



Informe de Auditoría de Avesta Affordable Rental Housing, F.I.C.C.

**(Junto con las cuentas anuales e informe de
gestión de Avesta Affordable Rental Housing,
F.I.C.C. correspondientes al periodo
comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de
diciembre de 2025)**



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Participes de Avesta Affordable Rental Housing, F.I.C.C. por encargo de Beka Asset Management, S.G.I.I.C., S.A. (la "Sociedad Gestora")

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Avesta Affordable Rental Housing, F.I.C.C. (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025, 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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 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 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 periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad Gestora 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 Sociedad Gestora en relación al Fondo.
- 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 en relación al Fondo.
- 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 de Avesta Affordable Rental Housing, F.I.C.C. 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.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. n.º S0702

Noelia Marugán Pérez
Inscrito en el R.O.A.C. n.º 24.474

29 de junio de 2026



KPMG AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/15981

SELLO CORPORATIVO 96.00 EUR

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

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 (Expresado en euros)

	Notas	31/12/2025
ACTIVO		
A) ACTIVO CORRIENTE		117.892,00
I. Efectivo y otros activos liquidativos equivalentes	Nota 5	21.902,00
II. Periodificaciones		-
III. Inversiones financieras a corto plazo		-
1. Instrumentos de patrimonio neto		-
2. Préstamos y créditos a empresas		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
V. Deudores		-
VI. Otros activos corrientes	Nota 6	95.990,00
B) ACTIVO NO CORRIENTE		-
I. Activos por impuesto diferido		-
II. Inversiones financieras a largo plazo		-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-
1. Instrumentos de patrimonio neto		-
1.1. De entidades objeto de capital riesgo		-
1.2. De otras entidades		-
2. Préstamos y créditos a empresas		-
3. Valores representativos de deuda		-
4. Derivados		-
5. Otros activos financieros		-
IV. Inmovilizado material		-
V. Inmovilizado intangible		-
VI. Otros activos no corrientes		-
TOTAL ACTIVO (A+B)		117.892,00

Las Cuentas Anuales del Fondo, que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 14 Notas

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 (Expresado en euros)

	Notas	31/12/2025
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
A) PASIVO CORRIENTE		3.737,00
I. Periodificaciones		-
II. Acreedores y cuentas a pagar	Nota 12	3.737,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
IV. Deudas a corto plazo		-
V. Provisiones a corto plazo		-
VI. Otros pasivos corrientes		-
B) PASIVO NO CORRIENTE		-
I. Periodificaciones		-
II. Pasivos por impuesto diferido		-
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-
IV. Deudas a largo plazo		-
V. Provisiones a largo plazo		-
VI. Otros pasivos no corrientes		-
TOTAL PASIVO (A+B)		3.737,00
C) PATRIMONIO NETO		114.155,00
C.1 FONDOS REEMBOLSABLES		114.155,00
I. Capital		-
Escriturado		-
Menos: capital exigido		-
II. Participes	Nota 8	160.000,00
III. Prima de emisión		-
IV Reservas		-
V. Instrumentos de capital propios		-
VI. Resultados de ejercicios anteriores		-
VII. Otras aportaciones de socios		-
VIII. Resultado del ejercicio	Nota 3	(45.845,00)
IX. Dividendo a cuenta		-
X. Otros instrumentos de patrimonio neto		-
C.2 AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO		-
I. Activos financieros disponibles para la venta		-
II. Otros		-
C.3 SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		117.892,00

Las Cuentas Anuales del Fondo, que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 14 Notas

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 (Expresado en euros)

	Notas	31/12/2025
CUENTAS DE ORDEN		
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO		-
1. Avals y garantías concedidos		-
2. Avals y garantías recibidos		-
3. Compromisos de compra de valores		-
3.1 De empresas objeto de capital riesgo		-
3.2 De otras empresas		-
4. Compromisos de venta de valores		-
4.1 De empresas objeto de capital riesgo		-
4.2 De otras empresas		-
5. Resto de derivados		-
6. Compromisos de socios o accionistas		-
7. Otros riesgos y compromisos		-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN		45.845,00
1. Patrimonio total comprometido		-
2. Patrimonio comprometido no exigido		-
3. Activos fallidos		-
4. Pérdidas fiscales a compensar	Nota 9	45.845,00
5. Plusvalías latentes (netas efecto impositivo)		-
6. Deterioro capital inicio grupo		-
7. Otras cuentas de orden		-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		45.845,00

Las Cuentas Anuales del Fondo, que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 14 Notas

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE
AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2025
1. Ingresos financieros		-
1.1 Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-
1.2 Otros ingresos financieros		-
2. Gastos financieros		-
2.1 Intereses y cargas asimiladas		-
2.2 Otros gastos financieros		-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto)		-
3.1. Resultados por enajenaciones (netos)		-
3.1.1. Instrumentos de patrimonio		-
3.1.2. Valores representativos de deuda		-
3.1.3. Otras inversiones financieras		-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-
3.3 Deterioros y pérdidas de inversiones financieras		-
3.4 Diferencias de cambio (netas)		-
4. Otros resultados de explotación		-
4.1 Comisiones y otros ingresos percibidos		-
4.1.1. De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-
4.1.2. Otras comisiones e ingresos		-
4.2 Comisiones satisfechas		-
4.2.1. Comisión de gestión		-
4.2.2. Otras comisiones y gastos		-
MARGEN BRUTO		-
5. Gastos de personal		-
6. Otros gastos de explotación	Nota 12	(45.845,00)
7. Amortización de inmovilizado		-
8. Excesos de provisiones		-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(45.845,00)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-
10. Deterioro de resto de activos (neto)		-
11. Otros		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(45.845,00)
12. Impuestos sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(45.845,00)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 14 Notas

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
 (Expresado en euros)

	2025
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(45.845,00)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
I. Por valoración instrumentos financieros.	-
1. Activos financieros disponibles para la venta.	-
2. Otros ingresos /gastos	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo.	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-
V. Efecto impositivo	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I+II+III+IV+V)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	-
VI. Por valoración de instrumentos financieros.	-
1. Activos financieros disponibles para la venta	-
2. Otros ingresos/gatos	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	-
IX. Efecto impositivo	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(45.845,00)

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 14 Notas

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en euros)

	Partícipes	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO, INICIAL A 1 DE AGOSTO DE 2025	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(45.845,00)	(45.845,00)
II. Operaciones con socios o propietarios	160.000,00	-	-	-	160.000,00
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones	160.000,00	-	-	-	160.000
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-		-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	160.000,00	-	-	(45.845,00)	114.155,00

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 14 Notas

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE AGOSTO DE 2025 Y EL 31 DE DICIEMBRE**

(Expresado en euros)

	2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(138.098,00)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(45.845,00)
Ajustes al resultado	-
Correcciones valorativas por deterioro	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-
Ingresos financieros	-
Cambios en el capital corriente	(92.253,00)
Deudores (+/-)	-
Acreedores (+/-)	3.737,00
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	(95.990,00)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-
Cobros de intereses	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
Pagos por inversiones(-)	-
Empresas del grupo y asociadas	-
Otros activos	-
Cobros por desinversiones(+)	-
Otros activos	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	160.000,00
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	160.000,00
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	160.000,00
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-
EFFECTOS DE LAS VARIACIONES DE TIPO DE CAMBIO	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	21.902,00
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	21.902,00

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 14 Notas

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC
MEMORIA DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025

1. Actividad del Fondo

Avesta Affordable Rental Housing, Fondo de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (en adelante, el Fondo) es una institución de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado, constituida en Madrid, el 01 de agosto de 2025, bajo la denominación de Avesta Affordable Rental Housing, FICC, según lo establecido por la legislación en vigor la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de inversión de tipo cerrado. Dicho Fondo fue registrado en la CNMV el 19 de diciembre de 2025.

El Fondo tiene su domicilio social en Madrid, en Calle Velázquez, 94 planta 2ª.

Figura inscrito en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 85.

La gestión y administración del Fondo está encomendada a Beka Asset Management, SGIIC. S.A., (en adelante la Sociedad Gestora). Su domicilio social está en Madrid, Calle Velázquez, 94, planta 2ª. Los valores se encuentran depositados en BNP Paribas, S.A., Sucursal en España, siendo dicha entidad la depositaria del Fondo.

El Patrimonio del Fondo, deberá respetar en todo momento los límites y requisitos contenidos en la Normativa Aplicable en vigor, y estará integrado por los desembolsos llevados a cabo por los partícipes y por las eventuales comisiones cobradas por el Fondo, en los términos contenidos en el Folleto y de conformidad con lo dispuesto en los respectivos contratos suscritos por los partícipes y la Sociedad Gestora.

La suscripción de participaciones devengará las comisiones que se establecen en el Folleto, que se integrarán en el patrimonio del Fondo y no implicarán, en ningún caso, retribuciones a percibir por la Sociedad Gestora y/o la Sociedad Depositaria.

Las participaciones del Fondo no pueden ser suscritas por partícipes que no tengan la condición de inversor profesional, tal y como la define el artículo 205 de la Ley del Mercado de Valores.

El Fondo tendrá un patrimonio inicial representado por participaciones y las aportaciones al patrimonio del Fondo se realizarán exclusivamente en efectivo.

El objetivo del Fondo es generar un impacto social positivo en el marco de la inversión social mediante el desarrollo de proyectos que impulsen infraestructuras sociales sostenibles. Para ello, la inversión se centrará en proyectos inmobiliarios de vivienda social asequible destinada a su alquiler.

El Fondo cuenta con el asesoramiento de Avintia Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. (en adelante, el Asesor), sociedad especializada en el sector inmobiliario, que prestará servicios de asesoramiento estratégico al Fondo.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual en concepto de gastos de gestión como un porcentaje fijo del 1,50%, pagadera por trimestres anticipados. Asimismo, la entidad depositaria del Fondo es BNP Paribas, S.A., Sucursal en España que recibe una comisión conforme a los tramos de tamaño del Fondo que va del 0,06% al 0,04%.

El Fondo se rige por su reglamento de gestión, 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.

Las entidades de inversión de tipo cerrado han de mantener, como mínimo, el 60% de su activo computable en acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de aquéllas y en participaciones en el capital de empresas que sean objeto de su actividad.

Dentro del porcentaje establecido en el párrafo anterior podrán dedicar hasta 30 puntos porcentuales del total de su activo computable a préstamos participativos a empresas que sean objeto de su actividad, estén participadas o no por la entidad de inversión de tipo cerrado, y hasta 100 puntos porcentuales del total de su activo computable a la adquisición de acciones o participaciones de entidades de capital riesgo.

El resto de su activo no sujeto al coeficiente obligatorio de inversión antes indicado puede mantenerse en:

- Valores de renta fija negociados en mercados regulados o en mercados secundarios organizados.
- Participaciones en el capital de empresas que no cumplan los requisitos exigidos en la Ley 22/2014.
- Efectivo.
- Préstamos participativos.
- Financiación de cualquier tipo a sus empresas participadas.

El Fondo no podrá invertir más del 25% de su activo en una misma empresa, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades. En este sentido, podrán invertir hasta el 25% de su activo en empresas pertenecientes a su grupo o al de su Sociedad Gestora siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Que los estatutos o reglamentos contemplen estas inversiones.
- Que la entidad o, en su caso, su Sociedad Gestora disponga de un procedimiento formal, recogido en su reglamento interno de conducta, que permita evitar conflictos de interés y cerciorarse de que la operación se realiza en interés exclusivo de la entidad. La verificación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a una comisión independiente creada en el seno de su consejo o a un órgano independiente al que la Sociedad Gestora encomiende esta función
- Que en los folletos y en la información pública periódica de la entidad se informe con detalle de las inversiones realizadas en entidades del grupo.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025 se han formulado a partir de los registros contables de Avesta Affordable Rental Housing, Fondo de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado. Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, modificada por las Circulares 4/2015, de 28 de octubre, y 5/2018, de 26 de noviembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus posteriores modificaciones, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo del Fondo producidos durante el periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025.

Estas Cuentas Anuales del ejercicio han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora y, una vez verificadas por el auditor de cuentas, se espera que sean aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales adjuntas se presentan en euros que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Comparación de la información

Con motivo de la constitución del fondo durante este ejercicio, no aplica la comparación de la información con el ejercicio anterior.

c) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes Cuentas Anuales, se han utilizado estimaciones con el fin de determinar el valor razonable de determinados activos financieros y la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

Las estimaciones realizadas se basan en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las Cuentas Anuales y se revisan periódicamente. Es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios se registrarían de forma prospectiva en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de ese ejercicio y de periodos posteriores.

En todo caso, las inversiones del Fondo, cualquiera que sea su política de inversión, están sujetas a las fluctuaciones del mercado y otros riesgos inherentes a la inversión en valores (véase Nota 10), lo que puede provocar que el valor liquidativo de la participación fluctúe tanto al alza como a la baja.

d) Agrupación de Partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

e) Principios contables no obligatorios aplicados

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

f) Cambios en criterios contables

Tal y como se indica en la nota 1 de la presente memoria, el Fondo ha iniciado su actividad en el ejercicio 2025, por lo que no se han producido cambios de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior puesto que no se encontraba en funcionamiento.

g) Corrección de Errores

El Fondo ha iniciado su actividad en el ejercicio 2025, tal y como se indica en la nota 1 de la presente memoria, por lo que no existe ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior al no haberse presentado puesto que el Fondo no se encontraba en actividad.

3. Aplicación de pérdidas

Con carácter general, los resultados de la Sociedad se determinarán conforme a los principios contables básicos y los criterios de valoración establecidos en la Circular 11/2008, de diciembre de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital riesgo, a iniciativa de la Sociedad.

La propuesta de aplicación de pérdidas del Fondo del periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025, formulada por los Administradores de la Sociedad Gestora y pendiente de aprobación por Junta General de Accionistas, es traspasar los resultados del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores.

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2025 es la siguiente:

Base de reparto (euros)	2025
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(45.845,00)
Distribución (aplicación) a:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(45.845,00)

4. Criterios generales de registro y valoración

a) Instrumentos financieros

i. Clasificación y separación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

El Fondo clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

El Fondo evalúa si un derivado implícito debe ser separado del contrato principal, sólo en el momento en el que el Fondo se convierte en parte del contrato o en un ejercicio posterior en el que se haya producido una modificación de las condiciones contractuales que afecten significativamente a los flujos de efectivo esperados asociados con el derivado implícito, el contrato principal o ambos en comparación con los flujos de efectivo esperados originales. Los derivados implícitos se presentan separadamente del contrato principal en las correspondientes partidas de derivados del balance de situación.

Las operaciones realizadas en el mercado de divisas se registran en la fecha de liquidación, mientras que los activos financieros negociados en mercados secundarios de valores, si son instrumentos de patrimonio, se reconocen en la fecha de contratación, y si se trata de valores representativos de deuda, en la fecha de liquidación.

No obstante lo anterior, los contratos que pueden liquidarse por diferencias se reconocen como un instrumento financiero derivado durante el periodo que media entre la fecha de contratación y liquidación.

El Fondo clasifica los instrumentos financieros en las categorías de:

- Inversiones en activos financieros disponibles para la venta.
- Préstamos y partidas a cobrar.
- Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Débitos y partidas

ii. Activos disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son las inversiones realizadas por el Fondo en sociedades participadas en las que se han invertido, o en valores representativos de deuda no clasificados en el resto de las categorías. Estas inversiones se valoran inicialmente 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. Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

El Fondo calcula el valor razonable de cada uno de los valores e instrumentos de su cartera de activos financieros disponibles para la venta. Los activos se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan 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 imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

iii. Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de préstamos concedidos a empresas asociadas o no asociadas, con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen

inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

iv. Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que el Fondo, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder del Fondo o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que el Fondo, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por el Fondo o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción que les sean atribuibles, y el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubieran adquirido, y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En cualquier caso, se debe informar en cuentas de orden del balance de situación de las plusvalías latentes netas de impuestos, que se determinarán por comparación del coste de la inversión con su valor razonable.

El coste de adquisición de una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociadas incluye el valor neto contable que tiene la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación. Los importes reconocidos previamente en patrimonio neto, se imputan a resultados en el momento de la baja de la inversión o bien cuando se produzca una pérdida o reversión del deterioro de valor de la misma. Atendiendo a las clasificaciones establecidas en la Circular 11/2008, las inversiones se pueden clasificar en inversiones en capital inicio, que son aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se consideran capital inicio aquellas inversiones correspondientes a entidades, que teniendo más de tres años de existencia, no hayan obtenido resultados positivos durante un periodo de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor. Las inversiones en capital desarrollo serán aquellas que no cumplan los requisitos anteriores.

v. Intereses y dividendos

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para el Fondo a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

vi. Comisiones

En la determinación del gasto por comisiones de gestión, administración y representación se atenderá a lo establecido en el reglamento de gestión, en cuanto a su reconocimiento, en base al devengo, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Fondo revisará y, si resulta preciso, modificará los gastos reconocidos por las comisiones de gestión, en base al devengo, cuando en un momento posterior al reconocimiento exista la posibilidad de retrocesión. Los ajustes correspondientes se realizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, a menos que correspondan a ejercicios anteriores, que se imputarán en una cuenta de reservas.

No obstante de lo anterior, en el caso particular de comisiones de gestión cuya base de cálculo no sean cifras de patrimonio comprometido, se atenderá, a efectos de su reconocimiento como gasto, a lo establecido al reglamento de gestión del Fondo.

vii. Bajas de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

En las transacciones en las que se registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

En las transacciones en las que se registra la baja parcial de un activo financiero, el valor contable del activo financiero completo, se asigna a la parte vendida y a la parte mantenida, incluyendo los activos correspondientes a los servicios de administración, en proporción al valor razonable relativo de cada una de ellas.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

viii. Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

El Fondo sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio, existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En cualquier caso, el Fondo considera que los instrumentos de patrimonio han sufrido un deterioro de valor ante una caída de un año y medio y de un cuarenta por ciento en sus fondos propios, sin que se haya producido la recuperación de su valor.

ix. Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

En el caso de activos financieros contabilizados a coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. Para instrumentos de deuda clasificados como inversiones a vencimiento, el Fondo utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

x. Deterioro de valor de Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo multigrupo y asociadas

Las inversiones incluidas en este apartado se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro, como sigue:

- Instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas

En aquellos casos en que no se han producido transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, el valor razonable se determina, salvo mejor evidencia, utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración. En el caso de que las cuentas de la empresa en la que se invierte estén auditadas, se tendrán en consideración los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no estén recogidos en los estados contables.

No obstante lo anterior, se utilizarán otros modelos y técnicas de valoración, siempre que resulten más representativos por la naturaleza o características de los valores y que garanticen, de acuerdo con criterios de máxima prudencia, el mismo nivel de confianza en el cálculo del valor estimado de realización de la inversión de que se trate y siempre que los mismos estén aprobados por el órgano de administración de la Sociedad Gestora. Asimismo, se tendrán en consideración cualquiera que sea el modelo o técnica de valoración utilizada, para determinar el valor razonable de estas inversiones, los hechos o circunstancias de carácter contingente que puedan alterar o transformar el valor de las inversiones.

En el caso de que los modelos y técnicas de valoración anteriores no permitan determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valorará a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

- Inversiones en capital-inicio

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

En el supuesto de deterioro del valor, éste no se reconocerá si existe un dictamen del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, que certifique el cumplimiento del plan de negocio de la entidad. En caso contrario, se reconocerá un deterioro que se determinará de acuerdo con la estimación del valor razonable recogida en el punto anterior.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de que resulte necesario reconocer la pérdida por deterioro si se dan los hechos o circunstancias de carácter contingente que puedan alterar o transformar el valor, de acuerdo con lo establecido en el primer punto de este apartado.

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

En cualquier caso, se deberá informar en cuentas de orden del balance de situación de las plusvalías latentes netas de impuestos, que se determinarán por comparación del coste de la inversión con su valor razonable.

- Deterioro de valor de inversiones en activos financieros disponibles para la venta

Se considera que existe deterioro de valor en estas inversiones cuando exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero disponible para la venta se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasiones:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha detectado cuando:
 - i. Si no está cotizado, se ha producido una caída de un año y medio o de un 40% respecto a la valoración inicial del activo.
 - ii. Si está cotizado, se ha producido una caída de un año y medio o de un 40% en la cotización.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que se cumplan las circunstancias anteriores.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

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 reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios anteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

xí. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor.

xii. Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Fondo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

c) Partícipes

En la cuenta "Partícipes" del patrimonio neto figura los importes desembolsados por los partícipes así como los importes exigidos, recogiendo en cuentas de orden los importes comprometidos y no exigidos.

Las aportaciones de partícipes exigidas y no desembolsadas, se reconocerán en el epígrafe "Deudores" del activo del balance.

d) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Las deducciones y otras ventajas fiscales del impuesto sobre beneficios concedidas por Administraciones Públicas como una minoración de la cuota de dicho impuesto que en sustancia tengan la consideración de subvenciones oficiales se reconocen siguiendo los criterios expuestos en los siguientes puntos.

i. Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que correspondan a diferencias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y multigrupo y negocios conjuntos sobre las que el Fondo tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

ii. Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que resulte probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

No se reconocen los activos fiscales diferidos originados por bases imponibles negativas por no considerarse probable la existencia de bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación.

Las oportunidades de planificación fiscal, sólo se consideran en la evaluación de la recuperación de los activos por impuesto diferido, si el Fondo tiene la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

e) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Fondo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Fondo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Fondo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

f) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre partes vinculadas, tal como se define en el Plan General de Contabilidad, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

g) Cuentas de orden

De acuerdo con lo establecido en la Circular 11/2008 y la Circular 4/2015 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las cuentas de orden recogen, entre otros, el patrimonio total comprometido, el patrimonio comprometido no exigido y las bases imponibles negativas pendientes de compensar, en su caso.

h) Estado total de cambios en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores. Este estado muestra, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final del ejercicio de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- Reclasificaciones que incluye los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de modificación de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- Ingresos y gastos reconocidos en el periodo: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de Ingresos y Gastos reconocidos.
- Otras variaciones en el patrimonio neto: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser distribución de resultados, operaciones con instrumentos de capital propios, pagos con instrumentos de capital, traspasos entre partida del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

i) Estado de flujos de efectivo

El Fondo ha utilizado el método indirecto para la confección del estado de flujo de efectivo, el cual tiene las siguientes expresiones que incorporan los siguientes criterios de clasificación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades de capital-riesgo, así como otras financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

El Fondo presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere seis meses.

A efectos del estado de flujos de efectivo, no se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos bancarios que son exigibles a la vista y que no forman parte de la gestión de tesorería del Fondo. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

5. Efectivo y otros activos equivalentes

El detalle del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	2025
Bancos e instituciones de crédito c/c vista activos líquidos equivalentes	21.902,00
Total	21.902,00

El saldo en cuentas corrientes corresponde a la cuenta mantenida en BNP Paribas, S.A. Sucursal en España.

Al 31 de diciembre de 2025, todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en euros.

Al 31 de diciembre de 2025, todos los importes de este epígrafe se encuentran disponibles para ser utilizados.

Las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo han sido remuneradas a tipos de interés de mercado en función de su saldo.

6. Otros activos corrientes

El detalle de los otros activos corrientes al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	2025
Otros activos	
Anticipos a proveedores	95.990,00
Total	95.990,00

El saldo registrado en el epígrafe “Otros activos corrientes” corresponde íntegramente a anticipos a proveedores por importe de 95.990 euros.

7. Cartera de inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2025 Fondo no posee cartera de inversiones.

El Fondo invertirá en el capital de sociedades participadas o vehículos de propósito especial encargados del desarrollo, promoción, construcción y explotación de proyectos inmobiliarios de vivienda social asequible destinada al alquiler, pudiendo articular dichas inversiones a través de estructuras societarias intermedias que resulten adecuadas para la ejecución de su política de inversión.

8. Patrimonio neto

En el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, que forma parte de estas Cuentas Anuales, se muestran los movimientos producidos durante el periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025 del patrimonio neto del Fondo.

(a) Participes

El patrimonio del Fondo está dividido en 160.000 participaciones, que conferirán a sus titulares un derecho de propiedad sobre el mismo. Las Participaciones, que son nominativas, tendrán un valor inicial de suscripción de 1 euro cada una.

Al 31 de diciembre de 2025 el patrimonio del Fondo está dividido en 160.000 participaciones nominativas de 1 euro cada una de ellas de valor liquidativo a dicha fecha, suscritas y totalmente desembolsadas.

La composición del patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2025 consta de un partícipe y es como sigue:

	2025
Participes	
Beka Asset Management, SGIC, S.A.	50%
Avintia Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U.	50%

9. Situación fiscal

De acuerdo con 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. Por tanto, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde su constitución. La Sociedad Gestora no espera que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del R.D. Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Sociedades, en la redacción dada por la Ley 22/2014, 12 de noviembre, reguladora las entidades de capital riesgo y sus sociedades gestoras, el Fondo goza de determinadas exenciones y deducciones fiscales que se resumen a continuación:

a) Impuesto sobre Sociedades

Exención del 99% de las rentas que obtenga el Fondo como consecuencia de la transmisión de valores representativos de la participación en el capital de las sociedades en que tiene participación siempre que estas se produzcan entre el segundo y décimo quinto año de la inversión.

Deducción del 95% de la parte de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades derivada de la percepción de dividendos o participaciones en beneficios siempre y cuando la inversión sea superior al 5% y tenga una antigüedad de más de un año.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades y con la normativa fiscal actualmente en vigor, si en virtud de las normas aplicables para la determinación de la base imponible ésta resultase negativa, su importe podrá ser compensado en los ejercicios inmediatos y sucesivos a aquél en que se originó la pérdida. En base a la previsión del impuesto de sociedades del ejercicio 2025, el Fondo tiene 45.845,00 euros de bases impositivas negativas pendientes de compensar, las cuales se encuentra registradas en el apartado de "Pérdidas fiscales a compensar" de cuentas de orden.

A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio 2025 y el resultado fiscal que el Fondo espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales:

	2025		Saldo
	Aumentos	Disminuciones	
Resultado contable antes de impuestos	-	(45.845,00)	(45.845,00)
Diferencias permanentes	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
			(45,845,00)

b) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 apartado I C) del R.D. Legislativo 1/2003, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, están exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas las operaciones de constitución y aumento de capital efectuadas por Entidades de Capital Riesgo.

10. Política y gestión de riesgos

La Sociedad Gestora del Fondo gestiona las inversiones del Fondo de acuerdo con la política de inversión definida en el Folleto Informativo, registrado y a disposición del público en el registro correspondiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y teniendo en cuenta en todo caso los límites y coeficientes establecidos legalmente en relación con los riesgos de crédito, liquidez y mercado.

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

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Fondo. La política del Fondo es que las contrapartes sean entidades de reconocida solvencia, por lo que no se espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones.

Dicho riesgo se vería mitigado con los límites a la inversión y concentración de riesgos antes descritos.

Al cierre del ejercicio actual, la cartera de inversiones financieras del Fondo presentaba baja exposición a este riesgo, ya que el Fondo no posee ninguna cartera de valor a dicha fecha.

b) Riesgo de liquidez

El Fondo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, dentro de los límites y coeficientes establecidos por la normativa vigente.

c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado representa la pérdida en las posiciones de las Instituciones de Inversión Colectiva como consecuencia de movimientos adversos en los precios de mercado. Los factores de riesgo más significativos podrían agruparse en los siguientes:

- Riesgo de tipo de interés

La inversión en activos de renta fija conlleva un riesgo de tipo de interés, cuya fluctuación de tipos es reducida para activos a corto plazo y elevada para activos a largo plazo.

Al cierre del ejercicio actual, el Fondo no presenta cartera de inversiones financieras.

- Riesgo de tipo de cambio

La inversión en activos denominados en divisas distintas del euro conlleva un riesgo por las fluctuaciones de los tipos de cambio.

Al cierre del ejercicio actual, el Fondo no presenta exposición a este riesgo.

d) Riesgo de precio de acciones o índices bursátiles:

La inversión en instrumentos de patrimonio conlleva que la rentabilidad del Fondo se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que invierte. Adicionalmente, la inversión en mercados considerados emergentes puede conllevar, en su caso, riesgos de nacionalización o expropiación de activos o imprevistos de índole político que pueden afectar al valor de las inversiones, haciéndolas más volátiles.

11. Otra información

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2025, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2025 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2024 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por los auditores por la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2025 han ascendido a 3.737,00 euros.

12. Otros gastos de explotación

La composición de los gastos de explotación de los ejercicios 2025 es la siguiente:

	Euros 2025
Otros gastos de explotación	
Servicios de profesionales independientes	45.845,00
Total	45.845,00

El epígrafe de servicios profesionales independientes recoge los gastos incurridos en gastos por asesoramiento legal y por la auditoría de cuentas anuales. Al 31 de diciembre de 2025 hay un importe de 3.737,00 euros registrados en epígrafe de “Acreedores y cuentas a pagar” del pasivo no corriente del balance correspondientes a los importes pendientes de pago a acreedores.

13. Transacciones con partes vinculadas

Durante el periodo comprendido entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025 no se han percibido ingresos ni gastos con la Sociedad Gestora ni con entidades del grupo de la Sociedad Gestara, que tuvieran como origen comisiones o gastos satisfechos por el Fondo.

Los Administradores de la Sociedad Gestora no han percibido remuneraciones del Fondo, ni tienen concedidos anticipos o créditos, y no se han asumido obligaciones por cuenta de éstos a título de garantía. Asimismo, el Fondo no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los antiguos o actuales Administradores de la Sociedad Gestora. Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo no tiene Alta Dirección.

Los Administradores de la Sociedad Gestora no han realizado con el Fondo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Los Administradores de la Sociedad Gestora y las personas vinculadas a ellos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

14. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

En marzo de 2026 se ha iniciado el proceso de due diligence con potenciales inversores profesionales, con el objetivo de preparar la documentación necesaria y estructurar el proceso de incorporación de partícipes previsto entre el segundo y tercer trimestre de 2026. Adicionalmente, desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido otros hechos posteriores significativos, distintos de los anteriormente descritos, que pudieran afectar de forma relevante a la situación patrimonial, financiera o a los resultados del Fondo.

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2025

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE AGOSTO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Avesta Affordable Rental Housing FICC es un Fondo de Inversión Colectiva de Tipo Cerrado (FICC), constituido en Madrid y registrado con NIF V22781785. El Fondo se encuentra inscrito en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 19 de diciembre de 2025 y número de registro 85.

El Fondo tiene por objeto el desarrollo, gestión y explotación de vivienda asequible en alquiler, basada en un modelo de construcción sostenible que promueve la economía circular. Sus principales líneas de actuación incluyen la promoción de vivienda de nueva construcción, la rehabilitación de edificios existentes y la transformación de activos mediante cambio de uso.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo se ha encontrado en una fase inicial de constitución y comercialización. A 31 de diciembre de 2025, la actividad realizada se ha limitado a la formalización del Fondo el 1 de agosto de 2025 y a su posterior inscripción en la CNMV, sin haberse iniciado aún la ejecución de inversiones o la gestión activa de activos inmobiliarios.

Situación actual del mercado

El mercado de vivienda asequible en alquiler continúa caracterizándose por un importante desequilibrio estructural entre oferta y demanda. En numerosas ciudades con fuerte crecimiento económico y aumento de población, el ritmo de incorporación de nueva vivienda no resulta suficiente para cubrir las necesidades existentes, lo que mantiene una elevada presión sobre el mercado residencial y favorece altos niveles de ocupación.

La capacidad de generación de nueva oferta de vivienda asequible continúa siendo insuficiente para atender la demanda existente. En la última década, el número medio de viviendas asequibles reguladas finalizadas se ha situado por debajo de las 10.000 unidades anuales, cifra significativamente inferior a las aproximadamente 60.000 unidades anuales construidas en la década anterior. Esta reducción del ritmo promotor ha contribuido a ampliar el déficit estructural de vivienda asequible disponible en el mercado.

Asimismo, el sector sigue condicionado por el incremento de los costes de construcción, derivado tanto de la inflación acumulada como de la escasez de mano de obra especializada y del encarecimiento de materiales. Esta situación ha reducido la viabilidad de determinados proyectos de vivienda asequible y ha llevado a numerosos promotores a priorizar desarrollos residenciales de gama media y alta, contribuyendo a limitar aún más la oferta disponible en el segmento asequible.

Adicionalmente, la disponibilidad limitada de suelo finalista en determinadas áreas urbanas continúa siendo uno de los principales factores restrictivos para el crecimiento del parque residencial. Los cambios urbanísticos y de planificación suelen requerir procesos administrativos prolongados, acuerdos institucionales complejos y compromisos de largo plazo, ralentizando la capacidad de respuesta del mercado.

Por otro lado, el marco regulatorio continúa teniendo una influencia significativa sobre el sector. Las medidas de intervención en el mercado del alquiler, así como determinadas restricciones urbanísticas, pueden generar incertidumbre en las decisiones de inversión y, en algunos casos, desincentivar el desarrollo de nueva oferta residencial asequible.

En este contexto, los activos destinados al alquiler de vivienda asequible continúan mostrando un comportamiento resiliente, apoyado en una elevada demanda estructural, altos niveles de ocupación, estabilidad de ingresos recurrentes y un creciente interés por parte de inversores institucionales y estrategias con criterios ESG.

Evolución previsible del negocio

De cara a los próximos ejercicios, se espera que el negocio mantenga una evolución estable, apoyada en la demanda continua de vivienda en alquiler asequible y en la estabilidad de este tipo de activos.

Además, la mayor atención de las Administraciones Públicas al problema del acceso a la vivienda podría generar nuevas oportunidades de colaboración y favorecer el impulso de proyectos destinados a ampliar la oferta de vivienda asequible.

En conjunto, el Fondo considera que el segmento de vivienda asequible seguirá mostrando perspectivas positivas en el medio y largo plazo, debido a la necesidad creciente de este tipo de vivienda y al interés cada vez mayor por parte de inversores institucionales.

Principales riesgos del negocio

El Fondo está expuesto a los riesgos habituales del sector de la vivienda en alquiler asequible, incluyendo el riesgo de mercado (incluido el de tipos de interés), el riesgo de construcción, el riesgo de financiación, el riesgo regulatorio y el riesgo de liquidez.

Estos riesgos pueden verse afectados por la evolución del mercado inmobiliario, el incremento de costes y posibles retrasos en el desarrollo de proyectos, así como por cambios en la normativa aplicable y en los requisitos de eficiencia energética.

El Fondo aplica una gestión prudente y diversificada, considerando que los riesgos se encuentran adecuadamente identificados y controlados por la Sociedad Gestora.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

Durante el periodo entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025 no se han realizado actividades de investigación y desarrollo.

Adquisición de participaciones propias

Durante el periodo entre el 1 de agosto y el 31 de diciembre de 2025 no se han realizado operaciones con participaciones propias.

Información medioambiental

El Fondo tiene como objetivo inversiones sostenibles tanto medioambientales como sociales. En particular, tiene como objetivo la promoción, construcción y gestión de viviendas energéticamente eficientes destinadas a alquiler social asequible. Los proyectos promovidos bajo régimen de alquiler asequible podrán ser considerados “edificios energéticamente eficientes” conforme a la normativa aplicable, al cumplir con requisitos de consumo de energía primaria al menos un 20% inferiores al estándar NZEB (Nearly Zero Energy Building).

Por tanto, las inversiones del Fondo persiguen, desde un punto de vista medioambiental, al objetivo de mitigación del cambio climático, y desde un punto de vista social, el objetivo de refuerzo de la integración social.

Periodo medio de pago

El periodo medio de pago del Fondo se indica en la nota 11 de la memoria.

Otra información relevante

No se han producido hechos relevantes durante el ejercicio en los términos previstos en la normativa aplicable a las instituciones de inversión colectiva. No se han realizado operaciones vinculadas de carácter significativo. El presente fondo no tiene la consideración de fondo solidario ni cuenta con compartimentos de propósito especial (side pockets). No resultan de aplicación costes derivados del servicio de análisis ni información relativa a operaciones de financiación de valores o swaps de rendimiento total.

Hechos posteriores

En marzo de 2026 se ha iniciado el proceso de due diligence con potenciales inversores profesionales, con el objetivo de preparar la documentación necesaria y estructurar el proceso de incorporación de partícipes previsto entre el segundo y tercer trimestre de 2026.

Adicionalmente, desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido otros hechos posteriores significativos, distintos de los anteriormente descritos, que pudieran afectar de forma relevante a la situación patrimonial, financiera o a los resultados del Fondo.

AVESTA AFFORDABLE RENTAL HOUSING, FICC

Las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2025, que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, así como el Informe de Gestión, han sido formuladas y firmadas por los Sres. consejeros que figuran a continuación, en la presente página.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, las citadas Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2025 quedan formulados y firmados por los Sres. consejeros que figuran a continuación, en la presente página.

Madrid, 26 de junio de 2026

D. Jose Corral Vallespin
Presidente y Consejero

D. Joaquín Vázquez Terry
Consejero

D. Javier de la Parte Rodríguez
Consejero