

## **HECHO RELEVANTE**

### **QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

**29 de octubre 2018**

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “QPQ”), por medio de la presente remite la siguiente información para su puesta a disposición del mercado:

- Informe de revisión limitada de Estados Financieros Intermedios de QPQ correspondientes al periodo de 6 meses, finalizado el 30 de junio de 2018.
- Estados Financieros Intermedios de QPQ correspondientes al periodo de 6 meses, finalizado el 30 de junio de 2018.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Gustavo Rossi González  
Consejero Delegado  
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

---



## **QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

Informe de revisión limitada sobre  
estados financieros intermedios de seis meses  
finalizados al 30 de junio de 2018



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2018, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



### Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses terminado el 2018, no han sido auditadas ni revisadas.

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.”

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

29 de octubre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12136

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al período de seis meses  
finalizado el 30 de junio de 2018**



ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Nota	Página
Balance	3
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y 2017	5
Estado de cambios del patrimonio neto	6
Estado de flujos de efectivo	8
Memoria	9
1 Información general	9
2 Bases de presentación	15
3 Criterios contables	16
3.1 Inmovilizado material	16
3.2 Inversiones inmobiliarias	17
3.3 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	17
3.4 Arrendamientos	18
3.5 Activos financieros	18
3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19
3.7 Patrimonio neto	19
3.8 Pasivos financieros	19
3.9 Existencias	20
3.10 Provisiones y pasivos contingentes	20
3.11 Impuestos corrientes y diferidos	20
3.12 Reconocimiento de ingresos	21
3.13 Transacciones entre partes vinculadas	21
3.14 Aspectos medioambientales	22
4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	22
4.1 Riesgo de crédito	21
4.2 Riesgo de mercado	23
4.3 Riesgo de liquidez	23
5 Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	23
6 Análisis de activos financieros	26
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	27
8 Fondos propios	27
9 Pasivos financieros	27
10 Situación fiscal	28
11 Ingresos y gastos	29
12 Consejo de Administración y alta dirección	29
13 Otras operaciones con partes vinculadas	30
14 Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi	32
15 Otra información	34
16 Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	35
17 Hechos posteriores	35

4

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30-06-2018	31-12-2017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.748.859,80</b>	<b>899.380,75</b>
<b>Inmovilizado material</b>	5	5.574,55	5.866,79
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.574,55	5.866,79
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	5	2.725.730,64	889.853,96
1. Terrenos		1.978.453,89	606.195,93
2. Construcciones		747.276,75	283.658,03
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	4.1	17.554,61	3.660,00
5. Otros activos financieros		17.554,61	3.660,00
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.889.777,47</b>	<b>121.879,86</b>
<b>Existencias</b>	13	180.000,00	0,00
6. Anticipos a proveedores		180.000,00	0,00
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		4.390,84	0,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		36,28	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		36,28	0,00
2. Deudores empresas del grupo		3.050,23	0,00
3. Otros créditos con las administraciones públicas		1.304,33	0,00
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	7	5.705.386,63	121.879,86
1. Tesorería		5.705.386,63	121.879,86
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>8.638.637,27</b>	<b>1.021.260,61</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios.

4

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30-06-2018	31-12-2017
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.482.873,05</b>	<b>957.174,39</b>
A-1) Fondos propios		8.482.873,05	957.174,39
<b>Capital</b>	<b>8</b>	<b>9.000.002,00</b>	<b>1.000.000,00</b>
1. Capital escriturado		9.000.002,00	1.000.000,00
<b>Reservas</b>	<b>8</b>	<b>-9.861,18</b>	<b>-3.059,03</b>
2. Otras reservas		-9.861,18	-3.059,03
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>8</b>	<b>-39.766,58</b>	<b>0,00</b>
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-39.766,58	0,00
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>8</b>	<b>-467.501,19</b>	<b>-39.766,58</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>17.119,72</b>	<b>3.660,00</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>17.119,72</b>	<b>3.660,00</b>
5. Otros pasivos financieros		17.119,72	3.660,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>138.644,50</b>	<b>60.426,22</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>25.181,10</b>	<b>210,46</b>
5. Otros pasivos financieros	<b>3</b>	25.181,10	210,46
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>9, 13</b>	<b>2.395,80</b>	<b>2.395,80</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>9</b>	<b>111.067,60</b>	<b>57.819,96</b>
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>13</b>	0,00	26.271,39
3. Acreeedores varios	<b>9</b>	105.067,60	31.512,45
4. Remuneraciones pendientes de pago	<b>9</b>	6.000,00	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>10</b>	0,00	36,12
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>8.638.637,27</b>	<b>1.021.260,61</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios.



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017 (Expresada en Euros)

	Nota	30-06-2018	30-06-2017 <sup>1</sup>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	11	77.849,85	10.348,47
Prestaciones de servicios		77.849,85	10.348,47
Gastos de personal	9	-6.000,00	0,00
Otros gastos de explotación	11	-531.815,09	-6.968,97
a) Servicios exteriores		-525.108,22	-6.968,97
b) Tributos		-6.706,87	0,00
Amortización del inmovilizado		-6.095,17	-839,87
Otros resultados		-1.440,78	1.047,07
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>8</b>	<b>-467.501,19</b>	<b>3.586,70</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>8</b>	<b>-467.501,19</b>	<b>3.586,70</b>
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>8</b>	<b>-467.501,19</b>	<b>3.586,70</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>8</b>	<b>-467.501,19</b>	<b>3.586,70</b>

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios.

<sup>1</sup> Periodo no auditado ni revisado

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 (Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos a los periodos terminados el 30 de junio de 2018 y 2017	Nota	30-06-2018	30-06-2017 <sup>2</sup>
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	8	-467.501,19	3.586,70
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		0,00	0,00
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	8	-467.501,19	3.586,70

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios.

<sup>2</sup> Periodo no auditado ni revisado

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los periodos terminados el 30 de junio de 2018 y 2017

	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Resultados de ejercicios anteriores	Total
<b>SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2017</b>	60.000,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	3.586,70	0,00	3.586,70
II. Operaciones con socios o propietarios	470.000,00	0,00	0,00	0,00	470.000,00
1. Aumentos de capital	470.000,00	0,00	0,00	0,00	470.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	-3.059,03	0,00	0,00	-3.059,03
2. Otras variaciones	0,00	-3.059,03	0,00	0,00	-3.059,03
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2017<sup>3</sup></b>	<b>530.000,00</b>	<b>-3.059,03</b>	<b>3.586,70</b>	<b>0,00</b>	<b>530.527,67</b>
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2018</b>	1.000.000,00	-3.059,03	-39.766,58	0,00	957.174,39
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	-467.501,19	0,00	-467.501,19
II. Operaciones con socios o propietarios	8.000.002,00	0,00	0,00	0,00	8.000.002,00
1. Aumentos de capital	8.000.002,00	0,00	0,00	0,00	8.000.002,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	-6.802,15	39.766,58	-39.766,58	-6.802,15
2. Otras variaciones	0,00	-6.802,15	39.766,58	-39.766,58	-6.802,15
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2018</b>	<b>9.000.002,00</b>	<b>-9.861,18</b>	<b>-467.501,19</b>	<b>-39.766,58</b>	<b>8.482.873,05</b>

<sup>3</sup> Periodo no auditado ni revisado

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 (Expresado en euros)

	Nota	30-06-2018	30-06-2017 <sup>4</sup>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	8	-467.501,19	3.586,70
<b>2. Ajustes del resultado</b>		6.095,17	839,87
a) Amortización del inmovilizado (+)		6.095,17	839,87
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-)		0,00	0,00
d) Imputación de subvenciones (-)		0,00	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		0,00	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)		0,00	0,00
h) Gastos financieros (+)		0,00	0,00
i) Diferencias de cambio (+/-)		0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		0,00	0,00
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		-106.607,45	-25.944,87
a) Existencias (+/-)	13	-180.000,00	0,00
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		-4.390,84	0,00
c) Otros activos corrientes (+/-)		0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		53.247,64	-11.642,37
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		24.970,64	-14.302,50
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-434,89	0,00
<b>4. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3)</b>		-568.013,47	-21.518,30
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>5. Pagos por inversiones (-)</b>		-1.841.679,61	-493.338,65
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		0,00	-4.558,84
d) Inversiones inmobiliarias	5	-1.841.679,61	-486.989,81
e) Otros activos financieros		0,00	-1.790,00
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		-1.841.679,61	-493.338,65
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>6. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		7.993.199,85	467.222,94
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	8	7.993.199,85	467.222,94
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		0,00	0,00
<b>7. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		0,00	1.790,00
a) Emisión		0,00	1.790,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	0,00
4. Deudas con características especiales (+)		0,00	0,00
5. Otras deudas (+)		0,00	1.790,00
b) Devolución y amortización de			
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		0,00	0,00
4. Deudas con características especiales (-)		0,00	0,00
5. Otras deudas (-)		0,00	0,00
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (6 + 7)</b>		7.993.199,85	469.012,94
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (4 + 5 + 8)</b>		5.583.506,77	-45.844,01
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		121.879,86	60.000,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	5.705.386,63	14.155,99

<sup>4</sup> Periodo no revisado ni auditado

## QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

### MEMORIA

(Expresada en Euros)

#### 1. Información general

QUID PRO QUO ALQUILER SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 23 de septiembre de 2016 como sociedad anónima y tiene su domicilio social y fiscal en Madrid, avenida de América núm. 18.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la sociedad el 26 de octubre de 2018.

El 27 de septiembre de 2016, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009.

El 20 de enero de 2017 el anterior socio único de la Sociedad, Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. transmitió la totalidad de sus acciones a Alquiler Seguro, S.A.U.

En 2017, la sociedad efectuó cuatro ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas por Alquiler Seguro, S.A.U.:

- El 20 de enero de 2017, por importe de 170.000,00 euros para alcanzar un capital social de 230.000,00 euros.
- El 5 de marzo de 2017, por importe de 300.000,00 euros para alcanzar un capital social de 530.000,00 euros.
- El 18 de julio de 2017, por importe de 200.000,00 euros para alcanzar un capital social de 730.000,00 euros.
- El 20 de septiembre de 2017 por importe de 270.000,00 euros para alcanzar un capital social de 1.000.000,00 euros.

Por último, el 5 de marzo de 2018 se efectuó una ampliación de capital por importe 8.000.002,00 euros para alcanzar un capital social de 9.000.002,00 euros. Este aumento de capital fue suscrito y desembolsado por una

pluralidad de inversores perdiendo, por tanto, la condición de unipersonalidad.

El pasado 10 de julio de 2018 la Sociedad finalizó su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, comenzando desde esa fecha su cotización en dicho mercado.

Las cifras incluidas en los estados financieros están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

### Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

#### Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará, en el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

#### Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

#### Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

### Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado.

El 22 de marzo de 2018, la Sociedad e **Invermax Propiedades Rentables, S.L.U.**, una empresa privada española, (la "**Gestora**") firmaron un "**Contrato de Gestión**" que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sin exclusividad, aunque no podrá prestar servicios de gestión en términos iguales o equivalentes a los que son objeto del Contrato de Gestión a ninguna SOCIMI que cotice en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y que tenga por objeto la inversión en inmuebles residenciales en disperso. A continuación, se presenta una descripción las principales funciones delegadas y servicios prestados:

1) Funciones delegadas:

- i. Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición;
- ii. Gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos;
- iii. Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros y otros servicios (los "**Servicios**"); y
- iv. Actuar en nombre de la Sociedad en el desempeño de los Servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de la Sociedad (sujeto a las materias reservadas que se describen más adelante).
- v. Realizar todas aquellas actuaciones de gestión en materia de prevención de blanqueo de capitales en todo aquello que la Sociedad pueda delegar en la Gestora de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

A efectos meramente aclaratorios, las Partes reconocen que las funciones de relación y coordinación con el MAB no se delegan a la Gestora, y las llevará a cabo directamente la Sociedad.

2) Presentación de informes:

- i. La Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad, con carácter trimestral, un informe sobre la evolución e implementación de la Política de Inversión.
- ii. La Gestora proporcionará al Consejo de Administración, sin perjuicio de cualquier otra que fuera requerida por la normativa vigente o que fuera necesaria para el desarrollo de la actividad de la Sociedad, la información descrita en la Política de Inversión.

3) Gestión Patrimonial:

La Gestora ha designado a la entidad "**Alquiler Seguro**" (conjuntamente, Alquiler Seguro, S.A.U., Lloguer Segur, S.A.U. y Aloka Seguru, S.A.U.) para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad. En este sentido, la gestión patrimonial incluirá, sin carácter limitativo, las siguientes prestaciones:

- I. Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- II. Promocionar las viviendas con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
- III. Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
- IV. Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
- V. Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación al arrendador los días 5 de cada mes.

- VI. Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda en caso de desahucio.
- VII. Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles en la forma descrita en la Política de Inversión.
- VIII. En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, Alquiler Seguro asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.

Los servicios prestados por Alquiler Seguro y sus correspondientes honorarios, que serán satisfechos por la Sociedad, han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 22 de marzo de 2018.

A efectos aclaratorios, la Gestora reconoce que será responsable frente a la Sociedad de que la gestión de los activos que realice Alquiler Seguro en virtud del/los contrato/s correspondientes se lleve a cabo adecuadamente y en el mejor interés de la Sociedad.

No obstante lo anterior, para aquellos casos excepcionales en los que Alquiler Seguro no pudiera prestar los servicios de gestión patrimonial, la Gestora podrá designar a uno o varios gestores patrimoniales adicionales para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad. Cualquier contratación de estos servicios con cualquier gestor distinto de Alquiler Seguro requerirá la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad si afectan a más de (5) viviendas. Si estos servicios son contratados con cualquier sociedad del Grupo de la Gestora distinta de Alquiler Seguro, deberá seguirse el procedimiento previsto en la cláusula 12.2.3 del Contrato de Gestión. Las comisiones de estos gestores patrimoniales estarán en línea con las de mercado y serán pagadas por la Sociedad.

El Contrato entró en vigor en la fecha de su firma y tendrá una duración mínima de DIEZ (10) años a partir de dicha fecha, renovándose automáticamente llegada su fecha de expiración, salvo que las Partes decidan de mutuo acuerdo terminar el mismo. No obstante lo anterior, las Partes manifiestan y reconocen que todas las actividades llevadas a cabo con anterioridad a la fecha firma del presente Contrato por cualquiera de las Partes en relación con la implementación y puesta en marcha de la Política de Inversión quedan comprendidas en el marco del Contrato de Gestión, actividades que se reconocen y ratifican por las Partes en este acto. De esta forma, los efectos del Contrato de Gestión se retrotraerán, respecto de dichas actividades, a la fecha en la que se llevó a cabo la primera de dichas actuaciones (1 de enero de 2018, la "**Fecha de Efectividad**").

La retribución de la Gestora por el desempeño de las Funciones Delegadas bajo el Contrato de Gestión se divide en una parte fija (la "**Comisión de Gestión Fija**"), una parte variable (la "**Retribución por éxito**" y la "**Comisión por Corretaje**"). Además, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a un pago compensatorio (el "**Pago Compensatorio**"). A continuación, se procede a definir el alcance y los cálculos que representa la retribución a la Gestora en base a las cifras contenidas en los estados financieros:

a) "**Comisión de Gestión Fija**"

Al final de cada semestre natural, la Sociedad abonará a la Gestora una retribución fija equivalente a un 0,5% anual (0,25% semestral) del valor de mercado de los activos de la Sociedad en el semestre correspondiente ("GAV"). Dicho porcentaje se calculará sobre el último GAV disponible calculado según la fórmula siguiente:

$$\text{Retribución base semestre} = 0,25\% * \text{GAV}$$

A estos efectos, el GAV (*Gross Asset Value*) lo calculará la Gestora al final del semestre relevante en base a las inversiones realizadas y a las inversiones en cartera.



El último GAV disponible estará formado por el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en propiedad de la Sociedad. El valor de mercado de cada activo será obtenido por el valorador independiente que la Sociedad tenga designado. En los casos en los que no se disponga de una valoración para un activo determinado, se considerarán por defecto los importes relativos a la inversión total imputable a dicho inmueble como su valor de mercado.

La Comisión de Gestión Fija (junto con el IVA aplicable y otros gastos) será abonada mediante transferencia de la Sociedad a la Gestora dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción por la Sociedad de la notificación de pago.

#### b) "Retribución por Éxito"

La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Retribución por éxito al cierre de cada ejercicio social.

La Retribución por éxito que corresponde a la Gestora se devengará, única y exclusivamente, en caso de que la media aritmética de los precios de cierre de la acción de la Sociedad en el MAB para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente no sea inferior al 85% (en adelante, el "Umbral") del valor neto de los activos de la Sociedad en dicha fecha (el "NAV"). A estos efectos, el NAV se calculará restando al valor de mercado de los activos (GAV), la deuda neta de la Sociedad a 31 de diciembre del año correspondiente. En dicho caso, la Gestora tendrá derecho a una "Retribución por Éxito" que será la que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Retribución por Éxito} = 20\% [\text{Resultado antes de Éxito} - \text{Capital Social} * (\text{Max}(2x \text{ESP10Y}; 2x \text{IPC}))]$$

A estos efectos,

- i. "Resultado antes de éxito" se determinará como los Ingresos menos los gastos de mantenimiento y alquiler de inmuebles, los gastos ordinarios de SOCIMI, los honorarios de gestión de la gestora, los intereses de la deuda y la amortización de inmuebles.
- ii. "Capital Social" se entenderá por aquel que resulte de la contabilidad social de la Sociedad periodo de referencia del cálculo.
- iii. "ESP10Y" será el valor del Bono Español a 10 años y se determinará calculando la media aritmética de los últimos datos diarios disponibles publicados por el Banco de España para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente.
- iv. "IPC" se determinará como el IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el mes de enero del año siguiente al ejercicio correspondiente.

La Retribución por éxito será:

- i. Determinada por la Sociedad en los 10 días hábiles siguientes al cierre de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio en cuestión.
- ii. Notificada por la Gestora a la Sociedad para el pago por parte de la Sociedad dentro de los 10 días hábiles siguientes a su determinación; y
- iii. Pagada por la Sociedad mediante transferencia bancaria en los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción por la Sociedad de la notificación de pago.

En caso de que la Retribución por éxito que corresponda a la Gestora en un período concreto supere en dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija, el Consejo de administración de la Sociedad, a su sola opción, podrá decidir que el 30% de dicho exceso se pague a la Gestora en acciones de la Sociedad, tomando como referencia para su valoración la media aritmética de los precios de cierre de la acción de

la Sociedad en el MAB para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente. En caso de que, en el momento de determinación de la Retribución por éxito la Sociedad tuviera un activo superior a cincuenta (50) millones de euros, el Consejo de administración de la Sociedad podrá decidir, a su sola opción, que el pago en acciones sea del 50% del exceso indicado anteriormente.

#### c) "Comisión por Corretaje"

La Comisión por Corretaje que corresponde a la Gestora por cada compra o venta de un inmueble realizada con la intervención e intermediación de la Gestora se devengará en cada una de dichas compras o ventas realizadas por la Sociedad.

En caso de que la operación que dé lugar a una Comisión por Corretaje sea una compra (esto es, que la Sociedad sea compradora de algún inmueble), la Comisión por Corretaje será del 2% del valor de compra más IVA. En caso de que la operación sea una venta (esto es, que la Sociedad sea vendedora de algún inmueble), la Comisión por Corretaje será del 4% del valor de venta más IVA.

La Comisión por Corretaje será pagada por la Sociedad mediante transferencia bancaria en los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.

#### d) "Pago Compensatorio"

En caso de que el Contrato de Gestión sea resuelto antes de finalizar la Duración en aplicación de lo dispuesto en las cláusulas 14.2, 14.3(i) y 14.4 del mismo (en este último caso, siempre y cuando la Gestora no sea la parte incumplidora), la Gestora tendrá derecho a percibir, además de cualquier otro importe que le corresponda en virtud de la presente cláusula, el Pago Compensatorio, cuyo importe se determinará tal y como se establece a continuación:

- i. En caso de que la terminación del Contrato tenga lugar durante los dos (2) primeros años tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) tres (3) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante el ejercicio anterior (o durante el ejercicio en curso para el caso del primer año asumiendo que éste se hubiera completado), y;
- ii. En caso de que la terminación del Contrato tenga lugar a partir de los dos (2) años y un día tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante el ejercicio anterior.

El Pago Compensatorio será abonada por la Sociedad a la Gestora por transferencia bancaria dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato. Excepcionalmente, en caso de que la causa de terminación anticipada sea la recogida en la cláusula 14.2 del Contrato de Gestión, el Pago Compensatorio se hará de forma gradual a la liquidación o reordenación del activo de la Sociedad y, en todo caso, antes de que se cumpla un (1) año desde la fecha de terminación del presente Contrato.

Todas las comisiones y honorarios del Contrato de Gestión se expresan sin IVA. Por tanto, al realizar los pagos de comisiones y honorarios, la sociedad pagadora deberá pagar adicionalmente el IVA al tipo que sea aplicable en cada momento.

## 2. Bases de presentación

### a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir con el objeto del requerimiento de presentar la información financiera intermedia a 30 de junio de 2018 en el MAB.

### b) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior.

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

Al 30 de junio de 2018 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.2).
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
  - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
  - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
  - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos. La metodología utilizada se detalla en la nota 5 de la presente memoria.

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios del patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminados el 30 de junio de 2018, las correspondientes al período anterior.

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses terminado el 2018, no han sido auditadas ni revisadas.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros intermedios del período actual con los del ejercicio anterior.

e) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance intermedio.

f) Cambios en criterios contables

No se han realizado cambios en criterios contables.

g) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

### 3. Criterios contables


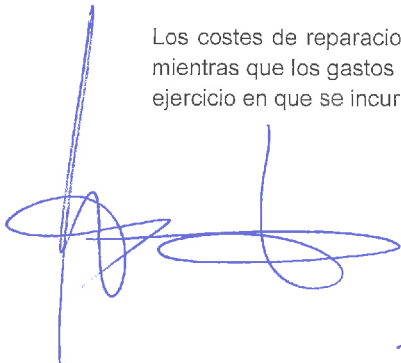
#### 3.1. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.



La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

Años de vida útil estimada

Mobiliario                      10 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, anualmente.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **3.2. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos. Igualmente se incorporan como mayor valor del activo los importes de los gastos necesarios para la adquisición y puesta en funcionamiento de los activos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 50 años.

### **3.3. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que, por algún suceso o cambio en las circunstancias, el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

### 3.4. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### Sociedad como arrendador

La sociedad mantiene arrendados los 37 inmuebles de su propiedad. Todos los inmuebles se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "inversiones inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan aplicando un criterio de linealización.

### 3.5. Activos financieros

#### Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cuanto a las fianzas derivadas de la formalización de cada contrato de arrendamiento, la Sociedad está obligada al depósito de las mismas en los organismos competentes reguladores según la comunidad autónoma donde radique el inmueble (IVIMA, PROP, etc.)

Al adquirir un inmueble arrendado, la Sociedad se subroga a la fianza depositada por su anterior arrendador. En los casos en los que no hubieran sido depositadas en tiempo y forma, la Sociedad retiene del precio de la compraventa la cuantía estipulada en concepto de fianza según contrato de arrendamiento más el recargo y posibles intereses estipulados, siendo necesario su posterior depósito por parte de la Sociedad.

Las fianzas depositadas en los organismos competentes se reflejan en el activo de la mercantil, ya sea por el importe depositado por la Sociedad o por el importe subrogado del vendedor.

Las fianzas recibidas de los arrendatarios son contabilizadas en el pasivo de la sociedad en el momento en el que se reciben del arrendatario o que se subrogan del vendedor.

Las alteraciones, actualizaciones, complementos, así como la recuperación de las fianzas depositadas y la entrega de las recibidas, se reflejan en las correspondientes cuentas del activo y/o pasivo de la Sociedad.

Por último, la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento requiere por parte de la Sociedad compensar en el organismo regulador competente la cuantía que exceda sobre la fianza ya depositada.

### **3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

### **3.7. Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### **3.8. Pasivos financieros**

#### Débitos y partidas a pagar

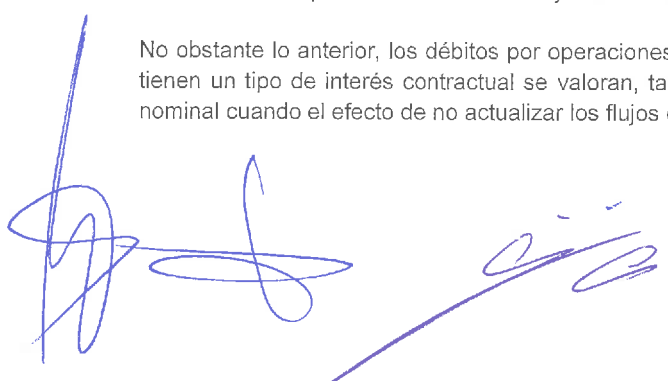
Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.

Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

Bajo el epígrafe "otros pasivos financieros, deudas a corto plazo", figuran aquellas retenciones practicadas sobre cada una de las operaciones de compra de viviendas a los vendedores, las cuales incluyen la supresión de cargas que gravan la vivienda, tales como anteriores hipotecas, gastos de notaría, cancelaciones registrales o el pago de algunos impuestos como el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) de los no residentes. Esta partida alcanza a 30 de junio un importe de 25.181,10 euros.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.



### 3.9. Existencias

Las existencias presentadas en el balance se corresponden a las provisiones de fondos efectuadas a proveedores para que las destinen a la adquisición de nuevas inversiones inmobiliarias. Conforme se produzcan esas adquisiciones, se aplicará la provisión al importe de las arras o señal entregada por el proveedor al vendedor, por cuenta de Quid Pro Quo Alquiler Seguro Socimi.

### 3.10. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

A 30 de junio de 2018 figuran dotadas las siguientes provisiones:

- a) Derivada de la cuota de gestión fija a favor de Invermax Propiedades Rentables, S.L.U. y devengada por los servicios prestados desde el 1 de enero de 2018 hasta el 30 de junio de 2018, por importe base de 23.681,87 euros.
- b) Derivada de las primas por asistencia a los Consejos de Administración de los 3 consejeros, ratificadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2018 y por importe de 13.935,48 euros.

### 3.11. Impuestos corrientes y diferidos.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido. El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.



Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

### **3.12. Reconocimiento de ingresos**

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 de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad 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. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y tres años.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios o costes, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

### **3.13. Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos

y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

### 3.14. Aspectos medioambientales

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran, que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

## 4. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

### 4.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Inversiones financieras a largo plazo	17.554,61	3.660,00
Clientes por ventas y prestación de servicios	36,28	
	<b>17.590,89</b>	<b>3.660,00</b>

### Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, éste está garantizado mediante el servicio de intermediación profesional efectuado por ALQUILER SEGURO (Alquiler Seguro, S.A.U. y Lloguer Segur S.A.) por el que la Sociedad tiene garantizado el cobro puntual de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

A 30 de junio de 2018 no ha habido ningún retraso y no hay ningún pago pendiente.

#### Actividades de inversión

Inversiones financieras a largo plazo: este epígrafe estaba compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 17.554,61 euros (3.660,00 euros a 31 de diciembre de 2017) cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

#### **4.2 Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés y el riesgo de inflación.

#### Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de cambios en los tipos de interés al no tener financiación ajena a 30 de junio de 2018.

#### Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

#### Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al consumo, por lo que la Sociedad no está expuesta al riesgo de inflación.

#### **4.3 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

### **5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias**

	<u>Inmovilizado material</u>	<u>Inversiones inmobiliarias</u>
Saldo a 1-1-2017	0,00	0,00
Coste	6.175,40	893.411,73
Amortización acumulada	0,00	0,00
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	0,00
Valor contable	6.175,40	893.411,73
Actualización neta Ley 16/2012	0,00	0,00
Altas	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00
Pérdidas por deterioro ejercicio	0,00	0,00
Reversión pérdidas deterioro	0,00	0,00
Dotación a la amortización del ejercicio	-308,61	-3.557,77
Otros movimientos	0,00	0,00
<b>Saldo a 31-12-2017</b>	<b>5.866,79</b>	<b>889.853,96</b>
Coste	6.175,40	893.411,73
Amortización acumulada	-308,61	-3.557,77

Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	0,00
Valor contable	5.866,79	889.853,96
Actualización neta Ley 16/2012	0,00	0,00
Altas	0,00	1.841.679,61
Bajas	0,00	0,00
Pérdidas por deterioro ejercicio	0,00	0,00
Reversión pérdidas deterioro	0,00	0,00
Dotación a la amortización del ejercicio	-292,24	-5.802,93
Otros movimientos	0,00	0,00
<b>Saldo a 30-06-2018</b>	<b>5.574,55</b>	<b>2.725.730,64</b>
Coste	6.175,40	2.735.091,34
Amortización acumulada	-600,85	-9.360,70
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	0,00
Valor contable	5.574,55	2.725.730,64

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Activo	Fecha adq.	Valor adq.		Amort. Acum.	VNC
		Terreno	Construcción		
Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17	67.313,43	40.545,93	-1.199,04	106.660,32
Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17	61.084,49	20.574,27	-589,89	81.068,87
Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17	71.599,34	24.579,86	<del>-631,53</del>	95.547,67
Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	48.268,03	26.947,05	<del>-646,81</del>	74.568,27
Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20-04-17	50.111,89	12.031,95	<del>-283,12</del>	61.860,72
Calle Piedrahita 23, bajo A	20-04-17	43.617,63	14.302,13	-331,62	57.588,14
Calle Pare Pérez del Pugar 111, bajo 2B	30-05-17	12.842,26	50.313,92	-1.261,87	61.894,31
Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17	55.949,37	18.322,99	-342,91	73.929,45
Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17	49.019,59	12.400,77	-231,31	61.189,05
Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	55.008,14	31.002,83	-365,79	85.645,18
Calle San Moisés 28, 2ºC	20-09-17	55.953,06	26.272,76	-341,25	81.884,57
Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	46.912,01	13.674,35	-210,41	60.375,95
Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	33.611,02	36.368,22	-233,09	69.746,15
Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	54.273,21	21.739,59	-139,32	75.873,48
Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	60.962,26	25.761,08	-164,83	86.558,51
Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	49.995,72	21.122,37	-135,13	70.982,96
Calle Benimámet 87, 5º Dcha	06-03-18	47.137,04	14.617,23	-93,62	61.660,65
Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	52.374,82	25.286,56	-162,04	77.499,34
Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	54.070,56	13.069,92	-81,78	67.058,70
Calle Pañerías 8, bajo dcha	06-03-18	43.711,69	10.955,25	-70,05	54.596,89
Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18	44.712,02	24.360,90	-156,06	68.916,86
Calle Belzunegui 36, 1ºD	07-03-18	57.990,75	20.458,84	-127,70	78.321,89
Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18	57.632,06	20.739,32	-129,25	78.242,13
Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18	59.608,23	18.779,45	-117,10	78.270,58
Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18	57.888,10	13.290,60	-82,21	71.096,49

Ronda Sur 77, 3ªA	07-03-18	39.865,35	21.022,74	-131,74	60.756,35
Calle Belzunegui 34, 4ªD	07-03-18	47.213,16	16.710,84	-104,23	63.819,77
Calle Francisco Villaespesa 59, 3ªB	07-03-18	76.119,29	21.767,37	-135,56	97.751,10
Calle Imagen 34, 3ªB	08-03-18	59.454,20	18.906,43	-116,85	78.243,78
Calle Alcudon 33, 1ªC	08-03-18	57.666,62	12.493,52	-76,69	70.083,45
Calle Alcudon 33, 2ªC	08-03-18	64.420,76	13.956,98	-85,72	78.292,02
Calle Alcudon 33, 3ªB	08-03-18	59.366,58	12.861,78	-79,01	72.149,35
Calle Ezcaray 10, 4ªB	08-03-18	59.814,82	14.458,90	-88,94	74.184,78
Calle Sierra del Valle 56, 2ª Izq	08-03-18	70.330,85	16.058,45	-98,74	86.290,56
Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18	63.499,61	24.143,24	-149,61	87.493,24
Calle Arboleda 9, 2ªB	08-03-18	29.385,89	13.116,12	-82,18	42.419,83
Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18	59.670,04	13.622,94	-83,70	73.209,28
		<b>1.978.453,89</b>	<b>756.637,45</b>	<b>-9.360,70</b>	<b>2.725.730,64</b>

La sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2018 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado, por lo que todas las inversiones inmobiliarias se encuentran amortizadas sólo parcialmente. Por otro lado no existe ningún activo que se encuentre sujeto a garantías de ningún tipo. Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con fondos propios.

A 30 de junio de 2018 sólo existen 2 compromisos de compra por parte de la Sociedad, mediante el correspondiente contrato de arras confirmatorias, detallados en la siguiente tabla:

Activo	Valor total compra
Calle Sierra Morena 4, 2º 1	72.000,00
Calle Madridejos 61, Bajo Dcha.	65.000,00

El valor de las inversiones inmobiliarias ha sido verificado mediante le correspondiente tasación efectuada por Sociedad de Tasación, S.A. con fecha 7 de mayo de 2018, que ha determinado que su valor de mercado es de 3.768.155,00 euros, valor que excede del neto contable de las inversiones inmobiliarias, por lo que la sociedad no ha registrado deterioros de valor de las inversiones inmobiliarias.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Metodología:

Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de

explotación a 3 años y capitalizar el 4º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 4,98% y 8,20% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 3,5% y 6,7%.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

La totalidad de los ingresos y gastos de la sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler.

## 6. Activos financieros

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

Créditos, derivados y otros a largo plazo	Importe 30/06/2018	Importe 31/12/2017
Otros activos financieros	17.554,61	3.660,00
<b>TOTAL</b>	<b>17.554,61</b>	<b>3.660,00</b>

La totalidad de los activos financieros a largo plazo está integrada por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas derivadas de los arrendamientos de viviendas que constituyen el objeto social de la Sociedad.

b) Activos financieros a corto plazo:

Créditos, derivados y otros a largo plazo	Importe 30/06/2018	Importe 31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar	4.390,84	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.390,84</b>	<b>0,00</b>

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

Información sobre el vencimiento de los activos financieros al cierre del ejercicio:

	Vencimiento en años						TOTAL
	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	Más de 5	
Préstamos y partidas a cobrar	4.390,84						4.390,84
Otros activos financieros		3.660,00	13.894,61				17.554,61
<b>TOTAL</b>	<b>4.390,84</b>	<b>3.660,00</b>	<b>13.894,61</b>				<b>21.945,45</b>

## 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 5.705.386,63 euros (121.879,86 euros al 31 de diciembre de 2017), no se encuentra sometido a restricción o pignoración. A 30 de junio de 2018 la Sociedad dispone de una única cuenta corriente en el Banco Santander.

## 8. Fondos Propios

El capital social se compone de 9.000.002 de acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

En el presente ejercicio se ha ejecutado una ampliación de capital que ha elevado su cifra de 1.000.000,00 euros, hasta los 9.000.002,00 euros. Para la realización de esta ampliación de capital se han asumido gastos por importe de -6.802,15 euros que se han registrado contra reservas.

No se han realizado transacciones con acciones propias durante el ejercicio.

El resultado que arroja la Sociedad a 30 de junio de 2018 es de unas pérdidas de 467.501,19 euros.

A 30 de junio de 2018, el único accionista que cuenta con más de un 10% de las acciones de la Sociedad de forma directa es Alquiler Seguro, S.A.U., con un 25,04% sobre el total de las acciones, siendo considerado el accionista mayoritario.

## 9. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

Débitos y partidas a pagar largo plazo	Importe 30/06/2018	Importe 31/12/2017
Otras deudas a largo plazo	17.119,72	3.660,00
<b>TOTAL</b>	<b>17.119,72</b>	<b>3.660,00</b>

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Débitos y partidas a pagar corto plazo	Importe 30/06/2018	Importe 31/12/2017
Otras deudas a corto plazo	25.181,10	210,46
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	2.395,80	2.395,80
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	26.271,39
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0,00	36,12
Acreedores varios	105.067,60	31.512,45
Remuneraciones pendientes de pago	6.000,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>138.644,50</b>	<b>60.426,22</b>

Información sobre el vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio:

	Vencimiento en años						TOTAL
	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	Más de 5	
Otras deudas	25.181,10	3.660,00	13.459,72				42.300,82
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	2.395,80						2.395,80
Acreedores	105.067,60						105.067,60
Remuneraciones pendientes de pago	6.000,00						6.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>138.644,50</b>	<b>3.660,00</b>	<b>13.459,72</b>				<b>155.764,22</b>

No existen deudas con garantía real.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

#### 10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Pago duplicado retenciones	1.304,33	
	<b>1.304,33</b>	
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones IRPF a pagar		36,12
		<b>36,12</b>

La actividad desarrollada por la Sociedad (arrendamiento de viviendas) está sujeta pero exenta al Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que no se generan activos ni pasivos frente a la Administración tributaria por este concepto.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en 4 años.

La sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables.

La Sociedad no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios.

#### Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La Sociedad no ha aplicado ajustes al resultado contable que hagan diferir éste de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

El 27 de septiembre de 2016, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009.

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI. En el momento de la confección de estos estados financieros intermedios, la Sociedad se encuentra en el proceso de adaptación a este régimen con la finalidad de cumplir la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

No se ha adquirido ningún compromiso en relación a Incentivos Fiscales.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones



establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 23 de septiembre de 2016 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que los mencionados requisitos serán cumplidos en los plazos establecidos.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2017 de la Sociedad formulada por el Consejo de Administración que fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores.

## 11. Ingresos y gastos

A continuación, se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias:

Durante el presente semestre la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 77.849,85 euros (10.348,47 a 30 de junio de 2017), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

El desglose de "Otros gastos de explotación" corresponden a:

Concepto	30-06-2018	30/06/2017
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>531.815,09</b>	<b>6.968,97</b>
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
<b>b) Resto de gastos de explotación</b>	<b>531.815,09</b>	<b>6.968,97</b>
Reparaciones y conservación	2.887,70	746,04
Servicios profesionales independientes	505.576,04	2.718,45
Primas de seguros	3.363,68	630,60
Servicios bancarios	783,78	159,16
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	194,93	
Suministros	1.074,62	143,48
Otros servicios	11.227,47	2.571,24
Otros tributos	6.706,87	

En este desglose la Sociedad ha registrado, fundamentalmente, gastos asociados a diferentes trabajos realizados por profesionales independientes para el proyecto de salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios. Tampoco existen arrendamientos donde la sociedad figure como arrendatario.

## 12. Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

A 30 de junio de 2018 se devengan primas por asistencia a los Consejos de Administración de los 3 consejeros, ratificadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2018 y por importe equivalente a

12.000,00 euros anuales por cada uno de los miembros. En el caso del Consejero Delegado el periodo de devengo se inicia el 1 de enero de 2018, mientras que en el caso de los 2 restantes consejeros, el periodo de devengo se inicia el 2 de marzo de 2018.

A 30 de junio de 2018 no se han producido estos pagos, por lo que se ha dotado una provisión por importe de 13.935,48 euros y que irá siendo cancelada conforme vayan produciéndose los pagos con carácter mensual. A 30 de junio de 2017 no hubo importes devengados por los miembros del Consejo de Administración en conceptos de dietas u otros conceptos retributivos.

Ni a 30 de junio de 2018 ni 30 de junio de 2017 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2018 ni 30 de junio de 2017.

A 30 de junio de 2018 y 2017, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

A 30 de junio de 2018 no existe en vigor ninguna póliza de seguro de responsabilidad civil de los consejeros. No obstante, como hecho posterior con fecha 1 de julio de 2018, se inicia una póliza de seguro de responsabilidad civil para la totalidad de los consejeros de la Sociedad, siendo ampliada la misma con coberturas específicas una vez la sociedad inicia su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil el 10 de julio de 2018.

#### b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 30 de junio de 2018, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 30 de junio de 2017).

#### c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

### 13. Otras operaciones con partes vinculadas

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

	Empresas vinculadas	
<b>Transacciones con vinculadas a 30-06-2018:</b>		
Recepción de servicios	147.857,07	
<hr/>		
	Entidad dominante	Empresas vinculadas
<b>Transacciones con vinculadas en a 30-06-2017:</b>		
Recepción de servicios	437,24	33.356,24

La totalidad de los servicios facturados por la sociedad dominante traen causa de los servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos.

En relación con los servicios recibidos de las empresas vinculadas, son principalmente:

- a) Invermax Propiedades Rentables: Servicios de intermediación en la adquisición de las viviendas (58.106,62 euros) (3.630,00 euros a 30-06-2017), habiendo sido activados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.
- b) Generación Plus: Servicios de asesoramiento jurídico (20.642,60 euros) (5.035,85 euros a 30-06-2017).
- c) General de Contratas y Energías: Reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas (3.579,87 euros) (24.690,39 a 30-06-2017).
- d) Alquiler Seguro: Servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles. No obstante, del importe que se detalla, 54.450,00 euros se corresponden a la refacturación de gastos asumidos por Alquiler Seguro en nombre y por cuenta de Quid Pro Quo (64.829,17 euros) (437,24 euros a 30-06-2017).
- e) Lloguer Segur: Servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles radicados en Cataluña (199,68 euros) (0,00 a 30-06-2017).
- f) Anexia Tecnologías: Servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos (499,13 euros) (0,00 a 30-06-2017).

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas, así como de las correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro o incobrables relacionadas con estos saldos es el siguiente:

30/06/2018	Entidad dominante	Empresas asociadas
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 8)		2.395,80

Ejercicio 2017	Entidad dominante	Empresas asociadas
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
- Deudas con empresas del grupo y vinculadas		2.395,80
- Proveedores empresas del grupo		26.271,39

Adicionalmente debe señalarse que la Sociedad ha efectuado un anticipo a la entidad vinculada Invermax Propiedades Rentables, S.L.U. por importe de 180.000,00 euros, registrado en el epígrafe de existencias, en concepto de anticipo a cuenta de gastos no cubiertos en virtud de la cláusula 10.1 del contrato de gestión. A 30 de junio de 2.018 el anticipo se mantiene por ese importe.

Por otro lado, a 30 de junio de 2018 figuran dotadas las siguientes provisiones a partes vinculadas:

- Invermax Propiedades Rentables, S.L.U., por importe base de 23.681,87 euros, derivada de la comisión de gestión fija en virtud del Contrato de Gestión, devengada por los servicios prestados desde el 1 de enero de 2018 hasta el 30 de junio de 2018.
- Miembros del Consejo de Administración, por importe de 13.935,48 euros, derivada de las primas por la asistencia a los Consejos de Administración de los 3 consejeros, como remuneraciones pendientes de pago.

#### 14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009.

El artículo 11 de la Ley 11/2009, exige que las SOCIMI incluyan una nota en su memoria en la que se desglose la siguiente información:

- a) **No existen reservas** procedentes de **ejercicios anteriores** a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) **No existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.  
A 30 de junio de 2018 se reflejan en reservas (negativas) por el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2018 un importe de 9.861,18 euros (3.059,03 euros a 31 de diciembre de 2017).
- c) Toda vez que el resultado de la mercantil en el ejercicio 2017 fue a pérdidas, en 2018 no se ha procedido a distribuir dividendos con cargo a beneficios.
- d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- f) Como en el ejercicio 2017 se obtuvieron pérdidas no se ha procedido a distribuir dividendos.
- g) Las fechas de adquisición de los **inmuebles** destinados al arrendamiento son las siguientes:

Activo	Fecha adquisición
Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17
Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17
Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17
Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17
Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20-04-17
Calle Piedrahita 23, bajo A	20-04-17
Calle Pare Pérez del Pugar 111, bajo 2B	30-05-17
Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17
Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17
Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17
Calle San Moisés 28, 2ºC	20-09-17
Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17
Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18
Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18
Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18
Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18
Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18
Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18
Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18
Calle Pañerías 8, bajo dcha	06-03-18
Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18

Calle Belzunegui 36, 1ºD	07-03-18
Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18
Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18
Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18
Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18
Calle Belzunegui 34, 4ºD	07-03-18
Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	07-03-18
Calle Imagen 34, 3ºB	08-03-18
Calle Alcudon 33, 1ºC	08-03-18
Calle Alcudon 33, 2ºC	08-03-18
Calle Alcudon 33, 3ºB	08-03-18
Calle Ezcaray 10, 4ºB	08-03-18
Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08-03-18
Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18
Calle Arboleda 9, 2ºB	08-03-18
Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18

La Sociedad no es titular de **participaciones** en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.

h) La relación de inmuebles de la Sociedad es la siguiente:

Activo	Fecha adq.	Valor adq. Terreno	Valor adq. Construcción	Amort. Acum.	VNC
Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17	67.313,43	40.545,93	-1.199,04	106.660,32
Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17	61.084,49	20.574,27	-589,89	81.068,87
Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17	71.599,34	24.579,86	-631,53	95.547,67
Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	48.268,03	26.947,05	-646,81	74.568,27
Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20-04-17	50.111,89	12.031,95	-283,12	61.860,72
Calle Piedrahita 23, bajo A	20-04-17	43.617,63	14.302,13	-331,62	57.588,14
Calle Pare Pérez del Pugar 111, bajo 2B	30-05-17	12.842,26	50.313,92	-1.261,87	61.894,31
Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17	55.949,37	18.322,99	-342,91	73.929,45
Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17	49.019,59	12.400,77	-231,31	61.189,05
Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	55.008,14	31.002,83	-365,79	85.645,18
Calle San Moisés 28, 2ºC	20-09-17	55.953,06	26.272,76	-341,25	81.884,57
Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	46.912,01	13.674,35	-210,41	60.375,95
Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	33.611,02	36.368,22	-233,09	69.746,15
Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	54.273,21	21.739,59	-139,32	75.873,48
Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	60.962,26	25.761,08	-164,83	86.558,51
Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	49.995,72	21.122,37	-135,13	70.982,96
Calle Benimámet 87, 5º Dcha	06-03-18	47.137,04	14.617,23	-93,62	61.660,65
Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	52.374,82	25.286,56	-162,04	77.499,34
Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	54.070,56	13.069,92	-81,78	67.058,70
Calle Pañerías 8, bajo dcha	06-03-18	43.711,69	10.955,25	-70,05	54.596,89
Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18	44.712,02	24.360,90	-156,06	68.916,86

Calle Belzunegui 36, 1ªD	07-03-18	57.990,75	20.458,84	-127,70	78.321,89
Calle Siglo Futuro 15, 3ªA	07-03-18	57.632,06	20.739,32	-129,25	78.242,13
Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18	59.608,23	18.779,45	-117,10	78.270,58
Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18	57.888,10	13.290,60	-82,21	71.096,49
Ronda Sur 77, 3ªA	07-03-18	39.865,35	21.022,74	-131,74	60.756,35
Calle Belzunegui 34, 4ªD	07-03-18	47.213,16	16.710,84	-104,23	63.819,77
Calle Francisco Villaespesa 59, 3ªB	07-03-18	76.119,29	21.767,37	-135,56	97.751,10
Calle Imagen 34, 3ªB	08-03-18	59.454,20	18.906,43	-116,85	78.243,78
Calle Alcaudón 33, 1ºC	08-03-18	57.666,62	12.493,52	-76,69	70.083,45
Calle Alcaudón 33, 2ºC	08-03-18	64.420,76	13.956,98	-85,72	78.292,02
Calle Alcaudón 33, 3ªB	08-03-18	59.366,58	12.861,78	-79,01	72.149,35
Calle Ezcaray 10, 4ªB	08-03-18	59.814,82	14.458,90	-88,94	74.184,78
Calle Sierra del Valle 56, 2º lzq	08-03-18	70.330,85	16.058,45	-98,74	86.290,56
Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18	63.499,61	24.143,24	-149,61	87.493,24
Calle Arboleda 9, 2ªB	08-03-18	29.385,89	13.116,12	-82,18	42.419,83
Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18	59.670,04	13.622,94	-83,70	73.209,28
		<b>1.978.453,89</b>	<b>756.637,45</b>	<b>-9.360,70</b>	<b>2.725.730,64</b>

Como se ha indicado, la sociedad no es titular de participaciones aptas para tener la consideración de SOCIMI.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad no cumple aparentemente con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias. No obstante esto, y siguiendo el ejemplo de la consulta vinculante V2014-17 emitida por la Dirección General de Tributos perteneciente al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, se considera que el efectivo y otros activos líquidos equivalentes que mantiene la Sociedad procedente de la ampliación de capital realizada en marzo de 2018, se van a destinar a aumentar y mejorar el portfolio de activos inmobiliarios afectos a su objeto social, no debiendo interferir en el cómputo del porcentaje del valor del activo que exige el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

De este modo, la Sociedad no ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante lo anterior, a efectos estimativos, los Administradores de la Sociedad consideran que las inversiones inmobiliarias representarán al menos el 80% del total del activo a 31 de diciembre de 2018.

- i) En el presente ejercicio **no existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el **régimen fiscal especial**, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, por lo que no debe identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

## 15. Otra información

La empresa no tiene acuerdos adicionales a los ya mencionados en la memoria.

A excepción del Consejero Delegado, la empresa a 30 de junio de 2018 no cuenta con empleados (tampoco a 30 de junio de 2017). Con fecha 1 de junio de 2018, D. Gustavo Rossi González formalizó un contrato como Consejero Delegado que le permite llevar a cabo las funciones ejecutivas

Todas las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento en vigor cuentan con la garantía puntual de cobro los días 5 de cada mes. Este servicio es proporcionado por las empresas vinculadas Alquiler Seguro, S.A.U. y Lloguer Segur, S.A.

En relación con los honorarios derivados de los auditores de cuentas, estos han ascendido a 5.000,00 euros (IVA no incluido) por la revisión limitada semestral y 10.030,00 euros (IVA no incluido) por la revisión limitada de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018.

## 16. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

### Información sobre medio ambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2018 y 2017.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2018 y 2017.

## 17. Hechos posteriores

El pasado 10 de julio de 2018 la Sociedad finalizó su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, comenzando desde esa fecha su cotización en dicho mercado.

Como parte del proceso de incorporación al MAB de la Sociedad, uno de los requisitos necesarios para esta incorporación fue la contratación de un proveedor de liquidez. El objeto de este contrato es favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia tendencia del mercado. Con el fin de que el proveedor de liquidez pudiera cumplir adecuadamente su función, la Sociedad puso a su disposición 300.000 acciones y 300.000 euros en efectivo, pudiendo el proveedor de liquidez venderlas a nuevos inversores que quieran comprar cuando el mercado "no ofrezca" acciones de forma natural.

Dada la inexistencia de autocartera a 30 de junio de 2018 por parte de la Sociedad, se formalizó con fecha 2 de julio de 2018 un préstamo de 300.000 títulos entre el accionista mayoritario (Alquiler Seguro, S.A.U) actuando en calidad de prestamista, y la sociedad, en calidad de prestatario.

Durante el mismo mes de julio y los siguientes meses de agosto, septiembre y octubre, la Sociedad ha adquirido los siguientes 51 inmuebles por un importe total de 4.087.700,00 euros que ha registrado como nuevas inversiones inmobiliarias:

Fecha adquisición	Activo	Valor total compra
18/07/2018	Avenida San Diego 47, 1º Izq.	73.000,00
18/07/2018	Calle Alegría 4, 3º Izq.	75.000,00
18/07/2018	Calle Benimámet 29, 3º Izq.	64.000,00
18/07/2018	Calle Marineros 25, 1º Izq.	101.000,00
18/07/2018	Calle Sierra Morena 4, 2º 1	72.000,00
19/07/2018	Avenida Abrantes 92, 3º B	100.000,00
19/07/2018	Calle Decoradores 3, 1º 1	80.000,00
19/07/2018	Calle Escalona 43, 3º Izq.	96.000,00
19/07/2018	Calle Las Marismas 57, 2º C	83.000,00
19/07/2018	Calle Mateo García 8, Bajo A	111.000,00
19/07/2018	Calle Palomares 75, 3º A Esc. 1	67.000,00
26/07/2018	Avenida del Metro 8, 3º B	64.000,00
26/07/2018	Calle Ascao 47, 2º B	90.000,00
26/07/2018	Calle Azcoitia 30, 4º C	83.000,00
26/07/2018	Calle Ferrocarril 22, 1º 2	98.500,00

26/07/2018	Calle Madrideojos 61, Bajo Dcha.	65.000,00
26/07/2018	Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	65.000,00
26/07/2018	Plaza Miraflor 2, 9º A	85.000,00
08/08/2018	Avenida Institución Libre de Enseñanza 77, 9º 3	124.000,00
16/08/2018	Avenida de la Concordia 94 1º 1	93.000,00
16/08/2018	Calle California 26	118.000,00
16/08/2018	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	105.000,00
16/08/2018	Calle de la Font 51 2º 2	124.000,00
16/08/2018	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	111.000,00
16/08/2018	Paseo de la Marina 244, 2º 1 Esc. B	93.000,00
18/09/2018	Calle Jaume Balmes 32 4º 8	33.000,00
18/09/2018	Calle Omet 1 3º-8 + TRASTERO	47.000,00
18/09/2018	Calle Alvarez Sotomayor 2, 3º 5	36.000,00
18/09/2018	Calle Bailén 41 bl.A Esc.1 1º 3	54.000,00
18/09/2018	Avda Vicent Mortes Alfonso 101 3º 13	65.000,00
18/09/2018	Calle Actor Mauri 1 Pta 1	77.000,00
18/09/2018	Calle Cardenal Benlloch 25, 3º 8	60.000,00
19/09/2018	Calle Francisco Montero Perez 15 2º izq	40.000,00
19/09/2018	Calle Bernardo Lopez Garcia 3 2º Izq.	39.000,00
21/09/2018	Calle Marcel·lí Esquius 52-54 4º 1ª	82.000,00
21/09/2018	Calle Bembibre 30 Bajo 4A	80.000,00
21/09/2018	Calle Nicolás Usera 71, 3º A	84.000,00
28/09/2018	Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	70.200,00
28/09/2018	Calle Zubieta, 3, 3º, 3, Esc. I	75.000,00
28/09/2018	Calle Pintora Angeles Santos 13 2º D	65.000,00
28/09/2018	Calle Vilches 15 (P)	92.000,00
28/09/2018	Calle Palomares 65, 2º Dcha (B)	60.000,00
28/09/2018	Calle de Perafita 20 1º 2ª	58.000,00
19/10/2018	Plaza Mayor Abetxuco 2, 3º Izq.	75.000,00
23/10/2018	Calle Eresma 8, 3º C	52.000,00
23/10/2018	Camino del Pato 12, 1º C	100.000,00
25/10/2018	Calle Antonio Ponz 20, 3º B	109.000,00
25/10/2018	Calle Fotografía 1, 1º B	110.000,00
25/10/2018	Calle Ebanistería 11 4º Izq.	114.000,00
25/10/2018	Calle Godella 166, 1º Izq.	80.000,00
25/10/2018	Calle Cardenal Belluga 11, Esc. 1 SM C	90.000,00



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.


FORMULACIÓN DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

Con fecha 26 de octubre de 2018 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, que comprenden el balance a 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha.

FIRMANTES

FIRMA

Consejero Delegado  
D. Gustavo Rossi González



Consejero  
D. Miguel Ángel Alberó Ocerín



Consejero  
D. Oscar Vallés Cavia



Secretario no consejero  
D. Sergio Lusilla Oliván

