Informe de Auditoría de Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura

(Junto con las cuentas anuales de Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2025)

KPMG Auditores, S.L.
Avenida de la Palmera, 28 A
41012 Sevilla

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura

A la Sociedad Gestora (Extremadura Avante, S.L.U.) del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura (en adelante, el Fondo o la entidad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, la cuenta del resultado económico patrimonial, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales para el Sector Público en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas de dicho Sector Público.

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

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10.
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas 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 esas cuestiones.

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de auditoría consideradas en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad del Director General y el Responsable Financiero de Extremadura Avante, S.L.U. en relación con las cuentas anuales

El Director General y el Responsable Financiero de Extremadura Avante, S.L.U. son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad, 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, el Director General y el Responsable Financiero de Extremadura Avante, S.L.U. son responsables de la valoración de la capacidad de la entidad 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 Extremadura Avante, S.L.U. en su condición de Sociedad Gestora de la entidad tiene la intención o la obligación legal de liquidar la entidad 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 para el Sector Público 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 para el Sector Público 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 el órgano de gestión.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de gestión, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad 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 auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la entidad 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 la Sociedad Gestora de la entidad 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 las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Sociedad Gestora de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Ramón Monedero Aguilar
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.050

5 de junio de 2026

Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, junto con el Informe de Auditoría

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta del resultado económico patrimonial correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA

BALANCE Y CUENTA DEL RESULTADO ECONÓMICO PATRIMONIAL DEL EJERCICIO 2025

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA
Balance al 31 de diciembre de 2025
(Euros)

ACTIVO	Nota	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		10.457.239,59	2.990.544,81
Inversiones financieras a corto plazo	4	9.834.517,82	1.971.743,43
Otras inversiones financieras		9.834.517,82	1.971.743,43
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	622.721,77	1.018.801,38
Tesorería		622.721,77	1.018.801,38
TOTAL ACTIVO		10.457.239,59	2.990.544,81

PASIVO	Nota	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO	6	10.427.897,12	2.990.544,81
Patrimonio aportado		10.500.000,00	3.000.000,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(9.455,19)	-
Resultados de ejercicio		(62.647,69)	(9.455,19)
C)PASIVO CORRIENTE		29.342,47	-
Periodificaciones a corto plazo		29.342,47	-
TOTAL PASIVO		10.457.239,59	2.990.544,81

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA

Cuenta del resultado económico patrimonial
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Euros)

	Nota	2025	2024
Otros gastos de gestión ordinaria	7	**(213.848,49)**	**(50.342,47)**
Suministros y servicios exteriores		(213.848,49)	(50.342,47)
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN ORDINARIA		**(213.848,49)**	**(50.342,47)**
Resultados (Ahorro o desahorro) de la gestión ordinaria		**(213.848,49)**	**(50.342,47)**
Resultado de las operaciones no financieras		**(213.848,49)**	**(50.342,47)**
Ingresos financieros	4	**151.200,80**	**40.887,28**
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		151.200,80	40.887,28
Otros		151.200,80	40.887,28
Resultado de las operaciones financieras		**151.200,80**	**40.887,28**
Resultado (Ahorro o desahorro) neto del ejercicio		**(62.647,69)**	**(9.455,19)**

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2025

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA

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

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2025	2024
I Resultado económico patrimonial	(62.647,69)	(9.455,19)
II Ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio neto	-	-
III Transferencias a la cuenta del resultado económico patrimonial	-	-
IV Total ingresos y gastos reconocidos	(62.647,69)	(9.455,19)

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	I. Patrimonio aportado	II. Resultado de ejercicios anteriores	Resultado de ejercicios anteriores	Total Patrimonio neto
PATRIMONIO NETO AL INICIO DEL EJERCICIO 2024		-	-	-	-
VARIACIONES DEL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2024					
Constitución del Fondo		3.000.000,00	-	-	**3.000.000**
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	(9.455,19)	**(9.455,19)**
PATRIMONIO NETO AL FINAL DEL EJERCICIO 2024		**3.000.000,00**	**-**	**(9.455,19)**	**2.990.544,81**
PATRIMONIO NETO AL INICIO DEL EJERCICIO 2025		**3.000.000,00**	**-**	**(9.455,19)**	**2.990.544,81**
VARIACIONES DEL PATRIMONIO NETO EJERCICIO 2025					
Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	(62.647,69)	**(62.647,69)**
Otras variaciones de patrimonio neto		7.500.000,00	(9.455,19)	9.455,19	**7.500.000,00**
PATRIMONIO NETO AL FINAL DEL EJERCICIO 2025		**10.500.000,00**	**(9.455,19)**	**(62.647,69)**	**10.427.897,12**

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA
Estado de flujo de efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Euros)

	2025	2024
A) FLUJO EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN		
Resultado del ejercicio	**(62.647,69)**	**(9.455,19)**
Ingresos financieros	**(151.200,80)**	**(40.887,28)**
Cobros	**29.342,47**	**19.143,85**
Intereses y dividendos cobrados	29.342,47	19.143,85
Flujos netos de efectivo por la actividad de gestión	**(184.506,02)**	**(31.198,62)**
A) FLUJO EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		
Cobros	**138.426,41**	**-**
Otros activos financieros	138.426,41	-
Flujos netos de efectivo por la actividad de explotación	**138.426,41**	**-**
B) FLUJO EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE INVERSIÓN		
Pagos	**(9.800.000,00)**	**(1.950.000,00)**
Otros activos financieros	(9.800.000,00)	(1.950.000,00)
Cobros	**1.950.000,00**	**-**
Otros activos financieros	1.950.000,00	-
Flujos netos de efectivo por la actividad de inversión	**(7.850.000,00)**	**(1.950.000,00)**
C) FLUJO EFECTIVO DE LA ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**7.500.000,00**	**3.000.000,00**
Emisión de instrumentos de patrimonio	7.500.000,00	3.000.000,00
Flujos netos de efectivo por la actividad de financiación	**7.500.000,00**	**3.000.000,00**
INCREMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(396.079,61)	1.018.801,38
Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	1.018.801,38	-
Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo al final del ejercicio	622.721,77	1.018.801,38

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1 ORGANIZACIÓN Y ACTIVIDAD

Con fecha 30 de abril de 2024, se constituye un Fondo sin personalidad jurídica, constituido con el objetivo de aportar ayuda para la adquisición de viviendas a jóvenes en Extremadura. Dicha ayuda se configura en forma de garantías reembolsables, ejecutadas por los intermediarios financieros y gestionados por Extremadura Avante SLU.

La Ley 4/2023, de 29 de marzo, que modifica la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, crea y regula el Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura como un instrumento financiero regional que pretende coadyuvar a solventar las actuales barreras para la financiación en la adquisición de vivienda, en especial, las que deben superar la población joven. Para ello añade al titulo V de la Ley 11/2019, el capítulo I bis, con la rúbrica Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura que comprende los artículos 61 bis a quinquies.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura mediante Acuerdo adoptado en su sesión celebrada el pasado 5 de marzo de 2024, designó a la entidad pública Extremadura Avante SLU como órgano gestor del Fondo de Garantía de Vivienda de Extremadura por formar parte de su objeto social la gestión de Fondos europeos, nacionales y de cualquier índole, así como el otorgamiento de avales y cualesquiera otro tipo de garantía de conformidad con lo establecido en el artículo 2, apartado 1 de la Ley 20/2010, de 28 de diciembre, de Concentración Empresarial. AVANTE es una sociedad de capital 100% público que fue creada por la Ley 20/2010, de 28 de diciembre y que se encuentra adscrita a la Consejería de Economía, Empleo y Transformación Digital.

La Junta de Extremadura mantiene un compromiso de apoyar con fondos regionales la creación de un instrumento financiero destinado a los jóvenes extremeños que no disponen de ahorros suficientes para la adquisición de viviendas en Extremadura, tras detectar que este sector de la población, con solvencia económica, experimenta serias dificultades para el acceso a la vivienda. Para dicha gestión la Junta de Extremadura ha seleccionado a Extremadura Avante, S.L.U. como gestor del Fondo.

Extremadura Avante, conforme está estipulado en el art. 38.6 del Reglamento 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, constituyó un fondo sin personalidad jurídica y con CIF propio, creando cuentas bancarias independientes para la llevanza de la contabilidad de las operaciones y para un control tesorero de las contribuciones del fondo, siendo gestionadas conforme a los criterios de buena gestión financiera siguiendo normas prudenciales adecuadas y teniendo liquidez apropiada.

Para la gestión del Fondo de Garantía se crean dos órganos de gobierno y administración: el Consejo Ejecutivo y la Comisión Técnica de Gestión.

El Fondo de Garantía se dotó de un capital de 3.000.000 euros en relación con la Disposición adicional decimoséptima de la Ley 1/2024, de 5 de febrero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2024, que establece: "Acceso a la vivienda de los jóvenes. Para facilitar el acceso a la vivienda a los jóvenes, durante el ejercicio 2024 se establecerá la forma de colaboración con entidades financieras para conceder hipotecas por encima del 80% del precio de adquisición, y hasta el 95% de dicho precio, para la compra de la primera vivienda a aquellas personas jóvenes que, cumpliendo los requisitos que se establezcan al efecto, no dispongan del ahorro previo necesario para su adquisición".

Con fecha 23 de diciembre de 2024, mediante adenda al Acuerdo de Financiación se amplió la dotación inicial del fondo en 2.000.000 €, siendo desembolsado en el ejercicio 2025.

A lo largo del ejercicio 2025, se han producido dos nuevos desembolsos, por importes de 3.000.000 € y 2.500.000 €, ascendiendo el patrimonio aportado al cierre del ejercicio económico 2025 a 10.500.000 € aportados por la Junta de Extremadura.

Durante el mes de enero de 2026 se han realizado dos nuevos desembolsos por parte de la Junta de Extremadura, con efecto ejercicio 2026, por importe de 1.500.000 € y 500.000 €, por lo que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales el importe total desembolsado asciende a 12.500.000 €.

A nivel de normativa nacional aplicable, el instrumento financiero es un Fondo, de titularidad de la Comunidad de Extremadura, sin personalidad jurídica propia, y cuyo régimen presupuestario, económico-financiero, contable está sometido a lo establecido en la Ley 5/2007, de 19 de abril, de Hacienda Pública de Extremadura.

El Fondo ha sido creado mediante la Ley 4/2023, de 29 de marzo, que modifica la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.

Este Acuerdo entró en vigor en la fecha en que se firmó por parte de la Junta de Extremadura y Extremadura Avante, S.L.U. y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026, siendo este periodo considerado necesario por las partes para que el gestor pueda desarrollar la ejecución del instrumento financiero.

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 adjuntas han sido formuladas por la entidad gestora a partir de los registros contables del Fondo a 31 de diciembre de 2025 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en la Resolución de 1 de julio de 2011 de la Intervención General de la Administración del Estado, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y del resultado económico patrimonial obtenido por el fondo.

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a su aprobación, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

No existen razones excepcionales por las que, se hayan aplicado otros principios contables adicionales para mostrar la imagen fiel.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La entidad gestora del Fondo ha elaborado los estados financieros bajo el principio de gestión continuada, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado, estimaciones realizadas por los responsables de la entidad gestora y de la entidad colaboradora para cuantificar la determinación de la provisión de las insolvencias o deterioro de los instrumentos financieros en los que se ha materializado el fondo.

d) Estructura de las cuentas

Las cuentas anuales se han adaptado a los modelos sugeridos en la Resolución de 1 de julio de 2011, de la Intervención General de la Administración del Estado, sin que se hubiese realizado modificación alguna sobre la estructura sugerida en el mismo.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

3. NORMAS DE RECONOCIMIENTO Y VALORACIÓN

3.1 Préstamos y partidas a cobrar

3.1.1 Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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.

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado 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.

Si el Fondo renegocia o modifica los términos de los activos financieros debido a las dificultades financieras del deudor, el deterioro se calcula considerando el tipo de interés efectivo original de los mismos.

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.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por parte de los Administradores y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación con la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa.

3.2 Activos y pasivos financieros valorados a coste

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede ser estimado con fiabilidad y los instrumentos derivados que están vinculados a los mismos y que deben ser liquidados por entrega de dichos instrumentos de patrimonio no cotizados, se valoran al coste. No obstante, si El Fondo puede disponer en cualquier momento de una valoración fiable del activo o pasivo financiero de forma continua, éstos se reconocen en dicho momento a valor razonable, registrando los beneficios o pérdidas en función de la clasificación de los mismos.

El Fondo valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Patrimonio neto

El Patrimonio aportado está compuesto por las aportaciones iniciales y posteriores aportadas por la Junta de Extremadura.

3.6 Ingresos y Gastos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las

actividades del Fondo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

El Fondo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Fondo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Fondo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

3.7 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

El Fondo presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- 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 doces 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.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Todos los activos financieros del Fondo se clasifican, a efectos de valoración, como activos financieros a coste amortizado y se valoran a coste amortizado.

Las imposiciones a plazo fijo contratadas por el Fondo tienen un vencimiento superior a 3 meses e inferior a 12 meses.

Durante 2025, el Fondo ha contratado sucesivas imposiciones a plazo fijo con liquidaciones periódicas. Estas imposiciones han devengado intereses por importe de 144.906,77 euros (29.284,41 euros durante el ejercicio 2024). Los saldos de las cuentas corrientes mantenidas en la Entidad Financiera han devengado remuneraciones de intereses en este ejercicio por importe de 6.294,03 euros (11.602,87 euros durante el ejercicio 2024).

A cierre del ejercicio 2025, las periodificaciones a corto plazo registradas en el pasivo por importe de 29.342,47 euros (0,00 euros en 2024) corresponden a intereses financieros cobrados y no devengados a la fecha de cierre, derivados de las inversiones en imposiciones a plazo fijo clasificadas como inversiones financieras a corto plazo.

El tipo medio de las imposiciones en 2025 ha sido de un 2% (3,07 % en 2024).

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 en las imposiciones a plazo fijo se muestran a continuación:

	2025	2024
Saldo a 1 de enero	1.950.000,00	-
Adquisiciones y renovaciones	9.800.000,00	1.950.000,00
Bajas por venta y vencimientos	(1.950.000,00)	-
Saldo a 31 de diciembre	**9.800.000,00**	**1.950.000,00**

Las imposiciones a plazo fijo han devengado intereses no liquidados en el ejercicio 2025 por importe de 34.517,82 euros (21.743,43 euros en el ejercicio 2024), registrados en Otras inversiones financieras en el corto plazo del balance.

5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe de "Efectivo y Otros activos liquidos equivalentes" está constituido por los importes en bancos del Fondo al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

6. PATRIMONO NETO

Al cierre del ejercicio 2024, el patrimonio aportado del Fondo estaba compuesto por la dotación inicial aportada en su totalidad por la Junta de Extremadura.

Al cierre del ejercicio 2025, el patrimonio aportado del Fondo se ha visto incrementado por nuevos desembolsos realizados durante el ejercicio con motivo de la modificación del acuerdo de financiación del Fondo en diversas ocasiones, tal y como se refleja en la Nota 1, ascendiendo el patrimonio aportado por la Junta de Extremadura al cierre del ejercicio económico 2025 a 10.500.000 €.

El movimiento de los fondos propios se detalla en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

7. INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos procedentes de la gestión ordinaria del Fondo proceden por regla general de las operaciones financieras formalizadas, que han generado unos intereses por importe de 151.200,80 € durante el ejercicio 2025 (40.887,28 € durante el ejercicio 2024) euros en este ejercicio, según el siguiente detalle:

	2025	2024
Ingresos por liquidaciones IPF	144.906,77	29.284,41
Otros ingresos financieros	6.294,03	11.602,87
Total	**151.200,80**	**40.887,28**

En relación con los gastos, corresponden fundamentalmente a la prestación de servicios exteriores por la entidad gestora.

	2025	2024
Comisión de gestión del patrimonio por su gestora	(212.537,59)	(50.342,47)
Servicios profesionales independientes	(1.310,90)	-
Total	**(213.848,49)**	**(50.342,47)**

8.HECHOS POSTERIORES

Durante el mes de enero de 2026 se han realizado dos nuevos desembolsos por parte de la Junta de Extremadura, por importe de 1.500.000 € y 500.000 €, por lo que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales el importe total desembolsado asciende a 12.500.000 €, el cual entra en vigor en enero de 2026.

FONDO DE GARANTÍA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE EXTREMADURA

El Director General y el Responsable Financiero de Extremadura Avante, S.L. entidad gestora del Fondo de Garantía de Adquisición de Vivienda de Extremadura formulan las presentes Cuentas Anuales del Fondo correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025.

Así lo hago constar firmando las presentes cuentas anuales (páginas 1 a 16) a 29 de mayo de 2026.

D. Miguel Ángel Mendiano Calle
Director General de Extremadura Avante S.L.U.

D. Juan Ignacio Mateos Rollán
Responsable Financiero de Extremadura Avante, S.L.U.