Q-Living Property Investments, S.L.	Socio Único
Q-Living F.I.C.C.	Parte Vinculada
Q-Living Multifamily Opportunities, F.C.R.E., S.A.	Parte Vinculada

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado transacciones con las partes vinculadas, basadas principalmente en el cobro de los honorarios de gestión facturados a Q-LIVING F.I.C.C. por un importe de 310.931,26 euros (480.216,04 al 31 de diciembre de 2024), y a Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A., por importe de 211.380,82 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2024). Dichos saldos se encuentran totalmente desembolsados a cierre del ejercicio.

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

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024, los Administradores no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto y no se han encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con la Sociedad, y que, de acuerdo con la información de la que tienen conocimiento y que han podido obtener con la mayor diligencia debida, las personas vinculadas a ellos tampoco se han encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con la Sociedad.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores

El Consejo de Administración está compuesto por 3 miembros. La retribución fija total asciende a 126.350,28 euros, la retribución variable asciende a 83.333,04 euros (retribución fija total asciende a 146.418,11 euros en el ejercicio 2024, y la retribución variable asciende a 74.609,00 euros). El Consejo de Administración incluye 2 consejeros externos en los ejercicios 2025 y 2024. Las funciones de la alta dirección son asumidas por el Consejo de Administración.

La Sociedad no mantiene con los miembros del Consejo de Administración, que a su vez son empleados, obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida.

Durante el ejercicio 2025 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por importe de 8.565,48 euros (8.668,64 euros euros a 31 de diciembre de 2024).

12. OTRA INFORMACIÓN

Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad 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.

Personal

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2025					
Altos directivos y otros directivos	1	1	2	2	
Ingenieros y técnicos					
Mando intermedios y Administrativos					
	1	1	2	2	

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2024					
Altos directivos y otros directivos	-	1	1	2	-
Ingenieros y técnicos	-	-	-	1	-
Mando intermedios y Administrativos	1	-	1	2	-
	1	1	2	5	

Honorarios de auditoría

Los honorarios de los auditores Ernst & Young, S.L. por la revisión de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 8.010,00 euros (7.740,00 euros a 31 de diciembre de 2024).

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	30	13
Ratio de operaciones pagadas	37	19
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,03	0,8
(euros)		
Total pagos realizados	188.440,84	93.459,16
Total pagos pendientes	38.722,06	46.519,63
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	84.776,74	79.133,62
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	45%	85%
(Número de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	125	115
Porcentaje sobre el total de facturas	81%	82%

13. GESTIÓN DEL RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades la Sociedad, pero el mismo es gestionado 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 la Sociedad. La política de inversión la Sociedad, 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.

La Sociedad está expuesta 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

Es el riesgo de que una de las partes deje de cumplir con sus obligaciones contractuales y cause una pérdida financiera a la otra parte. La legislación vigente establece los requisitos que debe cumplir la cartera la Sociedad (concentración) y su correlación con el total de activos.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2025 y 2024:

	Euros	
	2025	2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	273.022,29	142.018,36
Exposición máxima	273.022,29	142.018,36

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 y 2024, la Sociedad no tenía posiciones afectas a este riesgo.

Riesgo de liquidez

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tenía obligaciones de pago significativas.

14. PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITAL Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

La Sociedad, como entidad sujeta a la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cumple con sus obligaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, habiéndose sometido al examen de experto externo requerido por el artículo 28 de la citada Ley. En el ejercicio 2025 se han efectuado las correspondientes declaraciones periódicas a través de la aplicación DMO al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención de Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC) con resultado negativo y no se ha producido ninguna operación de examen especial.

15. SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

El artículo 17 de la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, del Ministerio de Economía establece la obligación para los departamentos y servicios de atención al cliente y, en su caso, los defensores del cliente, de entidades financieras, de presentar anualmente al Consejo de Administración un informe explicativo del desarrollo de su función durante el ejercicio precedente.

El Servicio de Atención al Cliente ha informado de que durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han presentado quejas ni reclamaciones contra la Sociedad.

16. GESTIÓN DE CAPITAL

Las normas que rigen las sociedades gestoras de IICs mencionadas en la Nota 1, regulan, entre otros aspectos, el mantenimiento de un nivel mínimo de recursos propios en función del patrimonio administrado.

El 15 de febrero de 2015 entraron en vigor las modificaciones introducidas por el Real Decreto 83/2015, de 13 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1082/2012 (Nota 1). El artículo 100 y 101 del Real Decreto 1082/2012 de 13 de julio, regula el cómputo de los recursos propios exigibles y recursos propios computables, respectivamente, y el artículo 102 las obligaciones de inversión de los recursos propios. El resumen de estos artículos es el siguiente:

- Las sociedades gestoras dispondrán en todo momento de unos recursos propios que no podrán ser inferiores a la mayor de las siguientes cantidades:
 - a) Un capital social y unos recursos propios adicionales conforme a lo siguiente:
 - Un capital social mínimo íntegramente desembolsado de 125.000 euros.
 - Este capital deberá ser incrementado, en una proporción del 0,02% del valor efectivo del patrimonio de las IIC y las entidades reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, que administren y/o gestionen, incluidas las carteras cuya gestión haya delegado, pero no las carteras que esté administrando y/o gestionando por delegación, en la parte que dicho patrimonio exceda de 250.000.000 de euros. En ningún caso la suma exigible del capital inicial y de la cantidad adicional deberá sobrepasar los 10.000.000 de euros.

La cuantía adicional de recursos propios a la que se refiere el párrafo anterior podrá ser cubierta hasta en un 50 por ciento, con una garantía por el mismo importe de una entidad de crédito o de una entidad aseguradora.

- b) El 25% de los gastos de estructura cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio precedente. Los gastos de estructura comprenderán: los gastos de personal, los gastos generales, contribuciones e impuestos, amortizaciones y otras cargas de explotación.
- c) A fin de cubrir los posibles riesgos derivados de la responsabilidad profesional en relación con las actividades que puedan realizar las SGIIC que gestionen IIC distintas a las autorizadas conforme a la Directiva 2009/65/CE, de 13 de julio de 2009, o ECR y EICC, estas deberán disponer de recursos propios adicionales adecuados para cubrir los posibles riesgos derivados de la anterior responsabilidad el 0,01% del patrimonio gestionado de las IIC distintas a las autorizadas conforme a la Directiva 2009/65/CE, de 13 de julio de 2009 o suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional para hacer frente a la responsabilidad por negligencia profesional.

Independientemente del importe que representen estos requisitos, los recursos propios de la SGIIC no podrán ser en ningún momento inferiores al importe estipulado en el artículo 97.1 del Reglamento (UE) No 575/2013 del Parlamento europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) No 648/2012.

- Los recursos propios mínimos exigibles de acuerdo con el apartado a) anterior, se invertirán en activos líquidos o fácilmente convertibles en efectivo a corto plazo y no incluirán posiciones especulativas.

El cómputo de los recursos propios mínimos sobre los exigibles a 31 de diciembre de 2025 y 2024 era como sigue:

	Euros	
	2025	2024
Recursos propios exigibles:		
25% Gastos de estructura	125.000,00	125.000,00
Responsabilidad profesional	3.036,90	2.837,89
Total Recursos Propios Exigibles	128.036,90	127.837,89
Recursos propios computables		
Capital	160.000,00	160.000,00
Reservas	45.004,02	45.004,22
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(171.189,99)	0,00
Resultado del ejercicio	(30.572,48)	(171.189,99)
Créditos fiscales	(33.598,90)	(57.063,33)
Otras partidas a adicionar	160.000,00	0,00
Responsabilidad profesional	3.036,90	2.837,89
Total Recursos Propios Computables	132.679,55	(20.411,21)
Superávit / (Déficit) de recursos propios	4.642,65	(148.249,10)

17. HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores al cierre del ejercicio que tengan efecto en las presentes cuentas anuales.

Q-LIVING ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A.

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

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

El 9 de septiembre del 2021 se constituyó la Sociedad, siendo éste el primer año de funcionamiento.

La Sociedad tiene como objeto social principal la gestión de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (EICC) así como el control y gestión de sus riesgos.

Desde el 19 de noviembre de 2021 la Sociedad 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.

En el ejercicio 2021, la Sociedad no prestó ningún servicio de gestión a ninguna entidad.

Con fecha 14 de enero de 2022, la CNMV autorizó el traspaso en la gestión de la entidad Q-LIVING FICC desde la Sociedad Gestora Q-ENERGY PRIVATE EQUITY, S.G.E.I.C., S.A. a la Sociedad y, desde ese momento, la Sociedad ha iniciado la prestación de servicios de gestión al vehículo de inversión mencionado.

El modelo de negocio de la entidad Q-LIVING FICC está orientado a la inversión indirecta, a través de sociedades creadas por el mismo fondo, en el desarrollo a través de un tercero y posterior adquisición y gestión de activos residenciales de obra nueva destinados al arrendamiento en la Comunidad de Madrid, en edificios diseñados para optimizar el proceso de explotación y ofrecer servicios añadidos al inquilino.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha mantenido la gestión de la entidad Q-LIVING FICC y ha iniciado la gestión de la entidad Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES FCRE S.A.

2. Principales riesgos del negocio

Las actividades de gestión y administración de la Sociedad están sujetas a los riesgos del mercado en el que se desarrollan derivadas de factores externos como la situación macroeconómica, los mercados financieros, así como del marco regulatorio y del entorno competitivo.

3. Utilización de instrumentos financieros

El principal medio de financiación de la Sociedad son los fondos propios concedidos por sus accionistas, que depositaron 160.000 euros en el momento de la constitución, cumpliendo con el requisito de 125.000 euros de capital mínimo totalmente suscrito y desembolsado que requiere la Ley 25/2005.

La Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros ni ha contraído deudas con entidades de crédito.

4. Evolución previsible del negocio

A partir del ejercicio 2025, la Sociedad prevé una disminución de los ingresos de explotación derivados del contrato de gestión suscrito con la entidad Q-Living FICC, así como un incremento de los ingresos procedentes del contrato de gestión con Q-Living Multifamily Opportunities, FCRE, S.A.

La reducción de los ingresos asociados a Q-Living FICC se fundamenta en la minoración de los honorarios de gestión, de acuerdo con lo establecido en su reglamento de gestión, como consecuencia de la entrada del vehículo en fase de desinversión.

Por otro lado, el incremento previsto en los ingresos derivados de Q-Living Multifamily Opportunities, FCRE, S.A. se sustenta en la estimación de un aumento del capital comprometido en dicho vehículo.

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

No se han producido acontecimientos importantes para la Sociedad tras el cierre del ejercicio.

6. Actividades en materia de investigación y desarrollo.

Desde su constitución y hasta el final del ejercicio 2024 la Sociedad no ha llevado a cabo actividades de Investigación y Desarrollo.

7. Adquisiciones de participaciones propias.

Desde su constitución y hasta el final del ejercicio 2025 la Sociedad no ha efectuado transacciones con participaciones propias y al cierre del ejercicio 2024 no tiene autocartera.

8. Medio Ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

9. Periodo medio de pago a proveedores

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