

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Informe de auditoría

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Abante Sector Inmobiliario, F.I. (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Cartera de inversiones financieras

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

De acuerdo con la actividad anteriormente descrita, el Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo, está fundamentalmente invertido en instrumentos financieros. La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras (en adelante, la cartera) del Fondo, se encuentra descrita en la nota 3 de la memoria adjunta y el detalle de la cartera, por tipo de activo, a 31 de diciembre de 2024 se muestra en el balance adjunto.

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

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

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

Obtención de confirmaciones de la Entidad depositaria de los títulos

Solicitamos a la Entidad depositaria las confirmaciones relativas a la existencia de la totalidad de los títulos recogidos en la cartera del Fondo a 31 de diciembre de 2024 sin encontrar excepciones o diferencias significativas entre las respuestas recibidas de la Entidad depositaria y los registros contables del Fondo, proporcionados por la Sociedad gestora.

Valoración de la cartera

Comprobamos la valoración de la totalidad de los activos que se encuentran en la cartera del Fondo a 31 de diciembre de 2024, mediante la re-ejecución de los cálculos realizados por la Sociedad gestora y utilizando para ello valores fiables de mercado a la fecha de análisis.

Al realizar dichas re-ejecuciones no se han detectado diferencias significativas entre las obtenidas en nuestros cálculos y las valoraciones registradas en la contabilidad del Fondo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

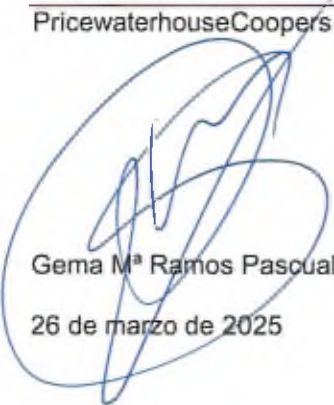
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gema Mª Ramos Pascual (22788)

26 de marzo de 2025



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/07487

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



CLASE 8.ª
INMOBILIARIO



OP4458392

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Balance al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	2024	2023
Activo no corriente	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Bienes inmuebles de uso propio	-	-
Mobiliario y enseres	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-
Activo corriente	12.655.883,72	10.825.079,83
Deudores	90.908,43	21.611,31
Cartera de inversiones financieras	12.213.139,20	10.348.514,81
Cartera interior	6.136.595,81	5.897.455,18
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	6.136.595,81	5.897.455,18
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Cartera exterior	6.076.543,39	4.451.059,63
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	6.076.543,39	4.451.059,63
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Intereses de la cartera de inversión	-	-
Inversiones morosas, dudosas o en litigio	-	-
Periodificaciones	341,39	-
Tesorería	351.494,70	454.953,71
TOTAL ACTIVO	12.655.883,72	10.825.079,83

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP4458393

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Balance al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

PATRIMONIO Y PASIVO	2024	2023
Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas	12.628.569,55	10.804.617,10
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas	12.628.569,55	10.804.617,10
Capital	-	-
Partícipes	10.917.899,99	9.313.491,92
Prima de emisión	-	-
Reservas	-	-
(Acciones propias)	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Otras aportaciones de socios	-	-
Resultado del ejercicio	1.710.669,56	1.501.831,88
(Dividendo a cuenta)	-	-10.706,70
Ajustes por cambios de valor en inmovilizado material de uso propio	-	-
Otro patrimonio atribuido	-	-
Pasivo no corriente	-	-
Provisiones a largo plazo	-	-
Deudas a largo plazo	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-
Pasivo corriente	27.314,17	20.462,73
Provisiones a corto plazo	-	-
Deudas a corto plazo	-	-
Acreedores	27.314,11	20.462,73
Pasivos financieros	-	-
Derivados	-	-
Periodificaciones	0,06	-
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	12.655.883,72	10.825.079,83
CUENTAS DE ORDEN	2024	2023
Cuentas de compromiso	-	-
Compromisos por operaciones largas de derivados	-	-
Compromisos por operaciones cortas de derivados	-	-
Otras cuentas de orden	1.462.641,93	2.517.087,58
Valores cedidos en préstamo por la IIC	-	-
Valores aportados como garantía por la IIC	-	-
Valores recibidos en garantía por la IIC	-	-
Capital nominal no suscrito ni en circulación	-	-
Pérdidas fiscales a compensar	1.462.641,93	2.517.087,58
Otros	-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	1.462.641,93	2.517.087,58

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.



CLASE 8.ª



OP4458394

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresada en euros)

	2024	2023
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos	-	-
Comisiones retrocedidas a la Institución de Inversión Colectiva	12,25	1.547,63
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	-204.386,33	-96.064,39
Comisión de gestión	-144.414,35	-76.414,33
Comisión de depositario	-11.554,93	-6.133,03
Ingreso/gasto por compensación compartimento	-	-
Otros	-48.417,05	-13.517,03
Amortización del inmovilizado material	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-
Resultado de explotación	-204.374,08	-94.516,76
Ingresos financieros	810.076,28	192.664,84
Gastos financieros	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	317.676,27	1.016.663,65
Por operaciones de la cartera interior	647.113,95	352.410,52
Por operaciones de la cartera exterior	-329.437,68	664.253,13
Por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Diferencias de cambio	- 428,80	-35,65
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	792.867,34	391.574,85
Deterioros	-	-
Resultados por operaciones de la cartera interior	640.103,18	237.113,08
Resultados por operaciones de la cartera exterior	152.764,16	154.461,77
Resultados por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Resultado financiero	1.920.191,09	1.600.867,69
Resultado antes de impuestos	1.715.817,01	1.506.350,93
Impuesto sobre beneficios	-5.147,45	-4.519,05
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.710.669,56	1.501.831,88

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023			
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos						
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		1.710.669,56	1.501.831,88			
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas		-	-			
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-			
Total de ingresos y gastos reconocidos		1.710.669,56	1.501.831,88			
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto						
	Partícipes	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	3.110.396,72	-	-	-144.553,32	-	2.965.843,40
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	3.110.396,72	-	-	-144.553,32	-	2.965.843,40
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.501.831,88	-	1.501.831,88
Aplicación del resultado del ejercicio	-144.553,32	-	-	144.553,32	-	-
Operaciones con partícipes						
Suscripciones	8.029.297,09	-	-	-	-	8.029.297,09
Reembolsos	-1.681.648,57	-	-	-	-	-1.681.648,57
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	-10.706,70	-10.706,70
Saldos al 31 de diciembre de 2023	9.313.491,92	-	-	1.501.831,88	-10.706,70	10.804.617,10
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	9.313.491,92	-	-	1.501.831,88	-10.706,70	10.804.617,10
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.710.669,56	-	1.710.669,56
Aplicación del resultado del ejercicio	1.491.125,18	-	-	-1.501.831,88	10.706,70	-
Operaciones con partícipes						
Suscripciones	3.257.079,48	-	-	-	-	3.257.079,48
Reembolsos	-3.077.304,89	-	-	-	-	-3.077.304,89
Otras variaciones del patrimonio	-66.491,70	-	-	-	-	-66.491,70
Saldos al 31 de diciembre de 2024	10.917.899,99	-	-	1.710.669,56	-	12.628.569,55

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.



OP4458395



CLASE 8.ª



0P4458396

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

1. Actividad y gestión del riesgo

a) Actividad

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

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

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



0P4458397

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

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

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

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

En los ejercicios 2024 y 2023 las comisiones de gestión, de depositaría, suscripción y reembolso han sido las siguientes:

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad Gestora no aplica a los partícipes del Fondo comisión sobre el importe de las participaciones suscritas, ni sobre el importe de las participaciones reembolsadas.

Durante el ejercicio 2023 el Fondo ha percibido devoluciones de comisiones de otras sociedades gestoras por las inversiones realizadas en los Fondos de Inversión gestionados por estas últimas. Dichas devoluciones se encuentran, entre otros conceptos, registradas en el epígrafe de Comisiones retrocedidas a la Institución de Inversión Colectiva, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

b) Gestión del riesgo

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



CLASE 8.ª



OP4458398

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresada en euros)

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

- **Riesgo de mercado:** representa el riesgo de incurrir en pérdidas debido a movimientos adversos en los precios de mercado de los activos financieros en los que opera el Fondo. Entre dichos riesgos, los más significativos son los de tipo de interés, los de tipo de cambio y las cotizaciones de los títulos que el Fondo tenga en cartera.
- **Riesgo de crédito:** se trata del riesgo de que puedan originarse pérdidas potenciales debidas a cambios en la capacidad o intención de la contraparte de cumplir sus obligaciones financieras con el Fondo.
- **Riesgo de liquidez:** se produce cuando existen dificultades en el momento de realizar en el mercado los activos en cartera.
- **Riesgo operacional:** aquel que puede provocar pérdidas como resultado de errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas o como consecuencia de acontecimientos externos.
- **Riesgo de sostenibilidad:** de la Unión Europea 2019/2088. Se considera todo acontecimiento o estado medioambiental, social o de gobernanza que, de ocurrir, pudiera surtir un efecto material negativo sobre el valor de la inversión. El proceso de inversión tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad y está basado en análisis propios. Para ello la Sociedad Gestora utiliza una metodología propia y tiene en cuenta información ASG publicada por las propias compañías o emisores de los activos en los que invierte, así como "ratings" publicados por proveedores externos. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la participación del Fondo. La Sociedad Gestora tiene en cuenta las incidencias adversas de las decisiones de inversión sobre los factores de sostenibilidad, en línea con su Declaración de Principales Incidencias Adversas (PIAS) que se informan a los partícipes en los informes periódicos.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

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



0P4458399

CLASE 8.^a

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

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

b) Principios contables

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

c) Comparabilidad

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024 se presentan atendiendo a la estructura y principios contables establecidos en la normativa vigente de la C.N.M.V.

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

No se han producido modificaciones contables que afecten significativamente a la comparación entre las cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023.

d) Estimaciones contables y corrección de errores

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

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

No existen cambios en las estimaciones contables ni errores que se hubieran producido en ejercicios anteriores y hayan sido detectados durante los ejercicios 2024 y 2023.

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



OP4458400

CLASE 8.^a

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

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

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

a) Principio de empresa en funcionamiento

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

b) Principio del devengo

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

c) Deudores

La valoración inicial se realiza por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se hace a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año se valoran por su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro del valor de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Cartera de inversiones financieras

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

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

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



CLASE 8.ª



0P4458401

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Adquisición y cesión temporal de activos

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

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



CLASE 8.ª



OP4458402

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

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

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

f) Instrumentos de patrimonio

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

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

g) Valores representativos de deuda

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

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

h) Operaciones de derivados

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

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

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

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



CLASE 8.ª
INMOBILIARIO



OP4458403

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

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

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han realizado operaciones de derivados.

i) Moneda extranjera

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

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

j) Valor liquidativo de las participaciones

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

k) Suscripciones y reembolsos

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

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

l) Impuesto sobre beneficios

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



CLASE 8.ª



OP4458404

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

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

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

4. Deudores

El desglose de los deudores, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	2024	2023
Administraciones públicas deudoras	90.908,43	21.611,31
	90.908,43	21.611,31

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

5. Acreedores

El desglose de los acreedores, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	2024	2023
Administraciones públicas acreedoras	6.813,22	5.578,86
Otros	20.500,89	14.883,87
	27.314,11	20.462,73

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

	2024	2023
Impuesto sobre beneficios	5.147,45	4.519,05
Retenciones sobre rendimientos de capital mobiliario de partícipes	1.665,77	1.059,81
	6.813,22	5.578,86

El capítulo Acreedores - Otros recoge, principalmente, el importe de las comisiones de gestión y depositaria gastos por servicio de análisis y gastos por auditoría pendientes de pago al cierre del ejercicio correspondiente.



CLASE 8.ª



OP4458405

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Fondo no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos. Asimismo, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, el Fondo no tiene saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

6. Cartera de inversiones financieras

El detalle de la cartera de inversiones financieras del Fondo, por tipo de activo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra en el balance adjunto.

En los Anexos I y II adjuntos, se detalla la cartera de Inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Los Anexos adjuntos son parte integrante de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 todos los títulos recogidos dentro de la cartera de inversiones financieras se encuentran depositados en la Entidad Depositaria

7. Tesorería

El detalle de la tesorería al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

	2024	2023
Cuentas en el Depositario		
Cuentas en euros	345.219,14	436.553,61
Cuentas en divisa	5.292,90	16.682,06
Intereses devengados cuenta en el Depositario		
	982,66	1.718,04
	351.494,70	454.953,71

El capítulo de Cuentas en el Depositario, al cierre del ejercicio correspondiente, incluye íntegramente al saldo de las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo en la Entidad Depositaria, las cuales están remuneradas a un tipo de interés del €STR diario del 0,30% y del €STR diario 0,05%, respectivamente.

8. Patrimonio atribuido a partícipes

El movimiento del patrimonio atribuido a partícipes durante los ejercicios 2024 y 2023, se detalla en el Estado de cambios en el patrimonio neto.

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



CLASE 8.ª



0P4458406

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

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

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

El valor liquidativo de las participaciones al 31 de diciembre de 2023 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Clase A	Clase D
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>9.763.452,67</u>	<u>1.041.164,43</u>
Número de participaciones emitidas	<u>584.460,64</u>	<u>90.662,79</u>
Valor liquidativo por participación	<u>16,71</u>	<u>11,48</u>
Número de partícipes	<u>155</u>	<u>16</u>

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

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

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



CLASE 8.ª



OP4458407

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2023, el Fondo distribuyó a los partícipes el siguiente dividendo:

	Euros por participación	Dividendo
15 de septiembre 2023	0,05	4.454,63
15 de diciembre de 2023	0,07	6.252,07
		10.706,70

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2023, 1 partícipe, persona física poseía participaciones de manera indirecta que representaban 22,46% del Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo.

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

	2024	2023
Abante Asesores, S.A.	20,22%	22,46%-
	20,22%	22,46%-

9. Cuentas de compromiso

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene inversiones en derivados.

10. Otras cuentas de orden

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestra en el balance adjunto.

11. Administraciones públicas y situación fiscal

Durante el ejercicio 2024, el régimen fiscal del Fondo ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, encontrándose sujeto en dicho impuesto a un tipo de gravamen del 1 %, siempre que el número de partícipes requerido sea como mínimo el previsto en el artículo noveno de la Ley 35/2003. Adicionalmente, el artículo 26 de la Ley 27/2014 establece para el ejercicio 2024 una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar, en función de la situación del Fondo respecto a las mismas.



CLASE 8.ª



OP4458408

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresada en euros)

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

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

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

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

12. Otra información

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

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

Respecto a la operativa que realiza con el Depositario, en la Nota de Tesorería se indican las cuentas que mantiene el Fondo con este al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., por servicios de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023, ascienden a 4 miles de euros en cada ejercicio, no habiéndose prestado otros servicios en el ejercicio por la citada firma. Ninguna otra entidad del entorno de PricewaterhouseCoopers ha prestado otros servicios al Fondo durante los mencionados ejercicios.

13. Acontecimientos posteriores

Desde el cierre del ejercicio, al 31 de diciembre de 2024, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que sean objeto de incluir en esta memoria.

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

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

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

CLASE 8.ª

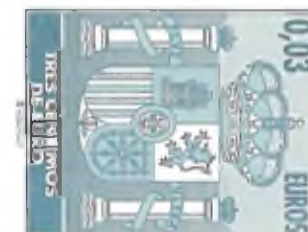


0P4458409

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

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

CLASE 8.ª



OP4458410

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
INMOBILIARIA DEL SUR S.A.	EUR	471.341,46	-	457.086,00	-14.255,46	ES0154653911
INVERSA PRIME SOCIMI SA	EUR	372.538,55	-	361.223,94	-11.314,61	ES0105389003
ARIMA REAL STATE SOCIMI SA	EUR	367.714,82	-	306.101,75	-61.613,07	ES0105376000
METROVACESA, SA	EUR	708.609,29	-	781.998,56	73.389,27	ES0105122024
AEDAS HOMES SL	EUR	792.040,04	-	902.108,64	110.068,60	ES0105287009
NEINOR HOMES, S.L.U.	EUR	428.329,72	-	493.130,88	64.801,16	ES0105251005
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIMI SA	EUR	704.559,79	-	806.178,90	101.619,11	ES0105015012
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	687.515,69	-	853.953,16	166.437,47	ES0105025003
SOL MELIA, S.A.	EUR	440.387,49	-	426.050,60	-14.336,89	ES0176252718
INMOBILIARIA COLONIAL, S.A.	EUR	434.546,50	-	509.622,75	75.076,25	ES0139140174
TOTALES Acciones admitidas cotización		5.407.583,35	-	5.897.455,18	489.871,83	
TOTAL Cartera Interior		5.407.583,35	-	5.897.455,18	489.871,83	

CLASE 8.ª



0P4458411

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023 (Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
KLEPIERRE	EUR	442.339,88	-	481.087,24	38.747,36	FR0000121964
VONOVIA SE	EUR	420.303,12	-	616.749,40	196.446,28	DE000A1ML7J1
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	351.396,15	-	501.030,04	149.633,89	FR0013326246
TAG IMMOBILIEN AG	EUR	358.894,85	-	508.588,08	149.693,23	DE0008303504
BIG YELOW GROUP PLC	GBP	421.172,15	-	453.938,47	32.766,32	GB0002869419
COVIVIO SA/FRANCE	EUR	438.057,86	-	468.398,96	30.341,10	FR0000064578
CTP NV	EUR	420.996,41	-	506.898,72	85.902,31	NL00150006R6
ICADE	EUR	429.218,75	-	410.771,32	-18.447,43	FR0000035081
GECINA S.A.	EUR	449.367,10	-	503.597,40	54.230,30	FR0010040865
TOTALES Acciones admitidas cotización		3.731.746,27	-	4.451.059,63	719.313,36	
TOTAL Cartera Exterior		3.731.746,27	-	4.451.059,63	719.313,36	

CLASE 8.^a



OP4458412



CLASE 8.ª



OP4458413

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Exposición fiel del negocio y actividades principales

El 2024 acaba con el mismo tono positivo que el 2023 y cerramos un año de fuertes rentabilidades para la renta variable. Mientras, en renta fija el sentimiento es más mixto, y dependiendo de la duración del activo, has tenido un año mas complicado o se ha cerrado en positivo. A lo largo del año hemos ido viendo como mejoraban las expectativas de crecimiento de las economías y desapareciendo las probabilidades de entrar en recesión. Aun así, los bancos centrales han reaccionado con bajadas de tipos ante la moderación de los datos de inflación y se espera que continúe en 2025. La inteligencia artificial sigue siendo el foco principal del mercado de renta variable y aquellas compañías que están mas ligadas a esta tendencia, las 7 Magníficas, explican gran parte de las rentabilidades en el año, provocando que los índices se hayan concentrado aún más.

En renta variable, el índice mundial sube en el segundo semestre un 6,09% en moneda local y acaba el año con una subida del 19,33%, un 24,81% medido en euros. En Estados Unidos, el S&P 500 sube un 7,71% en el semestre y acumula un 23,31% en el año. El Nasdaq vuelve a liderar las rentabilidades en el 2024 y cierra con una subida del 28,46% medido en dólares. En Europa, las rentabilidades vuelven a quedarse rezagadas contra Estados Unidos, el MSCI Europe cae un -1,97% en el semestre, aunque cierra el año con una rentabilidad del 4,94%. El Eurostoxx 50 cierra con un 8,28% en el año gracias al mayor peso en el sector bancario. Japón cierra el 2024 con el mejor mes del año y avanza un 18,49% en moneda local, 13,39% en euros, debido a la depreciación del yen. Los países emergentes, avanzan en línea con el resto de las regiones a pesar de que siguen lastrando con el mal comportamiento de China, suben un 2,47% en el semestre, y cierran el año con un 12,07% de rentabilidad, medida en euros.

Desde el punto de vista de estilos, el value sube un 4,50% y lo hace algo peor que el growth en el semestre, que sube un 7,64%, ambos en moneda local. Sin embargo, en el año el crecimiento sube un 27,59% frente a un 11,17% del value. A nivel sectorial, la mayoría de los sectores cierran el semestre en positivo, excepto el sector energético, el sector sanitario y los materiales. Este último es el único que cierra el año con rentabilidad negativa, un -3,63% en moneda local. Por el otro lado, los ganadores de 2024 vuelven a ser los mismos del año pasado: los servicios de comunicación 34,04%, la tecnología que sube un 33,27%, y el consumo discrecional un 22,93%, todos en moneda local. Estos tres sectores se han visto aupados por las fuertes revalorizaciones de las conocidas como 7 magníficas: Apple, Amazon, Alphabet, Microsoft, Meta, Nvidia y Tesla. También hay que destacar el buen año de las financieras, cerrando el año con una rentabilidad del 27,12%, medido en moneda local.

En renta fija, diciembre ha sido completamente diferente a noviembre, donde hemos visto al mercado descontar unos niveles de inflación más elevados de cara al 2025 debido a las menores expectativas de recortes de tipos. Sin embargo, el desempeño en el semestre nos deja con datos dispares en cuanto a las TIRes de gobierno americanas y europeas, con los bonos de gobierno americanos repuntando del 4,40% al 4,57% y, por el lado de Europa nos encontramos con bajadas del 2,50% al 2,37%, respectivamente, muy cerca de los niveles con los que empezamos el año. Esto ha supuesto que la rentabilidad del gobierno alemán se mantenga casi plana en el año, subiendo un 0,14% mientras que los treasuries americanos son el único activo de renta fija que cierran el año con una rentabilidad negativa del -0,70%.

En deuda corporativa, el comportamiento ha sido más positivo. Tanto en Estados Unidos como Europa vemos como el crédito de mayor calidad y el high yield se benefician del estrechamiento en los diferenciales de crédito. El crédito de buena calidad americano se anota un 2,62% mientras que el europeo sube un 4,17% en el semestre, acumulando en el año una rentabilidad de un 2,13% y 4,74% respectivamente. La deuda emergente sube en su conjunto y acabó el año con rentabilidades positivas tanto en moneda fuerte como en moneda local, medido en euros.



CLASE 8.ª



OP4458414

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

En cuanto a los datos macro, la inflación general en la zona euro se reduce ligeramente, pasando del 2,5% a cierre de junio al 2,4% en diciembre de 2024, al igual que la subyacente que baja del 2,9% al 2,7%. En España, el dato general se reduce también en el semestre, asentándose en el 2,8% vs el 3,4% que vimos en junio. En Estados Unidos, el último dato de diciembre también es a la baja, pasando del 3% en junio al 2,9% a cierre de año 2024. La inflación subyacente cae ligeramente del 3,3% al 3,2%. En cualquier caso, el mercado espera que el movimiento desinflacionario no repunte en 2025.

En cuanto a las materias primas, el oro cierra cerca de sus máximos históricos alcanzados en octubre, sube en 2024 un 27,47% y se sitúa en 2641 dólares/onza. El petróleo (Brent) sigue su tendencia a la baja y se deja un -3,12% en el año, situándose en los 74,64 dólares/barril. En divisas, en el acumulado del año, el euro se aprecia un 4,40% frente al yen, aunque se deprecia en un -6,91% frente al dólar volviendo a niveles no vistos desde el 2022.

En el primer semestre, no se ha producido ningún cambio en las compañías en las que está invertido el fondo. Un mayor conocimiento y una mayor convicción lleva a que el peso en España (57,4%) sea mayor que en el resto de Europa (39,6%). Las acciones con mayor peso siguen siendo Aedas, Lar y Merlin, todas con pesos superiores al 7,0%. En Europa, la acción con mayor peso en cartera es Vonovia, con un 4,9%. Las acciones con mejor comportamiento han sido Arima y Aedas, con revalorizaciones superiores al 30%. Las compañías con peor evolución han sido Icade (-29,3%), Gecina (-19,6%) e Inmobiliaria Colonial (-13,2%).

En el segundo semestre del año han salido de la cartera LAR y Arima. Las dos socimis españolas han recibido sendas ofertas públicas de adquisición. El precio ofrecido en ambas ocasiones ha sido un 30% superior al precio medio al que estaban cotizando con anterioridad de la oferta. En este periodo hemos incluido en la cartera a Xior y Segro. Xior es una de las inmobiliarias líderes en residencias de estudiantes europea. Actualmente cotiza a un descuento injustificado sobre el valor de sus activos y paga una rentabilidad por dividendo del 12%. Nos sirve para poner un pie en un uso como es el de las residencias de estudiantes con una gran proyección en Europa y de esta manera diversificar más la cartera. Segro es una de las socimis más importantes del Reino Unido. Constituye una muy buena opción de coger exposición al sector inmobiliario británico. Las acciones con mejor comportamiento en el semestre han sido las españolas Minor Hotels, +56,33%, Neinor Homes, +45,17%, y Aedas Homes, +33,30%. La peor evolución correspondía a dos compañías británicas, Segro, -21,14%, y Big Yellow, -16,66%.

No se han realizado operaciones con instrumentos derivados.

Gastos de I+D y Medioambiente

A lo largo del ejercicio 2024 no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad de la Entidad correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2024 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

Acciones propias

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



CLASE 8.^a
ENTREPRENDIMIENTO



0P4458415

Abante Sector Inmobiliario, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Uso de instrumentos financieros

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

Acontecimientos posteriores al cierre al 31 de diciembre de 2024

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2024 hasta la fecha de este informe de gestión, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria.