

A BME GROWTH

Madrid, 30 de abril de 2021

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, que no ha sufrido cambios respecto al anexo en el DIIM publicado por la Sociedad en julio de 2018 tras la revisión realizada por el Consejo de Administración de dicha estructura y sistema de control.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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 auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, 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 ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias representan un 93% de los activos de la Sociedad. La Sociedad, según se describe en la nota 3.2 de la memoria adjunta registra las inversiones inmobiliarias a coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 12.713.138,83 euros a 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad analiza el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 5 de las cuentas anuales adjuntas.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

Consideramos que dicha evaluación constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría por la magnitud del saldo de inversiones inmobiliarias respecto al total de activos, el riesgo de error material en la valoración de las inversiones inmobiliarias, el grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo del valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados.

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Hemos evaluado la política de la Sociedad para determinar los costes directamente atribuibles a las inversiones inmobiliarias, y hemos seleccionado una muestra de costes incorporados durante el ejercicio para determinar si están correctamente tratados de acuerdo a la política contable y conforme a la evidencia obtenida.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente de la dirección sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a la metodología RICS y puede ser usada a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para la evaluación de potenciales indicios de deterioro.
- Realización de pruebas sobre una muestra de las inversiones incluidas en la valoración para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al experto independiente y utilizados por él en la misma.
- Comprobación para una muestra de las propiedades incluidas en la valoración de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.
- Contraste de la sensibilidad de la valoración en relación con la cláusula de incertidumbre material incluida en el informe de los expertos independientes, como resultado de la pandemia de COVID-19.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
	Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.
	El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

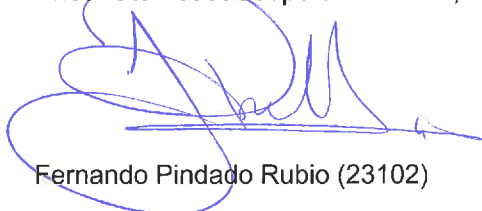
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

30 de abril de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/10965

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2020

FIRMADO por: OSCAR RODRIGUEZ HERRERO (NIF: 02890923F)

FIRMADO por: MIGUEL ANGEL ALBERO OGERIN (NIF: 50044479K)

FIRMADO por: ANTONIO CARROZA PACHECO (NIF: 45091095D)

FIRMADO por: MANUEL ENRIQUE TITOS MARTINEZ (NIF: 24162411Z)

FIRMADO por: ARANZAZU IBÁÑEZ ACEBAL (NIF: 45303098K)

FIRMADO por: GUSTAVO ROSSI GONZALEZ (NIF: 01182414F)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Nota	Página
Balance	2
Cuenta de pérdidas y ganancias	4
Estado de cambios del patrimonio neto	5
Estado de flujos de efectivo	7
Memoria	8
1 Información general	8
2 Bases de presentación	12
3 Criterios contables	14
3.1 Inmovilizado material	14
3.2 Inversiones inmobiliarias	15
3.3 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	15
3.4 Arrendamientos	15
3.5 Activos financieros	16
3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16
3.7 Patrimonio neto	16
3.8 Pasivos financieros	17
3.9 Provisiones y pasivos contingentes	17
3.10 Impuestos corrientes y diferidos	17
3.11 Prestaciones a los empleados	18
3.12 Reconocimiento de ingresos	18
3.13 Transacciones entre partes vinculadas	18
3.14 Aspectos medioambientales	19
4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	19
4.1 Riesgo de crédito	19
4.2 Riesgo de mercado	20
4.3 Riesgo de liquidez	20
4.4 Estimación de valor razonable	21
4.5 Otros Riesgos	21
5 Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	22
6 Análisis de activos financieros	28
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	29
8 Capital social	29
9 Pasivos financieros	30
10 Situación fiscal	32
11 Ingresos y gastos	33
12 Consejo de Administración y alta dirección	33
13 Otras operaciones con partes vinculadas	34
14 Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi	35
15 Otra información	38
16 Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	38
17 Hechos posteriores	38

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2020	31-12-2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		12.805.782,59	12.563.327,22
Inmovilizado material	5	17.671,91	23.595,32
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		17.671,91	23.595,32
Inversiones inmobiliarias	5	12.713.138,83	12.472.828,72
Terrenos		8.955.924,67	8.832.058,52
Construcciones		3.757.214,16	3.603.695,58
Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	37.074,62
Inversiones financieras a largo plazo	6	74.971,85	66.903,18
Otros activos financieros		74.971,85	66.903,18
B) ACTIVO CORRIENTE		837.194,18	294.243,74
Existencias		120,00	0,00
Anticipos a proveedores		120,00	0,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	18.532,72	12.939,71
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		13.816,51	5.005,09
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		13.816,51	5.005,09
Otros deudores		4.716,21	7.934,62
Inversiones financieras a corto plazo	6 y 13	41.299,90	294,43
Otros activos financieros		41.299,90	294,43
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	777.241,56	281.009,60
Tesorería		777.241,56	281.009,60
TOTAL ACTIVO (A+B)		13.642.976,77	12.857.570,96

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-12-2020	31-12-2019
A) PATRIMONIO NETO		10.305.753,23	10.031.813,93
A-1) Fondos propios		10.305.753,23	10.031.813,93
Capital	8	10.606.539,00	10.606.539,00
Capital escriturado		10.606.539,00	10.606.539,00
Prima de emisión		208.849,81	208.849,81
Reservas	8	-77.078,70	-76.989,27
Otras reservas		-77.078,70	-76.989,27
Acciones y participaciones propias		-241.804,40	-198.755,80
Resultados de ejercicios anteriores		-507.829,81	-620.233,72
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	8	-507.829,81	-620.233,72
Resultado del ejercicio	8	317.077,33	112.403,91
B) PASIVO NO CORRIENTE		2.122.597,49	1.259.607,95
Deudas a largo plazo	9	2.122.597,49	1.259.607,95
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		2.042.477,84	1.197.400,00
Otros pasivos financieros		80.119,65	62.207,95
C) PASIVO CORRIENTE		1.214.626,05	1.566.149,08
Deudas a corto plazo	9	1.141.346,30	1.473.017,29
Deudas con entidades de crédito		1.140.987,25	1.429.139,64
Otros pasivos financieros		359,05	43.877,65
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9, 13	2.395,80	2.395,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	70.883,95	90.735,99
Proveedores		26.840,63	33.837,65
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9, 13	41.409,27	48.851,39
Acreedores varios	9	1.211,59	3.232,02
Personal	9	0,00	580,03
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	1.422,46	4.234,90
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		13.642.976,77	12.857.570,96

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

	Nota	31-12-2020	31-12-2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	953.040,49	712.922,10
Prestaciones de servicios		953.040,49	712.922,10
Otros ingresos de explotación		0,00	644,58
Gastos de personal		-10.988,82	-16.436,40
Otros gastos de explotación	11	-591.763,16	-523.318,80
a) Servicios exteriores		-564.948,59	-505.212,44
b) Tributos		-26.814,57	-18.106,36
Amortización del inmovilizado	5	-41.185,94	-44.113,56
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		33.583,35	0,00
Otros resultados		36.752,57	4.382,67
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		379.438,49	134.080,59
RESULTADO FINANCIERO		-62.361,16	-21.676,68
Ingresos financieros		0,00	55,86
Gastos financieros		-62.361,16	-21.732,54
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		317.077,33	112.403,91
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		317.077,33	112.403,91
RESULTADO DEL EJERCICIO	8	317.077,33	112.403,91

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2020	Nota	31-12-2020	31-12-2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	8	317.077,33	112.403,91
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	317.077,33	112.403,91

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 30 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en Euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019	Capital escriturado	Prima de emis ión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Resultados de ejercicios anteriores	Total
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2019	9.000.002,00	0,00	-9.861,18	-231.403,12	-580.467,14	-39.766,58	8.138.503,98
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	112.403,91	0,00	112.403,91
II. Operaciones con socios o propietarios	1.606.537,00	208.849,81	-67.128,09	32.647,32	0,00	0,00	1.780.906,04
Aumentos de capital	1.606.537,00	208.849,81	-67.128,09	0,00	0,00	0,00	1.748.258,72
Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	0,00	32.647,32	0,00	0,00	32.647,32
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	580.467,14	-580.467,14	0,00
SALDO FINAL DEL PERIODO 2019	10.606.539,00	208.849,81	-76.989,27	-198.755,80	112.403,91	-620.233,72	10.031.813,93
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2020	10.606.539,00	208.849,81	-76.989,27	-198.755,80	112.403,91	-620.233,72	10.031.813,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	317.077,33	0,00	317.077,33
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	-43.048,60	0,00	0,00	-43.048,60
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	0,00	-43.048,60	0,00	0,00	-43.048,60
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-89,43	0,00	-112.403,91	112.403,91	-89,43
SALDO FINAL DE EJERCICIO 2020	10.606.539,00	208.849,81	-77.078,70	-241.804,40	317.077,33	-507.829,81	10.305.753,23

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

	Nota	31-12-2020	31-12-2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		317.077,33	112.403,91
2. Ajustes del resultado		44.515,76	65.790,24
Amortización del inmovilizado	5	41.185,94	44.113,56
Correcciones valorativas por deterioro		70.033,00	0,00
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-103616,15	0,00
Ingresos financieros		0,00	-55,86
Gastos financieros		62.361,16	21.732,54
Otros ingresos y gastos		-25448,19	0,00
3. Cambios en el capital corriente		-110.089,12	26.256,79
Existencias		-120,00	0,00
Deudores y otras cuentas para cobrar		-5.593,01	12.563,76
Otros activos corrientes		-41.005,47	-294,43
Acreedores y otras cuentas para pagar		-19.852,04	24.212,99
Otros pasivos corrientes		-43.518,60	0,00
Otros activos y pasivos no corrientes		0,00	-10.225,53
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-62.361,16	-22.888,35
Pago de intereses		-62.361,16	-22.944,21
Cobro de intereses		0,00	55,86
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		189.142,81	181.562,59
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-563.368,70	-4.841.220,50
Inmovilizado material		0,00	-19.702,18
Inversiones inmobiliarias		-555.300,03	-4.821.518,32
Otros activos financieros		-8.068,67	0,00
Cobros por inversiones		208.000,00	20.090,80
Cobros por desinversiones, empresas del grupo, asociadas y vinculadas		0,00	20.090,80
Inversiones inmobiliarias		208.000,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-355.368,70	-4.821.129,70
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-43.138,03	1.780.906,04
Emisión de instrumentos de patrimonio		0,00	1.748.258,72
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-78.719,07	-357.472,80
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		35.581,04	390.120,12
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		705.595,88	2.326.539,64
a) Emisión:		4.992.139,62	2.626.539,64
Deudas con entidades de crédito		4.974.227,92	2.626.539,64
Otras deudas		17.91,70	0,00
a) Devolución y amortización:		-4.286.543,74	-300.000,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	-300.000,00
Deudas con entidades de crédito		-4.286.543,74	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		662.457,85	4.107.445,68
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	7	281.009,60	813.131,03
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	777.241,56	281.009,60

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

1. Información general

Quid Pro Quo Alquiler Seguro 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.
- Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de abril de 2021.

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.

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.

Por último, el 7 de agosto de 2019 finalizó el proceso de ampliación de capital por importe 1.606.537,00 euros para alcanzar un capital social de 10.606.539,00 euros. Este aumento de capital fue suscrito y desembolsado por una pluralidad de inversores.

El 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 estas cuentas anuales 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 cotee en BME Growth (anteriormente denominado "Mercado Alternativo Bursátil" o "MAB") actualmente 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 BME Growth 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, 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 firman 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 BME Growth (anteriormente denominado "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, siempre y cuando el resultado sea positivo:

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

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 BME Growth (anteriormente denominado "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

Las cuentas anuales 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 Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 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.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

b) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, 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

A 31 de diciembre de 2020 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 las cuentas anuales de la Sociedad, 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 abreviada.

- 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 finalizado el 31 de diciembre de 2020, 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 terminado el 31 de diciembre de 2020 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 terminado el 31 de diciembre de 2020, las correspondientes al período anterior.

Las cifras correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 relativos al período de 2020, fueron también revisadas.

No existe ninguna causa que impida la comparación de las cuentas anuales del ejercicio 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.

f) Cambios en criterios contables

Cambio de criterio de amortización de las inversiones inmobiliarias con fecha de efectividad desde el 1 de julio de 2019.

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. Dichas inversiones se registran y valoran de acuerdo con la política descrita en la nota 3.1 de la presente memoria.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa al menos anualmente. En este sentido, para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha venido empleando el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos, que es de 50 años (2% anual). No obstante, con fecha efecto el 1 de julio de 2019 la Sociedad ha realizado un cambio de este criterio empezando a amortizar sus inversiones inmobiliarias a 100 años (1% anual).

Durante el segundo semestre del ejercicio 2019 la Sociedad realizó un análisis de las vidas útiles de los activos inmobiliarios que posee. Como consecuencia, la Sociedad ha considerado realizar un cambio de estimación en base a las nuevas vidas útiles. Dicho análisis se ha realizado considerando la experiencia de los últimos años en cuanto a la viabilidad y el grado de desgaste de los mismos, por medio de la realización de diversas revisiones sobre estos activos, analizando la situación de los mismos en comparación con la estimación de su vida útil contable, así como las mejoras y las actuaciones de mantenimiento realizadas en estos activos.

g) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2020 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

h) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 377.431,87 euros (2019: 1.271.905,34 euros, negativos), principalmente debido a la reconversión a largo plazo de gran parte de la deuda que la mercantil mantenía con las entidades financieras.

Con fecha 9 de julio de 2020 se formalizó una nueva póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros con vencimiento a 3 años la entidad Liberbank, que sustituye y mejora las condiciones de la póliza de crédito formalizada el 10 de diciembre de 2019.

Como parte de los Hechos Posteriores al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo suscrito con fecha 13 de mayo de 2020 por importe de 1.200.000,00 € y con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este, fijando la fecha de vencimiento del préstamo queda fijada el día 13 de mayo de 2025 (Nota 17).

Por todo ello, los Administradores han preparado estas cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones normales de negocio y cumplir con sus compromisos asumidos.

Los préstamos dispuestos por la sociedad se manejan con un tipo de interés fijo, por lo que el riesgo queda mitigado por las medidas y actuaciones llevadas a cabo por la sociedad.

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 y el importe acumulados 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 para el mobiliario son de 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 de las inversiones inmobiliarias 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 ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 100 años. Con fecha de 1 de julio de 2019 la Sociedad aplicó un cambio de criterio de amortización, modificando la vida útil estimada de 50 a 100 años (Nota 2.f).

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

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización o adecuación, la totalidad de los 150 inmuebles en propiedad 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.

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio un índice de ocupación de la cartera del 94,73%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. Cabe destacar que la desocupación de la cartera es estacionaria y motivada principalmente por la rotación coyuntural de inquilinos.

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

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”, “Otros activos financieros” 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 estas en los organismos competentes reguladores según la comunidad autónoma donde radique el inmueble (IVIMA, IVAT, INCASOL, etc.)

Al adquirir un inmueble ya 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 Sociedad, 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.

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.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.9. 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.

3.10. 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.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.

Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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.

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

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 los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros 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.

No existe concentración de clientes al 31 de diciembre de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019.

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 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Inversiones financieras a largo plazo	74.971,85	66.903,18
Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	18.532,72	12.939,71
Inversiones financieras a corto plazo	41.299,90	294,43
Efectivo	777.241,56	281.009,60
Total activos	912.046,03	361.146,92
Deudas a largo plazo	-2.122.597,49	-1.259.607,95
Deudas a corto plazo	-1.141.346,30	-1.473.017,29
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	-2.395,80	-2.395,80
Acreedores comerciales (sin Administraciones Públicas)	-69.461,49	-86.501,09
Total pasivos	-3.335.801,08	-2.821.522,13
Posición financiera neta	-2.423.755,05	-2.460.375,21

La Sociedad tiene posición financiera neta acreedora. No obstante, de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.h, el riesgo queda mitigado por las medidas y actuaciones llevadas a cabo por la sociedad

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, S.A.U., 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.

Al 31 de diciembre de 2020 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2019: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 74.971,85 euros (66.903,18 euros a 31 de diciembre de 2019), 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, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

El pasado 7 de febrero de 2019, la Sociedad contrató una póliza de crédito a través de la entidad financiera Bankinter, pactando un tipo de interés de EURIBOR anual + *spread* del 1,50% a aplicar sobre las cantidades dispuestas, representando una exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés.

Adicionalmente, el día 10 de diciembre de 2019 la Sociedad contrató una línea de crédito con la entidad Liberbank y un plazo de duración de 12 meses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,40% (siendo el interés variable mínimo deudor del 1,40%) y (ii) una comisión de apertura del 0,25%. Con fecha 9 de julio de 2020, dicha póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros fue ampliada a un vencimiento a 3 años, la cual le permitirá consagrar sus obligaciones a corto plazo.

El resto de la financiación contratada por la Sociedad es a tipo fijo.

Es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas. La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

Ni con anterioridad ni con posterioridad a la constitución de la citada póliza la Sociedad ha contratado financiación ajena adicional.

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 (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

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, además de lo indicado en la nota 2.h de los presentes estados financieros.

4.4 Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

4.5 Otros Riesgos

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir de forma fiable, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

La Sociedad dispone de herramientas suficientes para hacer frente a estas circunstancias gracias a la tesorería acumulada y a la disponibilidad de líneas de financiación no dispuestas que mantiene al cierre del ejercicio. Asimismo, la Sociedad está en proceso de evaluación de las medidas publicadas recientemente por el Gobierno de España a través del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. Esto nos permitirá gestionar los riesgos derivados de estas circunstancias y la continuidad de la actividad y del negocio. A la fecha de preparación de este informe, aunque la Sociedad sólo ha recibido un reducido número de solicitudes de condonación o prórroga de las rentas de alquiler, actualmente se desconocen los impactos económicos de la situación de crisis generalizada producida, y por tanto no es posible el realizar una cuantificación de los mismos.

Los Administradores de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros resumidos consolidados, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este período, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Asimismo, la sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido la continuidad de la operación. Los Administradores de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

Es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. La Sociedad dispone de herramientas suficientes para hacer frente a estas circunstancias gracias por un lado a su estado de liquidez y a la disponibilidad de líneas de financiación adicionales de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2020 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 777.241,56 euros y líneas de crédito y/o préstamos disponibles por 1,5 millones de euros.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

No se han detectado cambios de valor significativos en los activos y pasivos del balance que se deriven de los posibles efectos de la COVID-19. Por tanto, los Administradores de la Sociedad han concluido que los recursos financieros con los que dispone permiten seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento en la formulación de los presentes estados financieros.

Dada la rapidez con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

Por último, cabe señalar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad realizan una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1-1-2019	5.642,91	7.713.577,97
Coste	6.545,10	12.541.805,00
Valor contable	26.247,28	12.515.192,51
Dotación a la amortización del ejercicio	-1.749,77	-42.363,79
Saldo a 31-12-2019	23.595,32	12.472.828,72
Coste	26.247,28	12.554.901,00
Pérdidas por deterioro	0,00	-13.096,00
Amortización acumulada	-2.651,96	-68.976,28
Valor contable	23.595,32	12.472.828,72
Altas coste		555.300,03
Bajas coste	-4.558,84	-209.980,21
Bajas de amortización acumulada	1.622,55	3.221,91
Dotación a la amortización del ejercicio	-2.987,12	-38.198,82
Dotación deterioros		-70.033,00
Saldo a 31-12-2020	17.671,91	12.783.171,63
Coste	21.688,44	12.900.220,82
Amortización acumulada	-4.016,53	-103.953,19
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	-83.129,00
Valor contable	17.671,91	12.713.138,63

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	Valor adq. Terreno	Valor adq.	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
1	Calle Raza 4, 2ºC	61.084,49	20.574,27		-1.310,89	80.347,87
2	Calle Don Felipe 9, 2ºD	0,00	0,00		-0,00	0,00
3	Calle Ilustración 8, 1ºE	71.599,34	25.521,24		-1.492,94	95.627,64
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	48.268,03	26.947,05		-1.591,24	73.623,84
5	Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	50.111,89	12.031,95		-704,83	61.439,01
6	Calle Piedrahita 23, bajo A	44.215,41	15.161,19		-836,89	58.539,71
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	12.860,50	50.385,40		-3.025,96	60.219,94
8	Calle Pinzón 38, 4ºB	55.967,59	18.378,64		-985,55	73.360,68
9	Calle López Grass 54, 5ºB	0,00	0,00		0,00	0,00
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	46.912,01	13.674,35		-689,58	59.896,78
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	55.117,95	31.064,73		-1.452,62	84.730,06
12	Calle San Moises 28, 2ºC	56.098,18	26.340,89		-1.262,47	81.176,60
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	33.737,86	36.505,47		-1.512,38	68.730,95
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	54.444,75	23.544,65		-905,47	77.083,93
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	60.943,28	25.753,06		-1.067,19	85.629,15
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	49.995,72	21.122,37		-875,31	70.242,78



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: OSCAR RODRIGUEZ HERRERO (NIF: 02890923F)

FIRMADO por: MIGUEL ANGEL ALBERO OGERIN (NIF: 50044479K)

FIRMADO por: ANTONIO CARROZA PACHECO (NIF: 45091095D)

FIRMADO por: MANUEL ENRIQUE TITOS MARTINEZ (NIF: 24162411Z)

FIRMADO por: ARANZAZU IBÁÑEZ ACEBAL (NIF: 45303098K)

FIRMADO por: GUSTAVO ROSSI GONZALEZ (NIF: 01182414F)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

	Activo	Valor adq. Terreno	Valor adq.	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	47.281,18	40.192,44		-840,76	86.632,86
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	52.503,37	25.348,63		-1.048,46	76.803,54
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	54.070,56	16.966,12		-538,42	70.498,26
20	Calle Pañeria 8, bajo dcha	43.711,69	11.343,66		-456,07	54.599,28
21	Calle Villalonso 47, bajo c	44.830,65	24.425,56		-1.010,16	68.246,05
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	57.990,75	20.458,84		-833,41	77.616,18
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	57.632,06	20.739,32		-843,56	77.527,82
24	Calle Tordo 19 (A) 2º	59.608,23	18.779,45		-763,80	77.623,88
25	Calle Witerico 4, 3ºF	57.888,10	13.290,60		-536,67	70.642,03
26	Ronda Sur 77, 3ºA	39.865,35	21.807,43		-861,23	60.811,55
27	Calle Imagen 34, 3ºB	59.454,20	18.906,43		-768,18	77.592,45
28	Calle Alcudon 33, 1ºC	57.666,62	12.493,52		-504,52	69.655,62
29	Calle Alcudon 33, 2ºC	64.420,76	13.956,98		-563,60	77.814,14
30	Calle Alcudon 33, 3ºB	59.366,58	12.861,78		-519,41	71.708,95
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	59.814,82	16.492,91		-780,45	75.527,28
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	70.330,85	16.058,45		-649,11	85.740,19
33	Calle Villajimena 6, bajo B	63.499,61	24.143,24		-983,10	86.659,75
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	29.385,89	13.600,12		-545,23	42.440,78
35	Calle Arroyo del Olivar 116	59.670,04	13.622,94		-550,57	72.742,41
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	47.213,16	16.710,84		-680,76	63.243,24
37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	76.119,29	23.892,74		-889,83	99.122,20
38	Avenida de Metro 8 3ºB	36.623,65	29.947,89		-989,38	65.582,16
39	Calle Ascao 47 2ºB	79.779,22	12.987,32		-436,12	92.330,42
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	70.779,00	14.858,01		-499,01	85.138,00
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	47.288,39	54.341,48		-1.825,14	99.804,73
42	Calle Madridejos 61 BJ-DR	52.739,63	14.561,20		-487,87	66.812,96
43	Plaza Mirafior 2 9ºA	52.275,43	35.449,33		-1.182,82	86.541,94
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	52.016,83	25.162,43		-628,62	76.550,64
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	76.516,53	26.818,58		-903,96	102.431,15
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	60.373,93	16.980,41		-515,93	76.838,41
47	Calle Marineros 25 1ºI	83.068,92	21.598,79		-710,38	103.957,33
48	Calle Alegría 4 3ºIZ	60.746,79	17.193,59		-570,83	77.369,55
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	51.308,51	14.880,84		-504,19	65.685,16
50	Calle Decoradores 3 1ºI	66.305,74	16.530,53		-562,21	82.274,06
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	74.471,61	25.966,72		-845,17	99.593,16
52	Calle las Marismas 57 2ºC	54.457,67	30.855,30		-1.049,30	84.263,67
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	99.559,45	14.889,84		-506,49	113.942,80
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	47.576,52	21.605,56		-734,61	68.447,47
55	Calle Sierra Morena 4 2ºI	58.509,29	16.019,79		-543,62	73.985,46
56	Avenida Institución Libre Enseñanza 77	103.214,78	24.305,33		-800,87	126.719,24
57	Avenida Concordia 94 1º	57.585,67	39.327,28		-1.276,64	95.636,31
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	52.041,62	57.703,81	-9.943,00	-1.864,39	97.938,04
59	Calle California 27-28	44.333,69	78.270,54		-2.543,05	120.061,18
60	Calle Font 51-53 2º14	78.953,40	49.908,05		-1.621,12	127.240,33
61	Calle Olivera de Sistrells	51.216,49	67.793,74		-2.117,86	116.892,37
62	Paseo de la Marina 244 2º1	73.558,52	23.012,99		-748,08	95.823,43
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	67.582,92	15.379,97		-458,44	82.504,45
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	69.686,58	16.912,88		-516,16	86.083,30
65	Avenida Vicent Mortes Alfonso 101	28.850,25	38.934,58		-1.185,99	66.598,84
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	19.882,84	60.788,72		-1.836,45	78.835,11
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	14.597,43	22.764,79		-698,10	36.664,12
68	Calle Bailen 41 Bj I	21.515,80	35.202,36		-1.056,35	55.661,81
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	45.497,32	16.893,80		-506,49	61.884,63
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	20.943,12	13.344,92		-407,59	33.880,45
71	Calle Omet 1 3º8	20.765,72	27.934,38		-855,33	47.844,77
72	Calle Bernardo Lopez Garcia 3	6.312,46	34.957,93		-1.042,60	40.227,79



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: OSCAR RODRIGUEZ HERRERO (NIF: 02890923F)

FIRMADO por: MIGUEL ANGEL ALBERO OGERIN (NIF: 50044479K)

FIRMADO por: ANTONIO CARROZA PACHECO (NIF: 45091095D)

FIRMADO por: MANUEL ENRIQUE TITOS MARTINEZ (NIF: 24162411Z)

FIRMADO por: ARANZAZU IBÁÑEZ ACEBAL (NIF: 45303098K)

FIRMADO por: GUSTAVO ROSSI GONZALEZ (NIF: 01182414F)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)

Firma válida.

	Activo	Valor adq. Terreno	Valor adq.	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	11.054,54	36.845,12		-958,61	46.941,05
74	Calle Palomares 65 2ºDR	43.544,60	18.422,95		-555,28	61.412,27
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	64.619,92	7.799,59		-234,98	72.184,53
76	Calle Marcel.Li Esquius	50.569,07	34.938,29		-1.058,98	84.448,38
77	Calle Vilches 15 (P)	75.089,40	25.514,83		-738,84	99.865,39
78	Calle Pintora Angeles Santos 13	53.796,49	13.912,26		-400,09	67.308,66
79	Calle Zubieta 3 3º3	63.498,41	13.948,11		-419,53	77.026,99
80	Calle Perafita 20 1º2	26.713,75	34.082,22		-1.020,18	59.775,79
81	Calle Fotografía 1 1ºB	90.548,69	22.693,78		-650,53	112.591,94
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	64.003,46	18.465,63		-529,18	81.939,91
83	Camino del Pato 12 1ºC	72.565,16	31.465,89		-890,01	103.141,04
84	Plaza Mayor Abachuco 2	53.777,27	24.149,51		-693,30	77.233,48
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	86.786,26	25.529,34		-730,51	111.585,09
86	Calle Cardenal Belluga 11	86.043,81	6.745,80		-193,33	92.596,28
87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	93.838,87	23.820,89		-675,27	116.984,49
88	Calle Eresma 8 3ºC	16.496,89	37.379,31		-1.071,79	52.804,41
89	Calle La Era 9 BJ-B	77.931,88	45.456,14		-1.213,49	122.174,53
90	Calle Halcon 43 3ºE	78.288,46	27.122,15		-721,27	104.689,34
91	Calle Godella 221 2º2	60.159,43	19.528,57	-3.153,00	-502,65	76.032,35
92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	75.568,93	24.664,78		-528,53	99.705,18
93	Calle Arroyo Fontarrón 269 4	84.202,87	27.575,81		-735,82	111.042,86
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	57.437,81	14.144,70		-377,61	71.204,90
95	Avenida San Diego 47 2ºIz	72.765,02	17.919,20		-476,74	90.207,48
96	Avenida Pau Casals 13 4º1	71.342,36	35.172,50		-881,44	105.633,42
97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	60.282,21	32.990,09		-725,01	92.547,29
98	Camino de Perales 92 6ºC	70.748,58	24.813,04		-532,43	95.029,19
99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºC	103.757,23	30.504,19		-663,20	133.598,22
100	Calle L'Alcarria 30 3º1	41.387,21	56.756,22		-985,93	97.157,50
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	96.126,52	45.869,47		-820,59	141.175,40
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	59.056,37	29.750,79		-612,44	88.194,72
103	Calle Galicia 2 4ºB	45.571,72	47.774,70		-988,14	92.358,28
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	97.695,79	11.139,36		-227,27	108.607,88
105	Calle Manganeso 4 2ºB	58.286,82	29.759,74		-613,34	87.433,22
106	Calle Tomas Esteban 11-1	62.825,22	21.257,79		-336,19	83.746,82
107	Calle Trastomonte 4 3ºB	76.102,38	19.188,12		-394,86	94.895,64
108	Calle Tamari 35 Bj-2	49.347,47	42.257,24		-862,44	90.742,27
109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	53.834,34	58.511,69		-1.162,72	111.183,31
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	89.166,78	22.195,52		-418,96	110.943,34
111	Calle Elionor 26 1º1	75.258,04	32.608,42		-586,35	107.280,11
112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	76.530,81	16.851,48		-244,54	93.137,75
113	Calle Palomares 52 BJ-A	70.208,61	28.081,46		-495,30	97.794,77
114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	88.698,30	22.217,77		-388,81	110.527,26
115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	96.546,95	22.323,96		-392,76	118.478,15
116	Calle Tornillería 12, BJ-Derecha	86.582,74	21.698,04		-347,85	107.932,93
117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	56.859,84	39.122,32		-626,70	95.355,46
118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	82.438,11	30.336,34		-481,22	112.293,23
119	Calle Hachero 33, BJ-B	75.061,15	12.694,06	-10.044,00	-200,05	77.511,16
120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	75.673,46	21.194,50		-265,45	96.602,51
121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	74.999,82	18.796,86		-245,99	93.550,69
122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	74.270,25	22.059,45		-281,85	96.047,85
123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	71.074,96	14.132,18		-179,29	85.027,85
124	Calle Josue Lillo 3, BJ-1	51.932,34	35.137,03		-456,05	86.613,32
125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	14.390,21	39.743,60		-506,16	53.627,65
126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	16.231,60	47.700,91		-607,02	63.325,49
127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	91.247,45	21.098,58	-21.513,00	-268,03	90.565,00
128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	91.247,45	22.713,93	-23.145,00	-280,92	90.535,46



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: OSCAR RODRIGUEZ HERRERO (NIF: 02890923F)
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL ALBERO OCEPIN (NIF: 50044479K)
FIRMADO por: ANTONIO CARROZA PACHECO (NIF: 45091095D)
FIRMADO por: MANUEL ENRIQUE TITOS MARTINEZ (NIF: 24162411Z)
FIRMADO por: ARANZAZU IBÁÑEZ ACEBAL (NIF: 45303098K)
FIRMADO por: GUSTAVO ROSSI GONZALEZ (NIF: 01182414F)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

	Activo	Valor adq. Terreno	Valor adq.	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	86.252,57	19.943,65	-15.331,00	-253,36	90.611,86
130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ªA	95.754,75	15.973,57		-199,03	111.529,29
131	Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ªA	47.910,59	24.309,18		-305,60	71.914,17
132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	62.899,64	28.724,01		-361,32	91.262,33
133	Calle Viladecans 25, 3º-4	82.122,26	49.195,02		-577,31	130.739,97
134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ªA	27.097,39	25.383,17		-296,74	52.183,82
135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	75.137,97	18.667,24		-194,24	93.610,97
136	Calle América 5, 3ªA	73.234,44	27.125,16		-268,77	100.090,83
137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	67.635,54	13.258,54		-137,85	80.756,23
138	Calle Almonacid 20, BJ-A	80.694,24	19.293,64		-200,38	99.787,50
139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	85.564,63	21.071,25		-218,13	106.417,75
140	Calle Almonacid 25, 1º B	74.196,37	18.781,54		-194,45	92.783,46
141	Calle Chimbo 29, BJ A	77.950,79	17.096,15		-166,65	94.880,29
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	64.612,18	32.392,21		-301,87	96.702,52
143	Poligono Dels Merinals 62, 2º 2	43.497,87	41.752,82		-400,17	84.850,52
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	52.530,99	43.602,06		-443,66	95.689,39
145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	38.873,20	15.184,77		-148,34	53.909,63
146	Calle Benadalid 6, 2º B	82.643,14	19.461,06		-197,03	101.907,17
147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	64.745,26	35.180,06		-328,48	99.596,84
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	75.465,58	18.369,81		-142,98	93.692,41
149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	85.584,66	22.367,74		-122,30	107.830,10
150	Calle Verge de Monserrat 31, 1º, 1	65.949,06	28.277,34		-126,73	94.099,67
TOTALES		9.039.053,67	3.861.167,15	-83.129,00	-103.952,99	12.713.138,83

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

A 31 de diciembre de 2020 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2019: misma situación).

A 31 de diciembre de 2020 existen 47 activos que se encuentran sujetos a ciertas garantías:

- a) 26 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado en con fecha 10 de diciembre de 2019 (Nota 9) sobre los que adicionalmente, se encuentran pignoradas las rentas y otros derechos asimilables procedentes de los inmuebles que anteceden a este párrafo.

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0011	Calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	Hipotecado	0093	Calle Arroyo Fontarrón 269, 4º Dcha.	Hipotecado
0017	Calle Benimámet 87, 5º Dcha.	Hipotecado	0094	Avenida San Diego 47, Bajo Dcha B	Hipotecado
0026	Ronda Sur 77, 3º A	Hipotecado	0100	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	Hipotecado
0031	Calle Ezcaray 10, 4º B	Hipotecado	0101	Avenida Pío XII 94 (E) En. 1 Esc. 5	Hipotecado
0039	Calle Ascao 47, 2º B	Hipotecado	0109	Calle Marinel-lo Bosch 16-18, 2º 1 E1	Hipotecado
0040	Calle Azcoitia 30, 4º C	Hipotecado	0112	Calle Vizconde Arlesson 35, Bajo 6	Hipotecado
0044	Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	Hipotecado	0116	Calle Tornillería 12, Bajo Dcha.	Hipotecado
0056	Avenida Instit. Libre Enseñanza 77, 9º 3	Hipotecado	0118	Calle Cerro de Alcazaba 26, 2º C	Hipotecado
0073	Calle Fco. Montero Pérez 15, 2º Izq.	Hipotecado	0119	Calle Hachero 33, Bajo B	Hipotecado
0075	Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	Hipotecado	0127	Calle Sierra Molina 23, 2º Dcha.	Hipotecado
0083	Camino del Pato 12, 1º C	Hipotecado	0128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izq.	Hipotecado
0084	Plaza Mayor Abetxu 2, 3º Izq.	Hipotecado	0129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izq.	Hipotecado
0086	Calle Cardenal Belluga 11, Esc. 1 SM C	Hipotecado	0130	Calle Carlos Aurioles 29, 3º Izq.	Hipotecado

- b) 21 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado con fecha 4 de diciembre de 2020 (Nota 9):

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0004	Calle Caucho 6, 2º Dcha.	Hipotecado	0081	Calle Fotografía 1, 1º B	Hipotecado
0022	Calle Belzunegui 36, 1º D	Hipotecado	0087	Calle Ebanistería 11 4º Izq.	Hipotecado
0023	Calle Siglo Futuro 15, 3º A	Hipotecado	0099	Calle Ezequiel Solana 109, 2º C	Hipotecado
0025	Calle Witerico 4, 3º F	Hipotecado	0102	Calle Alfredo Castro Camba 6, 2º B	Hipotecado
0027	Calle Imagen 34, 3º B	Hipotecado	0106	Calle Tomás Esteban 11, Bajo	Hipotecado
0046	Avenida San Diego 47, 1º Izq. Esc. Dcha.	Hipotecado	0126	Calle Escultor Piquer 47, 4º 8	Hipotecado
0057	Avenida de la Concordia 94 1º 1	Hipotecado	0133	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	Hipotecado
0060	Calle de la Font 51, 2º 2	Hipotecado	0136	Calle América 5, 3º A	Hipotecado
0070	Calle Jaume Balmes 32, 4º 8	Hipotecado	0144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	Hipotecado
0074	Calle Palomares 65, 2º Dcha (B)	Hipotecado	0146	Calle Benadadil 6, 2º B	Hipotecado
0079	Calle Zubieta 3, Esc. I 3º 3	Hipotecado			

Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios, a excepción de 34 inmuebles indicados a continuación, donde se detallan las sucesivas disposiciones de fondos necesarias para la adquisición de los 34 inmuebles:

- Los 19 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre la línea de crédito con la entidad Bankinter durante el ejercicio 2019 (Nota 9):

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	18/03/2019	127.257,00
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	18/03/2019	89.250,60
103	Calle Galicia 2 4ºB	18/03/2019	93.359,40
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	18/03/2019	108.767,40
105	Calle Manganese 4 2ºB	18/03/2019	88.223,40
106	Calle Tomas Esteban 11-1	18/03/2019	77.951,40
107	Calle Transmonte 4 3ºB	18/03/2019	95.413,80
108	Calle Tamarit 35 Bj-2	18/03/2019	91.428,50
109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	18/03/2019	110.983,30



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



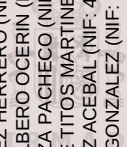
FIRMADO



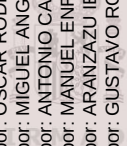
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	02/04/2019	110.769,30
111	Calle Elionor 26 1º1	09/04/2019	104.808,10
112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	03/05/2019	88.170,90
113	Calle Palomares 52 BJ-A	10/05/2019	98.495,40
114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	10/05/2019	110.821,80
115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	10/05/2019	119.039,40
127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	23/09/2019	112.876,20
128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	23/09/2019	112.876,00
129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	23/09/2019	106.713,00
130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	23/09/2019	111.849,00
TOTAL			1.959.053,90

- Los 15 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre el préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Liberbank (Nota 9):

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
135	Calle Puerto de Bonaigua 46, 3º D	16/12/2019	94.000,00
136	Calle América 5, 3º A	16/12/2019	99.000,00
137	Calle Aguacate 26T, 2º B Esc. 3	16/12/2019	81.000,00
138	Calle Almonacid 20, Bajo A	16/12/2019	100.000,00
139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Dcha.	18/12/2019	107.000,00
140	Calle Almonacid 25, 1º B	18/12/2019	96.000,00
141	Calle Chimbo 29, Bajo A	18/12/2019	94.000,00
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izq.	18/12/2019	93.000,00
143	Calle Polígono dels Merinals 62, 2º 2	20/12/2019	83.000,00
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	20/12/2019	97.000,00
145	Calle Camí Reial 29, 4º 8	24/12/2019	53.400,00
146	Calle Benadalid 6, 2º B	27/12/2019	102.000,00
147	Calle Fray Luís de León 5, 4º 2	22/01/2020	15.000,00
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	16/03/2020	93.000,00
149	Calle Peña de la Miel 5 3º B	10/06/2020	144.000,00
TOTAL			1.351.400,00

Con fecha 20 de diciembre de 2019 se dispusieron adicionalmente 96.000,00 euros para la compra de un inmueble, quedando finalmente emplazada al 13 de julio de 2020. Con fecha 18 de marzo de 2020 se realizaron 3 disposiciones adicionales por importe total de 300.600,00 euros, por lo que el total dispuesto a 31 de diciembre de 2020 en relación al préstamo formalizado con fecha 10 de diciembre con la entidad Liberbank (Nota 9) asciende a 1.750.000,00 euros.

A 31 de diciembre de 2020 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 (Nota 11).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. Al 31 de diciembre de 2020, solo para un reducido número de contratos, no ha finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros no es significativo (a 31 de diciembre de 2019: misma situación).

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

El valor de las inversiones inmobiliarias ha sido verificado mediante le correspondiente valoración efectuada por Sociedad de Tasación, S.A. determinando que su valor de mercado es de 15.910.411,00 euros.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis “valor de mercado” 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) y los supuestos y/o supuestos especiales reflejados en el informe presentado, y

en base al enfoque de valor de mercado por los métodos de capitalización de rentas futuras procedentes de alquileres según rentas contractuales y/o de mercado, y método de comparación, considerados vigentes a fecha 31 de diciembre de 2020.

En las valoraciones realizadas, se ha tenido en cuenta como Base de Valoración el Valor de Mercado siguiendo los estándares de la RICS calculado por capitalización de rentas y por el método de transacciones comparables. En la determinación de los valores, además de la renta mensual de mercado calculada, influyen factores como las rentas y condiciones de contrato vigente de cada inmueble, el valor de los inmuebles en venta calculado según el método de comparación, el proceso de consolidación de rentas hasta alcanzar la renta consolidada, el plazo de desocupación del inmueble incluyendo costes de adecuación y la evolución de mercado en los próximos años.

Con respecto al método del descuento de flujos de efectivo, el cálculo se desarrolla con un horizonte temporal de 10 años, actualizando las rentas netas a un tipo de descuento que pondera el riesgo específico en función de la rentabilidad que un potencial inversor consideraría para cada activo. La renta neta del último año se capitaliza en cada vivienda a una yield considerada adecuada a las características particulares del inmueble y de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario en cada ubicación.

Dependiendo de la situación y características de cada inmueble objeto de la valoración, la metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles ha sido el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 10 años y capitalizando el 11º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,40% y 8,90% (2019: proyección de los ingresos netos de explotación a 3 años y capitalización del 11º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 1,40% y 8,20%) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 4,38% y 9,48% (2019: 2,80% y 9,60%). Se contrastan los resultados obtenidos con los del método de comparables de mercado, una vez aplicados un proceso de homogeneización.

Este método de descuento de flujos de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generarán 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.

En cuanto al método de comparables de mercado, se basa en buscar fincas lo más similares posibles a la valorada en un entorno próximo o de características parecidas. Se utilizan testigos comparables para que la fiabilidad de los resultados alcance unos buenos niveles y mediante un proceso de homogeneización encontramos un valor unitario (euros/m2) aplicable al inmueble a valorar. El resultado final corresponde al valor de mercado por comparación.

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

La Sociedad ha realizado un análisis de sensibilidad del resultado del informe de valoración. En el caso de que el valor de mercado disminuya un 5% respecto al calculado por el experto en su informe, la Sociedad necesitaría dotar un deterioro adicional de 213.156,66 euros.

6. Análisis de 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 y otros a largo plazo	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2019
Otros activos financieros	74.971,85	66.903,18

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 y otros a corto plazo	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.532,72	12.939,71
Inversiones en partes vinculadas a corto plazo	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	41.299,90	294,43

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2020 como al 31 de diciembre de 2019.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 como al 31 de diciembre de 2019.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 31 de diciembre de 2020 como al 31 de diciembre de 2019.

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

Vencimiento en años				
	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.532,72			18.532,72
Inversiones financieras a corto plazo	41.299,90			41.299,90
TOTAL	59.832,62			59.832,62

El vencimiento de "Otros activos financieros" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 9.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 777.241,56 euros (281.009,60 euros al 31 de diciembre de 2019) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas de 26 inmuebles hipotecados por importe mensual total de 14.689,00 euros (Nota 5) a fecha de formulación de los presentes estados financieros (13.965,00 euros a 31 de diciembre de 2019).

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad acordó que los importes derivados de las rentas pignoradas se podrán disponer con la exclusiva finalidad de aplicar su importe al cumplimiento de las obligaciones garantizadas conforme se vayan devengando. Asimismo se acordó que, en tanto no se produzca ningún incumplimiento de las obligaciones garantizadas, la Sociedad podrá disponer de las cantidades abonadas periódicamente correspondientes a las rentas pignoradas, una vez que la cuota del mes en curso correspondiente al préstamo hipotecario haya sido satisfecha y no exista ninguna otra deuda vencida pendiente de pago por razón del mismo.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en el Banco Santander, Bankinter, Banco de Sabadell y Liberbank (a 31 de diciembre de 2019: misma situación) que devengan tipos de interés de mercado.

8. Capital social

El capital social se compone de 10.606.539 de acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2019 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 9.000.0002,00 euros al 31 de diciembre de 2018, hasta los 10.606.539,00 euros a 31 de diciembre de 2020. La Sociedad llevó a cabo la ampliación de capital, que fue aprobada por el Consejo de Administración en fecha 24 de abril de 2019, al amparo de la delegación conferida con fecha de 2 de marzo de 2018 por el Accionista Único de la Sociedad en ese momento.

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, se han adquirido 77.319 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 35.100 acciones propias, por lo que el saldo, a 31 de diciembre de 2020 es de 216.516 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido una pérdida total por importe de 581,04 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

El resultado que arroja la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 es un beneficio de 317.077,33 euros.

A 31 de diciembre de 2020, los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% (en el caso de consejeros y directivos del 1%) del capital social de la Sociedad son los siguientes:

Accionista	nº Acciones	% Capital
Alquiler Seguro, S.A.U.	2.417.002	22,79%
JPMBSA RE Mutual Funds	837.000	7,89%
IESE Fundación Internacional	578.938	5,46%
Deltacap Investment Partners, S.L.	498.496	4,70%
Larobla Inversiones, S.L.	280.000	2,64%
D. Enrique Titas Martínez (Consejero)	200.000	1,89%
D. Gustavo Rossi González (Presidente y C. Delegado)	103.716	0,98%
D. Antonio Carroza Pacheco	102.358	0,97%

A su vez, los accionistas directos que se relacionan a continuación ostentan las siguientes participaciones indirectas en el capital de la Sociedad:

Accionista directo	Capital Directo	Capital Indirecto	Total
D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado)	0,98%	10,25% a través de ALQUILER SEGURO ⁽¹⁾	11,23%
D. Antonio Carroza Pacheco	0,97%	10,25% a través de ALQUILER SEGURO ⁽¹⁾	11,22%
D. Óscar Rodríguez Herrero (Consejero)	-	2,54% a través de Larobla Inversiones, S.L.	2,54%
D. Miguel Ángel Alberó Ocerín (Consejero)	-	2,35% a través de Deltacap Investment Partners S.L. ⁽²⁾	2,35%

(1) D. Gustavo Rossi y D. Antonio Carroza son propietarios cada uno del 45,00% de EXPLOTACION DE NEGOCIOS Y ACTIVIDADES COMERCIALES S.L. ("ALQUILER SEGURO GRUPO"), accionista único de ALQUILER SEGURO, S.A.U. que es titular directo del 22,79% de las acciones de la Sociedad.

(2) D. Oscar Rodríguez es propietario del 96,27% de LAROBla INVERSIONES, S.L., que es titular directo del 2,64% de las acciones de la Sociedad.

(3) D. Miguel Ángel Alberó es propietario del 50,00% de DELTACAP INVESTMENT PARTNERS, S.L., que es titular directo del 4,70% de las acciones de la Sociedad.

9. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a largo plazo:

Débitos y partidas a pagar a largo plazo	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2019
Deudas largo plazo con entidades de crédito	2.042.477,84	1.197.400,00
Otras deudas de largo plazo	80.119,65	62.207,95
Total	2.122.597,49	1.259.607,95

Las "Deudas largo plazo con entidades de crédito" se corresponden con:

- El saldo dispuesto del contrato de préstamo hipotecario suscrito por la Sociedad el 10 de diciembre de 2019 y el importe dispuesto de la póliza de crédito suscrita con fecha de 13 de mayo de 2020.
- El préstamo hipotecario con garantía sobre 26 inmuebles en propiedad (Nota 5) con la entidad Liberbank y por importe de 1.750.000,00 euros, con plazo de duración de 15 años, siendo el primer año de carencia, y tipo de interés fijo del 1,885%. En dicha operación quedó pactado que durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes, mientras que durante el período de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses.

- La póliza de crédito suscrita con la entidad financiera española Bankinter con límite de 1.200.000 euros y un plazo de duración de 24 meses, con una carencia inicial de amortización hasta el 8 de febrero de 2021, tipo de interés de 1,50% y comisión de apertura de 0,25%.

El gasto de intereses devengados por estas deudas a 31 de diciembre de 2020 ha ascendido a 62.361,16 euros (2019: 1.253,94 euros), siendo intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020 de 1.253,94 euros (2019: 1.253,94 euros).

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la Nota 5.

Información sobre el vencimiento de las deudas a largo plazo al cierre del ejercicio 2020:

Vencimiento en años					
	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	Resto	TOTAL
Deudas largo plazo con entidades de crédito	0,00	514.794,35	114.383,20	1.413.300,29	2.042.477,84
Otras deudas de largo plazo	0,00	62.207,95	17.911,70	0,00	80.119,65
TOTAL	0,00	577.002,30	132.294,90	1.413.300,29	2.122.597,49

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Débitos y partidas a pagar corto plazo	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2019
Otras deudas a corto plazo	359,05	43.877,65
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1.140.987,25	1.429.139,64
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	2.395,80	2.395,80
Proveedores	26.840,63	33.837,65
Proveedores empresas del grupo y asociadas	41.409,27	48.851,39
Acreedores comerciales	1.211,59	3.232,02
Personal	0,00	580,03
Total	1.213.203,59	1.561.914,18

La Sociedad cuenta:

- Con un préstamo contratado con Bankinter por un importe de 1.200.000,00 euros, formalizado con fecha 24 de enero de 2020, con vencimiento a 9 meses, siendo la fecha de vencimiento del préstamo el día 28 de octubre de 2020 con amortizaciones parciales pactadas. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,5%. La operación se formalizó exclusivamente con la garantía corporativa de la compañía y con una serie de covenants financieros definidos habituales. El importe pendiente a 31 de diciembre de 2020 asciende a 900.000,00 euros. Con fecha 13 de mayo de 2020 se formalizó un nuevo préstamo de 1.200.000,00 euros con Bankinter con vencimiento a 24 meses el cual se encuentra clasificado como "Deudas a largo plazo con entidades de crédito" con la finalidad de atender los vencimientos de este préstamo.
- Saldos dispuestos de una línea de crédito contratada con la entidad Liberbank el 10 de diciembre de 2019 por un límite de 250.000,00 euros, con vencimiento a un año. Con fecha 9 de julio de 2020 se formalizó una nueva póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros con vencimiento a 3 años la entidad Liberbank, que sustituye y mejora las condiciones de la póliza de crédito formalizada el 10 de diciembre de 2019.
- Con un préstamo hipotecario con garantía sobre 21 inmuebles en propiedad (Nota 5) con la entidad Liberbank por importe de 1.500.000,00 euros, con plazo de duración de 15 años, siendo el primer año de carencia, y tipo de interés fijo del 1,60%. En dicha operación quedó pactado que durante el periodo de amortización las cuotas serán trimestrales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. A 31 de diciembre de 2020 no ha sido dispuesta aún cantidad alguna.

10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Saldos relativos a activos y pasivos fiscales	Importe 31/12/2020	Importe 31/12/2019
Retenciones IRPF a pagar	982,79	3.795,23
Organismos de Seguridad Social, acreedores	439,67	439,67
TOTAL	1.422,46	4.234,90

La actividad desarrollada por la Sociedad (arrendamiento de viviendas) está sujeta pero exenta del 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 para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad.

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

Los Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios con impacto significativo en los presentes estados financieros.

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 ha aplicado los siguientes ajustes al resultado contable que hacen diferir éste de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades:

Concepto	Importe a 31/12/2020
Gastos excepcionales	38.130,61
Recargos fianzas	105,24
Recargos IBI	112,73
Otros recargos	15,57
Reclasificación provisiones	591,20
Gastos de constitución y ampliación	-89,43
Total	38.865,92

No se ha adquirido ningún compromiso con relación a incentivos fiscales.

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. La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 23 de septiembre de 2016.

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 (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estos estados financieros la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

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.

Aunque la Sociedad ha obtenido un beneficio en el presente ejercicio por importe de 317.077,33 euros, en cumplimiento de la normativa mercantil, la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020 se destinará a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores.

11. Ingresos y gastos

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 953.040,49 euros (712.922,10 a 31 de diciembre de 2019), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

El desglose de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Concepto	Importe a 31-12-2020	Importe a 31-12-2019
Otros gastos de explotación	591.763,16	523.318,80
Arrendamientos y cánones	0,00	222,64
Reparaciones y conservación	38.285,72	30.584,11
Servicios profesionales independientes	398.431,41	374.278,31
Primas de seguros	22.761,20	20.102,61
Servicios bancarios	7.129,32	5.370,62
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,00	0,00
Suministros	6.498,12	2.337,27
Otros servicios	91.842,82	72.316,88
Otros tributos	26.814,57	18.106,36

Al 31 de diciembre de 2020 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". Al 31 de diciembre de 2019 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", así como a gastos asociados a diferentes trabajos realizados por profesionales independientes para la ampliación de capital materializada a lo largo de los posteriores meses.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 31 de diciembre de 2020 (2019: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 31 de diciembre de 2020 (2019: misma situación).

12. Consejo de Administración y alta dirección

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad con fecha 29 de julio de 2020 se aceptó por unanimidad la dimisión del Consejero Oscar Valles Cavia, de igual forma se aprobó el nombramiento de Don Antonio Carroza Pacheco, Don Enrique Titos Martínez y Don Oscar Rodríguez Herrero, quedando el Consejo de Administración estructurado de la siguiente manera:

- D. Gustavo Rossi Gonzalez (Presidente y Consejero Delegado)
- D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero)
- D. Enrique Titos Martínez (Consejero)
- D. Oscar Rodríguez Herrero (Consejero)
- D. Miguel Ángel Alberó Ocerín (Consejero)

- a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2020 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. El gasto total del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 ha sido de 29.541,24 euros, registrados en los epígrafes de "Otros gastos de explotación" y "Gastos de personal". (a 31 de diciembre de 2019: 40.436,40 euros). No obstante lo anterior, el Consejo de Administración, en reunión de fecha 18 de junio de 2.020, acordó por unanimidad renunciar a

su retribución hasta que la entidad reparta dividendos, ratificándose por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de julio de 2020, ello con la finalidad de contribuir a la mejora de los resultados de un modo voluntario aunque la compañía ya obtuviera beneficios.

Ni a 31 de diciembre de 2020, ni 31 de diciembre de 2019 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 31 de diciembre de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 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.

En 2018 se inicia una póliza de seguro de responsabilidad civil para la totalidad de los consejeros de la Sociedad siendo ampliada la misma mediante coberturas específicas de cara a la cotización en BME Growth (anteriormente denominado "MAB") el 10 de julio de 2018 con vencimiento el 9 de julio de 2024. La prima del presente ejercicio ha sido abonada durante el mes de septiembre.

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

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2019) adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

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:

Transacciones con vinculadas a 31/12/2020	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	394.779,71
Gastos financieros	
Transacciones con vinculadas a 31/12/2019	Empresas vinculadas
Recepción de servicios, arras y provisiones de fondos	406.738,55
Gastos financieros	2.774,63

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

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

- Invermax Propiedades Rentables:** engloba los servicios de intermediación en la adquisición de las viviendas del periodo ("comisión de corretaje") y servicios derivados de la gestión de estas ("comisión de gestión") durante el periodo devengado por importe de 129.000,16 euros (219.479,71 euros a 31 de diciembre de 2019).
- Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado por importe de 19.131,24 euros (42.744,41 euros a 31 de diciembre de 2019).
- General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 162.189,96 euros (74.542,34 euros a 31 de diciembre de 2019).
- 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 por importe de 83.475,83 euros (61.080,53 euros a 31 de diciembre de 2019).

- e) **Lloguer Segur**: Esta sociedad ha sido absorbida por Alquiler Seguro en fecha 01 de enero de 2020, por lo que en este periodo no hay prestación de servicios. (6.734,14 euros a 31 de diciembre de 2019).
- f) **Aloka Seguru**: Esta sociedad ha sido absorbida por Alquiler Seguro en fecha 01 de enero de 2020, por lo que en este periodo no hay prestación de servicios. (1.053,90 euros a 31 de diciembre de 2019).
- g) **Anexia Tecnològias**: servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 256,52 euros. (256,52 euros a 31 de diciembre de 2019).
- h) **Berman Comunicació**: servicios de comunicación y marketing por importe de 726,00 euros (847,00 euros a 31 de diciembre de 2019).

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:

ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2020		Empresas vinculadas	
Inversiones en empresas del grupo, asociadas y vinculadas		0,00	
PASIVO CORRIENTE a 31/12/2020		Empresas vinculadas	
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		2.395,80	
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		41.409,27	
ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2019		Empresas vinculadas	
Inversiones en empresas del grupo, asociadas y vinculadas		0,00	
PASIVO CORRIENTE a 31/12/2019		Empresas vinculadas	
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		2.395,80	
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		48.851,39	

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

De acuerdo con los requisitos del artículo 11 de la Ley 11/2009, por acogerse la Sociedad al régimen de SOCIMI, se desglosa la información correspondiente:

- 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 31 de diciembre de 2020 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 31 de diciembre de 2020 un importe de -77.078,70 euros (-76.989,27 euros a 31 de diciembre de 2019, -9.861,18 a 31 de diciembre de 2018 y -3.059,03 a 31 de diciembre de 2017).

- c) A pesar de que en el ejercicio 2019 el resultado fue de beneficios, en 2020 no se ha procedido a distribuir dividendos con cargo a los mismos. El resultado del ejercicio de 2018 y 2017 fue de pérdida.
- 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.

En este sentido debe indicarse que, aunque la Sociedad ha obtenido un beneficio en el presente ejercicio por importe de 317.077,33 euros, en cumplimiento de la normativa mercantil que le es aplicable dicho importe se destinará a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores.

- 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.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: OSCAR RODRIGUEZ HERRERO (NIF: 02890923F)
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL ALBERO OGERIN (NIF: 50044479K)
FIRMADO por: ANTONIO CARROZA PACHECO (NIF: 45091095D)
FIRMADO por: MANUEL ENRIQUE TITOS MARTINEZ (NIF: 24162411Z)
FIRMADO por: ARANZAZU IBÁÑEZ ACEBAL (NIF: 45303098K)
FIRMADO por: GUSTAVO ROSSI GONZALEZ (NIF: 01182414F)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

f) En el ejercicio 2019 se compensaron pérdidas de ejercicios anteriores, en 2018 y 2017 se obtuvieron pérdidas y en 2016 no hubo actividad, no se ha procedido a distribuir dividendos.

g) Las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Activo	Fecha adq.	Ref.	Activo	Fecha adq.
1	Calle Raza 4, 2ºC	20/01/2017	76	Calle Marcel.Li Esquiús	21/09/2018
2	Calle Don Felipe 9, 2ºD	20/01/2017	77	Calle Vilches 15 (P)	28/09/2018
3	Calle Ilustración 8, 1ºE	15/03/2017	78	Calle Pintora Angeles Santos 13	18/09/2018
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	20/04/2017	79	Calle Zubieta 3 3º3	28/09/2018
5	Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20/04/2017	80	Calle Perafita 20 1º2	28/09/2018
6	Calle Piedrahita 23, bajo A	20/04/2017	81	Calle Fotografía 1 1ºB	25/10/2018
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	30/05/2017	82	Calle Godella 166 1ºIZQ	25/10/2018
8	Calle Pinzón 38, 4ºB	20/07/2017	83	Camino del Pato 12 1ºC	23/10/2018
9	Calle López Grass 54, 5º B	21/07/2017	84	Plaza Mayor Abachuco 2	19/10/2018
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	20/09/2017	85	Calle Antonio Ponz 3ºB	25/10/2018
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20/09/2017	86	Calle Cardenal Belluga 11	25/10/2018
12	Calle San Moises 28, 2ºC	20/09/2017	87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	25/10/2018
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06/03/2018	88	Calle Eresma 8 3ºC	23/10/2018
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06/03/2018	89	Calle La Era 9 BJ-B	30/11/2018
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06/03/2018	90	Calle Halcon 43 3ºE	30/11/2018
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06/03/2018	91	Calle Godella 221 2º2	30/11/2018
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06/03/2018	92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	30/11/2018
18	Calle Archavaleta 12, 4º A	06/03/2018	93	Calle Arroyo Fontarrón 269 4	30/11/2018
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	06/03/2018	94	Avenida San Diego 47 BJ DR	26/11/2018
20	Calle Pañería 8, bajo dcha	06/03/2018	95	Avenida San Diego 47 2ºIz	27/11/2018
21	Calle Villalonga 47, bajo c	06/03/2018	96	Avenida Pau Casals 13 4º1	23/11/2018
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	07/03/2018	97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	22/01/2019
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07/03/2018	98	Camino de Perales 92 6ºC	28/02/2019
24	Calle Tordo 19 (A) 2º	07/03/2018	99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºC	28/02/2019
25	Calle Witerico 4, 3ºF	07/03/2018	100	Calle L´Alcarria 30 3º1	08/03/2019
26	Ronda Sur 77, 3ºA	07/03/2018	101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	19/03/2019
27	Calle Imagen 34, 3ºB	08/03/2018	102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	19/03/2019
28	Calle Alcudon 33, 1ºC	08/03/2018	103	Calle Galicia 2 4ºB	19/03/2019
29	Calle Alcudon 33, 2ºC	08/03/2018	104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	19/03/2019
30	Calle Alcudon 33, 3ºB	08/03/2018	105	Calle Manganeso 4 2ºB	19/03/2019
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	08/03/2018	106	Calle Tomas Esteban 11-1	19/03/2019
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08/03/2018	107	Calle Trastomonte 4 3ºB	19/03/2019
33	Calle Villajimena 6, bajo B	08/03/2018	108	Calle Tamarit 35 Bj-2	22/03/2019
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	08/03/2018	109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	29/03/2019
35	Calle Arroyo del Olivar 116	08/03/2018	110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	04/04/2019
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	07/03/2018	111	Calle Elionor 26 1º1	12/04/2019
37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	07/03/2018	112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	08/05/2019
38	Avenida de Metro 8 3ºB	27/07/2018	113	Calle Palomares 52 BJ-A	14/05/2019
39	Calle Ascao 47 2ºB	27/07/2018	114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	14/05/2019
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	27/07/2018	115	Calle García Iñáñiz 30 1ºA	14/05/2019
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	27/07/2018	116	Calle Tornillería 12, BJ-Derecha	28/08/2019
42	Calle Madrilejos 61 BJ-DR	27/07/2018	117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	28/08/2019
43	Plaza Miraflores 2 9ºA	27/07/2018	118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	28/08/2019
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	27/07/2018	119	Calle Hachero 33, BJ-B	28/08/2019
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	19/07/2018	120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	05/09/2019
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIz	18/07/2018	121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	10/09/2019
47	Calle Marineros 25 1ºI	18/07/2018	122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	13/09/2019

48	Calle Alegría 4 3ºIZ	18/07/2018	123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	13/09/2019
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	18/07/2018	124	Calle Josue Lillo 3, BJ-1	13/09/2019
50	Calle Decoradores 3 1ºI	19/07/2018	125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	19/09/2019
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	19/07/2018	126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	20/09/2019
52	Calle las Marismas 57 2ºC	19/07/2018	127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	24/09/2019
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	19/07/2018	128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	24/09/2019
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	19/07/2018	129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	24/09/2019
55	Calle Sierra Morena 4 2ºI	18/07/2018	130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	24/09/2019
56	Avenida Institucion Libre Enseñanza 77	08/08/2018	131	Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ºA	27/09/2019
57	Avenida Concordia 94 1º	14/08/2018	132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	27/09/2019
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	14/08/2018	133	Calle Viladecans 25, 3º-4	27/09/2019
59	Calle California 27-28	14/08/2018	134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	29/10/2019
60	Calle Font 51-53 2º14	14/08/2018	135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	17/12/2019
61	Calle Olivera de Sistrells	16/08/2018	136	Calle América 5, 3ºA	17/12/2019
62	Paseo de la Marina 244 2ºI	14/08/2018	137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	17/12/2019
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	21/09/2018	138	Calle Almonacid 20, BJ-A	17/12/2019
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	21/09/2018	139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	19/12/2019
65	Avenida Vicent Mortes Alfonso 101	18/09/2018	140	Calle Almonacid 25, 1º B	19/12/2019
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	18/09/2018	141	Calle Chimbo 29, BJ A	19/12/2019
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	18/09/2018	142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	19/12/2019
68	Calle Bailen 41 Bj I	18/09/2018	143	Poligono Dels Merinals 62, 2º 2	23/12/2019
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	18/09/2018	144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	23/12/2019
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	18/09/2018	145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	26/12/2019
71	Calle Omet 1 3º8	18/09/2018	146	Calle Benadalid 6, 2º B	27/12/2019
72	Calle Bernardo Lopez Garcia 3	19/09/2018	147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	22/01/2020
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	19/09/2018	148	Calle Casabermeja 2, 4º C	17/03/2020
74	Calle Palomares 65 2ºDR	28/09/2018	149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	15/06/2020
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	28/09/2018	150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	21/07/2020

No obstante el detalle anterior, los inmuebles siguientes fueron vendidos a lo largo del ejercicio en las siguientes fechas:

Ref.	Activo	Fecha vta.	Ref.	Activo	Fecha vta.
2	Calle Don Felipe 9, 2ºD	27-11-20	9	Calle López Grass 54, 5º B	16-10-20

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 indicada en la Nota 5 de la presente memoria.

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, la Sociedad cuenta con unas inversiones inmobiliarias por valor de 12.783.171,63 euros frente a un activo total de 13.713.009,57 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 93,22% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

	Importe a 31/12/2020	Porcentaje
Total activo	13.642.976,77	100,00%
Inversiones inmobiliarias	12.713.138,84	93,18%

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

- i) En el presente ejercicio no existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, que se hayan dispuesto en el presente 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 Sociedad no tiene acuerdos adicionales a los ya mencionados en la memoria.

A excepción del Consejero Delegado, la empresa a 31 de diciembre de 2020 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2019). 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 (Nota 12).

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no cuenta en su plantilla con empleados con discapacidad superior al 33% (2019: misma situación).

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 la empresa vinculada Alquiler Seguro, S.A.U.

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

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 31 de diciembre de 2020 y 2019.

17. Hechos posteriores

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales a cierre del ejercicio 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que los impactos en las operaciones derivados de la pandemia COVID-19, siguen en línea con lo descrito en la Nota 4.5.

Con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad ha formalizado un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo suscrito con fecha 13 de mayo de 2020 por importe de 1.200.000,00 € y con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este. Por tanto, la fecha de vencimiento del préstamo queda fijada el día 13 de mayo de 2025. Como consecuencia de la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo, se ha acordado el incremento del tipo de interés vigente así como del diferencial aplicable al mismo en un 0,48% y la aplicación al mismo de una comisión del 0,40% sobre el límite de la financiación. De manera que el tipo de interés y el diferencial aplicable al Contrato quedan fijados en el 1,98% y en el 1,98% respectivamente.

Con fecha de 24 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Raza 4 2º C (Madrid). La venta se realizó por un importe total de 125.000 euros.

Con fecha 30 de marzo de 2021, la Sociedad adquirió una cartera de inmuebles compuesta por 13 viviendas y varios anejos, cuya suma total del precio de compra ascendió a 912.000,00 euros, mediante el siguiente desglose:



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



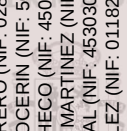
FIRMADO



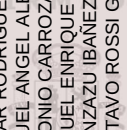
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

Ref.	Nombre activo	Precio compra
0151	Calle Camino Viejo 7, Bajo 11	50.000,00
0152	Calle Miguel Hernández 28, 2º C + Garaje	56.000,00
0153	Calle Gálvez 13, 1º 6	70.000,00
0154	Calle Atalaya, 3	120.000,00
0155	Calle de San Vicente 18, 2ºF	113.000,00
0156	Carrer de la Llenya 36, 2ºA	64.000,00
0157	Calle de Santiago 22, 4ºD	59.000,00
0158	Calle Progrés 49, Bajo 1	70.000,00
0159	Calle Marqués de Santillana 52 1º D	55.000,00
0160	Calle Primavera 68 3ºD	49.000,00
0161	Calle Vall d'Albaida 33, Esc 1 1º 2	89.000,00
0162	Calle San Rosendo 2 Esc. A 1º B	45.000,00
0163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º Ctro.	72.000,00
TOTAL		912.000,00

Esta operación fue financiada mediante un préstamo con garantía hipotecaria formalizado en el mismo día por la entidad Liberbank por importe de 820.800,00 euros con un plazo de duración de 15 años, siendo los dos primeros de carencia. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés fijo del 1,35% y (ii) una comisión de apertura de 0,15%.

Con fecha 8 de abril de 2021, la Sociedad ha adquirido una vivienda en disperso sita en la Calle Ferrocarril 37, 3º A, cuyo precio de compra ha ascendido a 90.000,00 euros y ha sido referenciado como 0164.

No se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados o de tener efecto en los presentes estados financieros con posterioridad al periodo terminado el 31 de diciembre de 2020.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



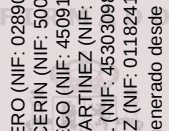
FIRMADO



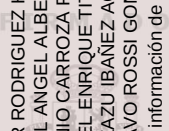
FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: OSCAR RODRIGUEZ HERRERO (NIF: 02890923F)
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL ALBERO OGERIN (NIF: 50044479K)
FIRMADO por: ANTONIO CARROZA PACHECO (NIF: 45091095D)
FIRMADO por: MANUEL ENRIQUE TITOS MARTINEZ (NIF: 24162411Z)
FIRMADO por: ARANZAZU IBÁÑEZ ACEBAL (NIF: 45303098K)
FIRMADO por: GUSTAVO ROSSI GONZALEZ (NIF: 01182414F)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE 2020

Con fecha 26 de abril de 2021 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, así como el informe de gestión del mismo ejercicio.

FIRMANTES

FIRMA

Consejero Delegado
D. Gustavo Rossi González

Consejero
D. Miguel Ángel Albero Ocerín

Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco

Consejero
D. Oscar Rodríguez Herrero

Consejero
D. Enrique Titos Martínez

Secretaria no consejera desde el 18 de marzo de 2021
Generación Pluslegal, S.L.
Dña. Aránzazu Ibáñez Acebal



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2020

FIRMADO por: GUSTAVO ROSSI GONZALEZ (NIF: 01182414F)
FIRMADO por: ANTONIO CARROZA PACHECO (NIF: 45091095D)
FIRMADO por: OSCAR RODRIGUEZ HERRERO (NIF: 02890923F)
FIRMADO por: MANUEL ENRIQUE TITOS MARTINEZ (NIF: 24162411Z)
FIRMADO por: ARANZAZU IBÁÑEZ ACEBAL (NIF: 45303098K)
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL ALBERO OCERIN (NIF: 50044479K)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

1. Exposición fiel del negocio y estructura organizativa

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (en adelante "QPQ" o la "Sociedad"), con C.I.F. número A87648655; domiciliada en Madrid, Avenida de América, número 18, 28028-Madrid, fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por Don José-María Mateos Salgado, el día 23 de septiembre de 2016, con el número 3.267 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35173, folio 23: hoja M-632.477.

La Sociedad tiene por objeto:

- 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 aquellas 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.
- Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Su estructura organizativa de se fundamenta en tres pilares:

- Una gestión externalizada llevada a cabo por **INVERMAX PROPIEDADES RENTABLES, S.L.U.** (en adelante, la "Gestora") en virtud del "**Contrato de Gestión**" y su anexo "Política de Inversión".
- Una gestión patrimonial delegada por la Gestora a **ALQUILER SEGURO®** (conjunto de las 3 sociedades ALQUILER SEGURO, S.A.U.; LLOGER SEGUR, S.A. y ALOKA SEGURU, S.L.) en virtud del "**Contrato Marco**".
- Un control financiero y de relación con inversores por **BELEROFONTE CAPITAL, S.L.** (en adelante, el "Consultor") en virtud del contrato de "**Control Financiero y Relación con Inversores**" por el que actualmente opera bajo la marca FELLOW FUNDERS ALTERNATIVE ASSETS.

Estructura organizativa y sistema de control



INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

Contrato de Gestión

La Sociedad firmó, con fecha 22 de marzo de 2018, un contrato de gestión con la Gestora. La Gestora se constituyó en el año 2015 por Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (en adelante el "ALQUILER SEGURO GRUPO") y es en la actualidad la división especializada en el asesoramiento y gestión de activos residenciales destinados a inversores del ALQUILER SEGURO GRUPO.

La Gestora se constituyó en 2015 por los promotores de ALQUILER SEGURO GRUPO tras más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, y como respuesta a las constantes oportunidades de inversión que se fueron identificando tras la mayor caída de precios en el mercado residencial español. Es una sociedad unipersonal, en la que el socio único titular del 100% de su capital social es Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L.

Gracias al potencial de futuros incrementos de las rentas de alquiler y por las plusvalías esperadas a largo plazo, la Gestora inició su actividad listando activos inmobiliarios para su venta a un público inversor.

Actualmente, la Gestora es la división especializada en el asesoramiento y gestión de activos residenciales destinado a inversores. El profundo *expertise* en la identificación de oportunidades de negocio de alta rentabilidad inmobiliaria le permite canalizar su negocio a inversores cualificados y grandes operadores del mercado.

La Gestora comercializa activos con inquilinos de máxima solvencia, minimizando los riesgos y rentabilizando la inversión desde el primer día. La alta especialización en la comercialización de activos rentables ha posicionado a la Gestora como *partner* preferente de fondos y sociedades de inversión, así como inversores especializados en el mercado inmobiliario.

Las principales ventajas que ofrece la Gestora se basan en la gestión integral de los activos comercializados: Todos los inmuebles se comercializan con las garantías y seguridad de Alquiler Seguro, primera empresa privada especializada en la protección a propietarios, que garantiza el cobro puntual de las rentas el día 5 de cada mes.

La Gestora coordina todos los recursos necesarios de la cartera de inmuebles del cliente, proporcionando servicios adicionales de apoyo legal y financiero, tramitaciones, licencias, reformas y reparaciones.

Para desarrollar sus funciones, los analistas patrimoniales de la Gestora trabajan y analizan datos arrojados por índices como el IMAV o ARCA, conociendo en profundidad la oferta y demanda de cada zona y realizando exhaustivos estudios de mercado, para garantizar la máxima rentabilidad en todos los activos comercializados.

Todo el equipo de consultores trabaja en el asesoramiento personalizado a cada cliente en la compra y venta de inmuebles, con el objetivo de ofrecer la mejor oportunidad de inversión y rentabilizar al máximo su capital a corto, medio y largo plazo.

La Gestora cuenta actualmente con cobertura comercial a nivel nacional, centrándose en las provincias de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Alicante, Vitoria, Málaga, Bilbao y Murcia, ubicando su sede central en Madrid, en Calle de Arturo Soria 214.

En virtud del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, la Gestora, por si misma o a través de otras sociedades, prestará todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y/o desinversiones. La Gestora ha sido designada para desarrollar las siguientes "**Funciones delegadas**":

- Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición;
- Gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos;
- Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros y otros servicios.
- 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).
- 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, la Sociedad y la Gestora reconocen que las funciones de relación y coordinación con BME Growth no se delegan a la Gestora, y las llevará a cabo directamente la Sociedad.

Por último, si los servicios de gestión patrimonial se contratan con alguna sociedad vinculada a la Gestora, y siempre que su importe supere dos (2) mensualidades de rentas vinculadas al inmueble en relación con el cual se prestan los servicios, para

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

evitar cualquier conflicto de interés la Gestora deberá solicitar, además del de la sociedad de su grupo, dos (2) presupuestos adicionales, debiendo elegir el de menor importe. En caso de no ser posible por no existir servicio equivalente en el mercado o por las condiciones especiales en las que la sociedad concreta prestaría el servicio, la Gestora solicitará autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad previa a la contratación de su sociedad vinculada.

Contrato Marco

Dentro de las funciones atribuidas a la Gestora en el Contrato de Gestión, se encuentra, como se indica en la Cláusula 3.1 del Contrato de Gestión, la de gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos.

Al amparo de lo dispuesto en las cláusulas 8.1 y 8.2 del Contrato de Gestión, la Gestora ha designado a **ALQUILER SEGURO®** para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad, servicios que prestará a la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora en virtud del "Contrato Marco de prestación de servicios de gestión patrimonial de inmuebles".

ALQUILER SEGURO® es una Entidad cuya actividad es la intermediación en el arrendamiento de viviendas, dando servicios a propietarios a fin de dotarles de la máxima seguridad jurídica y garantía de cobro de las rentas.

La gestión patrimonial incluirá, sin carácter limitativo, las siguientes prestaciones:

- Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- Promocionar las viviendas con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
- Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
- Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
- 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.
- Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda en caso de desahucio.
- 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.
- En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, la Gestora ha firmado un acuerdo con **ALQUILER SEGURO®** en función del cual esta compañía garantiza el impago de las rentas y 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 la Gestora, y sus correspondientes honorarios han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 22 de marzo de 2018. Los honorarios serán por cuenta de la Sociedad.

Contrato de Control Financiero y Relación con Inversores

Con la finalidad de buscar asesoramiento para la búsqueda de inversores y gestión financiera, con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad firma con la compañía **BELEROFONTE CAPITAL, S.L.** por el que actualmente opera bajo la marca **FELLOW FUNDERS ALTERNATIVE ASSETS**, el "Contrato de prestación de servicios de control financiero y relación con inversores".

Los servicios que el Consultor prestará para la Sociedad son los siguientes:

- Asesoramiento integral para la búsqueda y presentación de posibles inversores para la Sociedad, una vez la empresa cotice en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil o "MAB").
- Gestión de la relación entre la Sociedad y los inversores de esta, una vez la empresa cotice en BME Growth.
- Control financiero continuado desde la fecha de inicio del contrato, incluyendo, entre otras tareas, las siguientes:
 - Realización y supervisión de informes de gestión como cuadros de mandos, desviaciones y cartera.
 - Coordinación y búsqueda de financiación a nivel nacional e internacional.
 - Participar en la estrategia de inversiones y en la planificación financiera.
- Relación de la Sociedad con BME Growth. Esta relación se refiere a la comunicación a BME Growth de toda la información necesaria y requerida por el mismo, entre las que se incluye, sin ánimo extensivo, los datos económico-financieros de la Sociedad y los posibles hechos relevantes. Cabe señalar, sin embargo, que la responsabilidad frente a BME Growth seguirá siendo de la Sociedad, aunque se delegue al Consultor la transmisión de la información necesaria.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

2. Identificación de los órganos responsables

Salvo en las materias reservadas a su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración es el órgano máximo de administración de la Sociedad y su principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de esta, de acuerdo con la legislación vigente, y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información, entre otra, financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad se reúne como mínimo trimestralmente y está formado actualmente, conforme a la aprobación realizada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha 29 de julio de 2020, por:

D. Gustavo Rossi González	Consejero Delegado
D. Miguel Ángel Albero Ocerín	Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco	Consejero
D. Oscar Rodríguez Herrero	Consejero
D. Enrique Titos Martínez	Consejero

La Sociedad a cierre del ejercicio 2020 tiene designado a D. Sergio Lusilla Oliván como Secretario del Consejo (no consejero), de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil, del mercado de valores, y BME Growth.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado, sin remuneración específica por esta asistencia, a estar presente en las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente). Adicionalmente, en todas las reuniones del Consejo de Administración se podrá invitar como observadores igualmente a uno o varios representantes de la Gestora, así como a uno o varios accionistas significativos de la Sociedad.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera de la Sociedad es desarrollada por el Consultor Financiero y la operativa financiera y de cobros y pagos de la Sociedad es realizada por la Gestora. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora y/o el Consultor Financiero, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. Señalar conforme a lo indicado anteriormente que dos de los Administradores de la Gestora, D. Gustavo Rossi González, y D. Antonio Carroza Pacheco, forman a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad como Consejero Delegado y Consejero, respectivamente.

3. Evolución de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2020

Al inicio del ejercicio 2020, la Sociedad contaba con un capital social de 10.606.539,00 euros totalmente desembolsados y un total de 146 inmuebles destinados a vivienda.

Con fecha de 24 de enero de 2020, la Sociedad formalizó un préstamo con la entidad Bankinter por importe de 1.200.000,00 euros y un plazo de duración de 9 meses, siendo la fecha de vencimiento del préstamo el día 28 de octubre de 2020 con amortizaciones parciales pactadas. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,5%.

Así mismo, con fecha de 13 de mayo de 2020, la Sociedad formalizó un nuevo préstamo sobre el anterior con la misma entidad Bankinter por importe de 1.200.000,00 euros y un plazo de duración de 24 meses, con una carencia inicial de amortización hasta el 8 de febrero de 2021. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,25%.

Con respecto a nuevas operaciones en inversiones inmobiliarias durante el primer semestre, entre los días 22 de enero y 15 de junio de 2020, la Sociedad adquirió las 3 viviendas que se relacionan en la tabla a continuación.

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0147	Calle Fray Luis de León 5 Es: 7 4º 2	22/01/2020	96.000,00
0148	Calle Casabermeja 2, 4º C	17/03/2020	90.000,00

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

0149 Calle Peña de la Miel 5, 3º B

15/06/2020

105.000,00

La suma total del precio de compra de los 3 inmuebles arrendados ascendió a 291.000,00 euros, que fueron financiados mediante el préstamo formalizado el pasado 10 de diciembre de 2019.

Durante el segundo semestre, con fecha de 9 de julio de 2020, la Sociedad formalizó una línea de crédito con la entidad Liberbank por importe de 250.000,00 euros y un plazo de duración de 36 meses. Respecto a las condiciones acordadas de esta operación cabe destacar (i) un tipo de interés fijo del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 225 euros.

Así mismo, con fecha 21 de julio de 2020, la Sociedad adquirió última vivienda del ejercicio que se relaciona en la tabla a continuación:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	21/07/2020	92.000,00

Con fecha 29 de julio de 2020, y coincidiendo con la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad, se presentó en el punto quinto del orden de el "Plan de Acción" de QPQ correspondiente a los ejercicios 2020-2022. Dicho plan planteaba unos objetivos a medio plazo "para mantener la ilusión" con la que la compañía debutó en el MAB. Estos objetivos se basaron en 3 pilares para (i) aumentar el tamaño del portafolio de activos, desde los 16 millones de euros hasta los 50 millones de euros; (ii) consolidar la rentabilidad anual en torno al 5%; y (iii) consolidar la cotización de la acción entre los 1,10-1,20 EUR/por acción. Y para todo ello, fueron definidas 5 estrategias que impulsarán dichos objetivos:

1. Rotación (enajenación) de activos.
2. Optimización del apalancamiento financiero.
3. Trabajar en nuevas ampliaciones de capital.
4. Optimización de costes.
5. Una mayor comunicación y transparencia con los inversores.

Dentro de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria, se adoptó por unanimidad de los asistentes con derecho a voto (un 51,27% del capital social) todos los acuerdos del orden del día. De entre los cuales, destacó, en el punto cuarto del orden del día, la renuncia, nombramiento y, en su caso, cese y renovación de Consejeros.

En este sentido el Sr. Secretario informó de la dimisión del Consejero Don Oscar Valles Cavia a continuar desempeñando dicho cargo en el Consejo de Administración de la Entidad, ratificando el Sr. Valles Cavia la misma. Con la renuncia del Sr. Cavia, el Consejo quedó con 2 miembros, Don Gustavo Rossi González (Presidente) y D. Miguel Ángel Albero Ocerín (Vocal) y por los Sres. Consejeros se propuso que haya un Consejo de 5 miembros, proponiéndose el nombramiento como miembros del Consejo de Administración por el plazo estatutario a las siguientes personas:

1. Antonio Carroza Pacheco
2. Enrique Titos Martínez
3. Oscar Rodríguez Herrero

Como consecuencia de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad quedó compuesto por cinco miembros.

Con objeto de aportar rotación a la cartera, con fecha 16 de octubre de 2020, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle López Grass 54, 5º B (Madrid). Dicha venta se realizó por un importe total de 108.000 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 41.400,00 euros. Del mismo modo, con fecha 27 de noviembre de 2020, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Don Felipe 9 2º D (Madrid). En este caso la venta realizó por un importe total de 180.000 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 61.900,00 euros.

Con fecha 4 de diciembre de 2020, y con la finalidad de financiar la adquisición de nuevos inmuebles, la Sociedad formalizó, un nuevo préstamo con garantía hipotecaria sobre varios inmuebles en propiedad con la entidad Liberbank por importe de 1.500.000,00 euros con plazo de duración de 15 años, siendo el primero de carencia. Durante el periodo de amortización las cuotas serán trimestrales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés fijo del 1,60% y (ii) una comisión de apertura de 2.250 euros.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

Con respecto al importe de la cifra de negocios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, ascendió a 953.040,49 euros, lo que supuso un incremento del 33,68% respecto al ejercicio anterior, como resultado, principalmente, del incremento de la cartera de inmuebles en alquiler en comparación con el ejercicio 2019 y la consolidación de esta a lo largo de todo el ejercicio. El resultado que arroja la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 es de unos beneficios de 317.077,33 euros.

4. Uso de instrumentos financieros y gestión de riesgos

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, sus actividades operativas, de inversión, de mercado, de liquidez. A continuación, se describen todos ellos.

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.

No existe concentración de clientes al 31 de diciembre de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019.

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 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Inversiones financieras a largo plazo	74.971,85	66.903,18
Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	18.532,72	12.939,71
Inversiones financieras a corto plazo	41.299,90	294,43
Efectivo	777.241,56	281.009,60
Total activos	912.046,03	361.146,92
Deudas a largo plazo	-2.122.597,49	-1.259.607,95
Deudas a corto plazo	-1.141.346,30	-1.473.017,29
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	-2.395,80	-2.395,80
Acreedores comerciales (sin Administraciones Públicas)	-69.461,49	-86.501,09
Total pasivos	-3.335.801,08	-2.821.522,13
Posición financiera neta	-2.423.755,05	-2.460.375,21

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® (conjunto de las tres empresas Alquiler Seguro, S.A.U. Lloguer Segur S.A. y Aloka Seguru, S.A.U.) 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 31 de diciembre de 2020 no ha habido ningún retraso, ni hay pagos pendientes de cuantía significativa (2019: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 74.971,85 euros (66.903,18 euros a 31 de diciembre de 2019), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

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, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo y pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

Con fecha de 24 de enero de 2020, la Sociedad formalizó un préstamo con la entidad Bankinter por importe de 1.200.000,00 euros y un plazo de duración de 9 meses, siendo la fecha de vencimiento del préstamo el día 28 de octubre de 2020 con amortizaciones parciales pactadas. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,5%.

Así mismo, con fecha de 13 de mayo de 2020, la Sociedad formalizó un nuevo préstamo sobre el anterior con la misma entidad Bankinter por importe de 1.200.000,00 euros y un plazo de duración de 24 meses, con una carencia inicial de amortización hasta el 8 de febrero de 2021. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,25%.

Durante el segundo semestre, con fecha de 9 de julio de 2020, la Sociedad formalizó una línea de crédito con la entidad Liberbank por importe de 250.000,00 euros y un plazo de duración de 36 meses. Respecto a las condiciones acordadas de esta operación cabe destacar (i) un tipo de interés fijo del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 225 euros.

Por último, con fecha 4 de diciembre de 2020, la Sociedad formalizó, un nuevo préstamo con garantía hipotecaria sobre varios inmuebles en propiedad con la entidad Liberbank por importe de 1.500.000,00 euros con plazo de duración de 15 años, siendo el primero de carencia. Durante el periodo de amortización las cuotas serán trimestrales y constantes, mientras que durante el período de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés fijo del 1,60% y (ii) una comisión de apertura de 2.250 euros.

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 (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la Sociedad no está expuesta al riesgo de inflación.

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.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe 377.431,87 euros (a 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra era negativo de 1.271.905,34 de euros), principalmente debido a la clasificación a corto plazo del saldo dispuesto del préstamo formalizado con fecha 13 de mayo de 2020 por la Sociedad.

Para reducir los riesgos la Sociedad entró en un proceso negociación y firma de una prórroga de vencimiento de dicho préstamo con fecha de 3 de marzo de 2021, mediante un acuerdo de novación modificativa no extintiva del contrato de préstamo suscrito con fecha 13 de mayo de 2020 por importe de 1.200.000,00 euros y con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este, siendo por tanto la fecha de vencimiento del préstamo fijada el día 13 de mayo de 2025, mitigando así cualquier posible incertidumbre en relación con su solvencia.

Periodo medio de pago a proveedores

El Consejo de Administración de la Sociedad informa que el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2020 ha sido de 8,51 días (2019: 12 días).

5. Acciones propias

Cabe recordar que, como parte del proceso de incorporación de las acciones a BME Growth en 2018, uno de los requisitos

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

necesarios fue la contratación de un Proveedor de Liquidez. La Sociedad tuvo que comprometerse a poner a disposición del Proveedor de Liquidez 300.000,00 euros en efectivo y 300.000 acciones de la Sociedad. Ante la inexistencia de autocartera, y con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez, la Sociedad optó por formalizar el 2 de julio de 2018 un préstamo de 300.000 títulos con el accionista Alquiler Seguro, S.A.U.

El pasado 2 de julio de 2019 la Sociedad decidió renovar el préstamo de títulos. No obstante y dada la evolución de la cotización durante el ejercicio 2019 que provocó un exceso de acciones propias, con fecha 31 de octubre de 2019 la Sociedad procedió a cancelar y devolver las 300.000 acciones prestadas al accionista Alquiler Seguro, S.A.U. tras la correspondiente consulta tanto del Proveedor de Liquidez como a BME Growth.

A lo largo del ejercicio 2020 se han adquirido un total 77.319 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 35.100 títulos, por lo que el saldo a 31 de diciembre de 2020 es de 216.516 acciones propias. El resultado de las operaciones ha sido una pérdida total por importe de 581,04 euros, que ha sido registrado contra el patrimonio neto.

6. Evolución de la plantilla

A excepción del Consejero Delegado, la empresa a 31 de diciembre de 2020 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2018). 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.

7. Información sobre cuestiones relativas a medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad no ha incurrido en gastos relacionados con el medio ambiente ya que considera que sus actividades no tienen impacto significativo en éste.

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.

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 31 de diciembre de 2020.

8. Evolución del valor en bolsa

A 31 de diciembre de 2020, la cotización de la acción de la Sociedad se encuentra en 1,00 euros por acción. Este valor no supone variación alguna con respecto a su valor nominal, también de 1,00 euros por acción. La capitalización de la Sociedad en el BME Growth alcanza a la misma fecha 10.606.539,00 euros con un total de 10.606.539 acciones en circulación.

Estas variables pueden consultarse en la página web del BME Growth para todos los inversores mediante el código bursátil o ticker "YQPQ", además de por su código ISIN ES0105357000.

9. Acontecimientos posteriores al cierre

A fecha de formulación de las Cuentas Anuales a cierre del ejercicio 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que los impactos en las operaciones derivados de la pandemia COVID-19, siguen en línea con lo descrito en la Nota 4.5 de la Memoria de las Cuentas Anuales.

Con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad ha formalizado un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo suscrito con fecha 13 de mayo de 2020 por importe de 1.200.000,00 euros y con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este. Por tanto, la fecha de vencimiento del préstamo queda fijada el día 13 de mayo de 2025. Como consecuencia de la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo, se ha acordado el incremento del tipo de interés vigente así como del diferencial aplicable al mismo en un 0,48% y la aplicación al mismo de una comisión del 0,40% sobre el límite de la financiación. De manera que el tipo de interés y el diferencial aplicable al Contrato quedan fijado en el 1,98% y en el 1,98% respectivamente.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

Con fecha de 24 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Raza 4 2º C (Madrid). La venta se realizó por un importe total de 125.000 euros.

Con fecha 30 de marzo de 2021, la Sociedad adquirió una cartera de inmuebles compuesta por 13 viviendas y varios anejos, cuya suma total del precio de compra ascendió a 912.000,00 euros, mediante el siguiente desglose:

Ref.	Nombre activo	Precio compra
0151	Calle Camino Viejo 7, Bajo 11	50.000,00
0152	Calle Miguel Hernández 28, 2º C + Garaje	56.000,00
0153	Calle Gálvez 13, 1º 6	70.000,00
0154	Calle Atalaya, 3	120.000,00
0155	Calle de San Vicente 18, 2ºF	113.000,00
0156	Carrer de la Llenya 36, 2ºA	64.000,00
0157	Calle de Santiago 22, 4ºD	59.000,00
0158	Calle Progrés 49, Bajo 1	70.000,00
0159	Calle Marqués de Santillana 52 1º D	55.000,00
0160	Calle Primavera 68 3ºD	49.000,00
0161	Calle Vall d'Albaida 33, Esc 1 1º 2	89.000,00
0162	Calle San Rosendo 2 Esc. A 1º B	45.000,00
0163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º Ctro.	72.000,00
TOTAL		912.000,00

Esta operación fue financiada mediante un préstamo con garantía hipotecaria formalizado en el mismo día por la entidad Liberbank por importe de 820.800,00 euros con un plazo de duración de 15 años, siendo los dos primeros de carencia. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés fijo del 1,35% y (ii) una comisión de apertura de 0,15%.

Con fecha 8 de abril de 2021, la Sociedad ha adquirido una vivienda en disperso sita en la Calle Ferrocarril 37, 3º A, cuyo precio de compra ha ascendido a 90.000,00 euros y ha sido referenciado como 0164.

No se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados o de tener efecto en el presente informe de gestión.



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO



FIRMADO

FIRMADO por: GUSTAVO ROSSI GONZALEZ (NIF: 01182414F)
FIRMADO por: ANTONIO CARROZA PACHECO (NIF: 45091095D)
FIRMADO por: OSCAR RODRIGUEZ HERRERO (NIF: 02890923F)
FIRMADO por: MANUEL ENRIQUE TITOS MARTINEZ (NIF: 24162411Z)
FIRMADO por: ARANZAZU IBÁÑEZ ACEBAL (NIF: 45303098K)
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL ALBERO O CERIN (NIF: 50044479K)

Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2020 (Expresado en euros)

FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Con fecha 26 de abril de 2021 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan el presente informe de gestión correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

FIRMANTES

FIRMA

Consejero Delegado
D. Gustavo Rossi González

Consejero
D. Miguel Ángel Albero Ocerín

Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco

Consejero
D. Oscar Rodríguez Herrero

Consejero
D. Enrique Titos Martínez

Secretaria no consejera desde el 18 de marzo de 2021
Generación Pluslegal, S.L.
Dña. Aránzazu Ibáñez Acebal



QUID PRO QUO
ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO CON EL QUE
CUENTA LA SOCIEDAD PARA EL CUMPLIMIENTO DE
LAS OBLIGACIONES QUE ESTABLECE EL MERCADO**

Madrid, 27 de Junio de 2018

INDICE DOCUMENTO

1. INTRODUCCION	3
1.1 Introducción	
1.2 Breve Presentación de la Compañía	
1.3 Estructura de Gobierno Corporativo	
1.4 Contrato de Gestión con la Gestora	
1.5 Sistema de Control Interno de la Información Financiera	
2. DEFINICION DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL	9
2.1 Identificación de los Órganos responsables de la existencia y mantenimiento de un adecuado sistema de control interno de la información.	
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD	11
3.1 Establecimiento de Estrategia y Objetivos.	
3.2 Código de Conducta	
4. EVALUACION DE RIESGOS	15
4.1 Riesgos más relevantes detectados.	
4.2 Riesgos Financieros	
5. ACTIVIDADES DE CONTROL	20
5.1 Comité de Inversión	
5.2 Comité de Gestión	
5.3 Planificación y Presupuestación	
6. INFORMACION Y COMUNICACION	24
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACION	28

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

En cumplimiento con lo establecido en la Circular 15/2016, de 26 de julio, sobre “la información a suministrar por empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

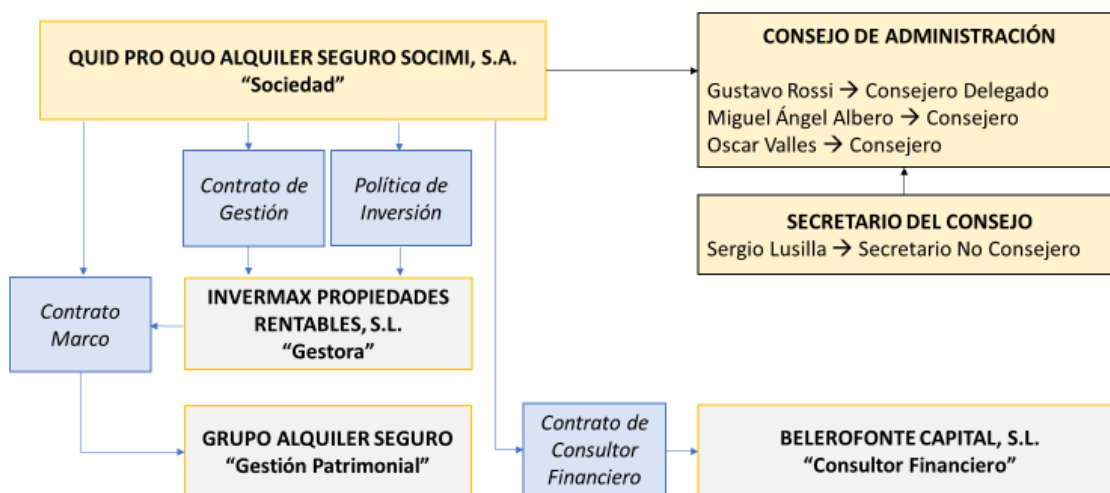
El objetivo del presente documento es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información pública en general.

1.2 BREVE PRESENTACION DE LA COMPAÑIA

"QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." (en adelante “QPQ Socimi” o la “Sociedad”), con C.I.F. número A-87648655; domiciliada en Madrid, Avenida de América, número 18, 28028-Madrid, fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por Don José-María Mateos Salgado, el día 23 de septiembre de 2016, con el número 3.267 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35173, folio 23: hoja M-632.477.

La Sociedad no dispone de ningún empleado en su plantilla.

1.3 ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO



1.4 CONTRATO DE GESTION CON LA GESTORA

La **Sociedad** firmó, con fecha 22 de marzo de 2018, un contrato de gestión con INVERMAX (la "**Gestora**"). La Gestora se constituyó en el año 2015 por Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. (en adelante el "Grupo ENACOM") y es en la actualidad la división especializada en el asesoramiento y gestión de activos residenciales destinados a inversores del Grupo ENACOM.

En virtud del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, la Gestora, por si misma o a través de otras sociedades, prestará todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y/o desinversiones. Entre otros mencionar:

- Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad. La adquisición de los inmuebles estará sujeta al cumplimiento de la Política de Inversión definida por el Consejo de Administración de la Sociedad.
- Gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos.

- Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, presentación de informes (en el ámbito financiero de forma conjunta con el consultor financiero de la Sociedad, BELEROFONTE CAPITAL, S.L.), mantenimiento de registros y otros servicios.
- Actuar en nombre de la Sociedad en el desempeño de los servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de la Sociedad (excepto las funciones reservadas a la Sociedad que se describen específicamente en el propio Contrato de Gestión).

La Gestora realizará los servicios de gestión patrimonial bien directamente, bien a través de un tercero, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Gestión. En este sentido, la gestión patrimonial incluirá, sin carácter limitativo, las siguientes prestaciones:

- Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- Promocionar las viviendas con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
- Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
- Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
- 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.
- Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda en caso de desahucio.
- 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.
- En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, la Gestora ha firmado un acuerdo con ALQUILER SEGURO, S.A.U, LLOGER SEGUR, S.A. y ALOKA SEGURU, S.A.U. (en lo sucesivo, conjuntamente “ALQUILER SEGURO”) en función del cual esta compañía

garantiza el impago de las rentas y 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 la GESTORA y sus correspondientes honorarios han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 22 de marzo de 2018. Los honorarios serán por cuenta de la Sociedad.

1.5 SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACION FINANCIERA DE LA SOCIEDAD “SCIIF”

El Sistema de Control Interno de la Información Financiera de la Sociedad (SCIIF) constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrente la Sociedad, entre ellos aquellos relevantes para la información financiera.

El objetivo del SCIIF es por tanto proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido la Sociedad dispone, a través de la Gestora, de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones de información que establece el Mercado, la cual se compone de los siguientes departamentos: 1) Compras, 2) Control y Reporting y 3) Asesoría Jurídica.

Por lo que se refiere al control financiero de la Sociedad está firmó, con fecha 22 de marzo de 2018, un contrato de prestación de servicios con BELEROFONTE CAPITAL, S.L. (el “**Consultor Financiero**”) La firma de este contrato fue autorizada por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 22 de marzo de 2018.

En virtud del contrato formalizado entre la Sociedad y el Consultor Financiero, este se obliga a:

- Asesoramiento integral a prestar por el Consultor Financiero para la búsqueda y presentación de posibles inversores en la Sociedad, una vez que esta cotiche en el MAB.
- Gestión de la relación entre la Sociedad y los inversores de la misma, una vez esta cotiche en el MAB.
- Control financiero continuado que incluirá entre otras otras tareas:
 - ✓ Realización y supervisión de informes de gestión como cuadros de mando, desviaciones y cartera. (de forma conjunta con la Gestora).
 - ✓ Coordinación y búsqueda de financiación a nivel nacional e internacional.
 - ✓ Participación en la estrategia de inversiones y en la planificación financiera.
- Relación de la Sociedad con el Mercado Alternativo Bursátil “MAB”. Señalar, sin embargo, que la responsabilidad frente al MAB seguirá siendo de la Sociedad, aunque delegue al Consultor Financiero la transmisión de la información necesaria.

Los servicios prestados por el Consultor Financiero no incluyen, en ningún caso, la gestión de la Tesorería de la Sociedad ni de su flujo de cobros y pagos. Sus

honorarios han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 22 de marzo de 2018. Los honorarios serán por cuenta de la Sociedad.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos claves que configuran el SCIIF de la Sociedad y de la Gestora, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de los terceros subcontratados.

2.- DEFINICION DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 IDENTIFICACION DE LOS ORGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACION

Salvo en las materias reservadas a su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración es el órgano máximo de administración de la Sociedad y su principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo a la legislación vigente, y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información, entre otra, financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad se reúne como mínimo trimestralmente y está formado actualmente, conforme a la aprobación realizada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha 2 de marzo de 2018, por:

Gustavo Rossi González.	Consejero Delegado
Miguel Ángel Alberó Ocerín.	Consejero
Oscar Valles Cavia.	Consejero

La Sociedad tiene designado a Sergio Lusilla Oliván como Secretario del Consejo (no consejero), de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil, del mercado de valores, y MAB.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado, sin remuneración específica por esta asistencia, a estar presente en las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente). Adicionalmente, en todas las reuniones del Consejo de Administración se podrá invitar como observadores igualmente a uno o varios representantes de la Gestora, así como a uno o varios accionistas significativos de la Sociedad.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera de la Sociedad es desarrollada por el Consultor Financiero y la operativa financiera y de cobros y pagos de la Sociedad es realizada por la Gestora. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora y/o el Consultor Financiero, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. Señalar conforme a lo indicado anteriormente que uno de los Administradores de la Gestora, D. Gustavo Rossi González, forma a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad como Consejero Delegado; igualmente uno de los socios del Consultor Financiero, D Oscar Vales Cavia, forma a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad como Consejero.

3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

3.1 ESTABLECIMIENTO DE ESTRATEGIA Y OBJETIVOS

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la actividad de la Sociedad a medio y largo plazo, con el fin último de maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la Política de Adquisición de activos de la Sociedad (Política de Inversión) a desarrollar por la Gestora.

Esta Política de Inversión ha sido aprobada por el Consejo de Administración con fecha 22 de marzo de 2018 y comunicado a la Gestora para su cumplimiento. Algunos de los aspectos más significativos de esta política son:

- Los activos de la Sociedad serán inmuebles situados en España y destinados exclusivamente al alquiler para su uso como viviendas.
- Se realizarán inversiones en activos inmobiliarios de forma dispersa, maximizando el poder de negociación en la compra de cada activo, diluyendo el riesgo al diversificar la inversión.
- La Gestora realizará compras sobre la premisa de una rentabilidad mínima (determinada por la Política de Inversión) salvo que exista un descuento superior entre la tasación y el valor de compra superior al umbral fijado. En los casos en que no se cumplan estos criterios será necesaria la autorización previa del Consejo de Administración.

En virtud del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad examinará la política propuesta por la Gestora y podrá proponer modificaciones si lo considera necesario (actuando razonablemente y sin perjuicio de la experiencia y conocimiento de la Gestora) y/o como consecuencia de las condiciones de mercado o de otras circunstancias razonables, debiendo delegar (o procurar dicha delegación) en la Gestora tanta

autoridad como razonablemente se requiera para que la Gestora pueda ejecutar la Política de Inversión.

La Gestora, en su caso con la colaboración del Consultor Financiero, 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 siguiente:

- Con carácter mensual:
 1. Resumen Ejecutivo — Cifras Clave.
 2. Portfolio — Adquisiciones y Desinversiones
 3. Evolución e implementación de la Política de Inversión
- Con carácter trimestral:
 - Resumen Ejecutivo:
 - Cifras clave.
 - Hechos relevantes.
 - Principales Magnitudes
 - ✓ Magnitudes económico-financieras
 - ✓ GAV y NAV
 - ✓ Portfolio
 - Evolución del Negocio
 - ✓ Portfolio. Composición, adquisiciones, desinversiones, distribución, ocupación.
 - ✓ Descripción de los activos en cartera
 - Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
 - Balance de Situación
 - Estado de Flujos de Efectivo.
 - Informe sobre evolución e implementación de la Política de Inversión.
 - Hechos significativos.

3.2 CODIGO DE CONDUCTA

La Gestora y el Consultor Financiero han definido un Código de Conducta para todos los empleados vinculados con la actividad de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos a todos los niveles, tanto interno como con proveedores y clientes.

En concreto, la Gestora y el Consultor Financiero cuentan con normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: la Gestora y el Consultor Financiero establecen la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable;
- Conflictos de interés: la Gestora y el Consultor Financiero establecen el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la Sociedad y el desarrollo de sus negocios;
- Uso de bienes y servicios de la compañía: la Gestora y el Consultor Financiero establecen el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: Establecidos por la Gestora y el Consultor Financiero con el objeto de impulsar y asegurar la confidencialidad del personal y los datos de la Sociedad.
- Registro de operaciones: la Gestora impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la Sociedad.
- Relación con las autoridades: la Gestora y el Consultor Financiero prohíben la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.

- Blanqueo de capitales y financiación del terrorismo: tanto la Sociedad como la Gestora han establecido políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley en esta materia. No obstante, en virtud del Contrato de Gestión, la Sociedad delega a la Gestora todas aquellas funciones con carácter delegable sobre esta materia. Aquellas funciones que no sean delegables, como la designación del Representante ante el SEPLAC y la constitución de un Órgano de Control, recaen sobre la Sociedad.

La Gestora y el Consultor Financiero son responsables de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. De igual manera, la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores. Esta aprobación se ha realizado por el Consejo de Administración con fecha 22 de marzo de 2018.

Este Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores va dirigido a:

- Los Administradores de la Sociedad y las personas que asistan regularmente a las sesiones del Consejo de Administración.
- Los Altos Directivos de la Sociedad.
- Los empleados que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o tengan acceso a información privilegiada.
- Cualquier persona o grupo de personas que queden incluidas en el ámbito de aplicación por decisión del Consejo de Administración.
- Los asesores externos contratados, entre los que se encuentran los empleados de la Gestora y el Consultor Financiero, en la medida en que presten servicios en materias que puedan estar relacionadas, directa o indirectamente, con las previsiones incluidas en el Código Interno de Conducta.

Dicho Reglamento Interno de Conducta ha sido comunicado a la totalidad de personas que puedan verse afectadas y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar.

4.- EVALUACION DE RIESGOS

4.1 RIESGOS MAS RELEVANTES DETECTADOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora, el Consultor Financiero y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora, el Consultor Financiero y la Sociedad llevan a cabo, de forma conjunta, una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

4.2 RIESGOS FINANCIEROS

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos. Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

a) Reconocimiento de ingresos:

Por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

La Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos:

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el Departamento de Compras de la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo por un experto externo independiente que valorará todos los activos en el momento de su adquisición. Igualmente, la Sociedad encarga con una periodicidad anual la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a este experto externo independiente de reconocido prestigio.

Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) Pagos y tratamiento de gastos

La Gestora verifica la correcta distinción entre inversión y gasto realizando la adecuada monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora en colaboración con el Consultor Financiero, quien define las políticas de capitalización y gastos de cara a asegurar su correcto registro contable. Este registro es monitorizado de manera

trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros intermedios y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Gestora tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Gestora tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

d) Impagos y gestión de la morosidad:

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, la Gestora ha firmado un acuerdo con “ALQUILER SEGURO”, en función del cual esta compañía garantiza el impago de las rentas hasta la presentación de la demanda de desahucio y asumirá la redacción y presentación de la 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.

e) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales de la Sociedad se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros intermedios todos los semestres.

5.- ACTIVIDADES DE CONTROL

Las actividades de control, que son llevadas a cabo por la Gestora y/o el Consultor, Financiero persiguen asegurar el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección de la Sociedad con el fin de mitigar los riesgos anteriormente descritos y evitar cualquier situación que pueda llegar a dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

5.1 COMITE DE INVERSION

La Gestora cuenta con un Comité de inversión que se reúne con una periodicidad al menos bimensual para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, la Gestora realiza un análisis en detalle (modelo financiero) de cara a presentar la posible inversión y, en su caso aprobar la emisión de una oferta por parte de la Gestora una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión.

5.2 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral, tiene entre sus funciones analizar las desviaciones en presupuestos y estimaciones futuras a corto medio plazo.

La base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento (denominado “Informe de Gestión”) el cual es preparado por la Gestora y el Consultor Financiero con una periodicidad mínima trimestral.

Dicho documento otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros ejecutivos la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho cuadro de mando es la siguiente:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas),
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral),
- Detalle de Cartera de activos (nº de inmuebles, m2, valor de tasación, etc),
 - Detalles societarios del avance de la Sociedad.
- Seguimiento financiero de la Sociedad.
- Análisis de los principales Kpi's de Gestión.

5.3 PLANIFICACION Y PRESUPUESTACION

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora y el Consultor Financiero y supervisado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora y el Consultor Financiero realizarán un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos, e informando al Consejo de Administración de la Sociedad.

5.4 PROCESO DE CIERRE Y REPORTING

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos con la Gestora la cual a su vez ha subcontratado estas actividades con DOMUS ABOGADOS, S.L. La Gestora es la encargada, en todo caso, de la supervisión de la Contabilidad.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por la Gestora.

Con una periodicidad trimestral se emite un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que con anterioridad al envío de la información para su contabilización cuenta la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable. Cualquier inconsistencia entre el cierre y la información en poder de la Sociedad, es analizada y en su caso corregida.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de DOMUS ABOGADOS, S.L. (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable y de auditoría), y supervisados por la Gestora y el Consultor Financiero, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos.

Los estados financieros, para facilitar su transparencia, son preparados conforme a las normas internacionales información financiera y siguiendo las normas del Plan General de Contabilidad. Dichos estados financieros son remitidos al Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración por la Gestora y el Consultor Financiero. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y semestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le son explicadas por la Gestora y el Consultor Financiero.

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios están sometidas a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Tanto la Gestora como el Consultor Financiero y el Consejo de Administración mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

6.- INFORMACION Y COMUNICACIÓN

6.1 INFORMACION A DISPOSICION DEL MERCADO

Una vez incorporadas las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad pondrá a disposición del mercado la siguiente información:

A. Información periódica que será coordinada con el Asesor Registrado:

- Información semestral:

- ✓ La Sociedad deberá remitir al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivaldrá a unos estados financieros intermedios individuales de la Sociedad y serán sometidos, al menos, a una revisión limitada del auditor e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. El informe financiero deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.
- ✓ Adicionalmente, será necesaria una actualización de las previsiones de negocio incorporadas en el folleto informativo e información sobre su grado de cumplimiento.
- ✓ Finalmente, con carácter semestral, la Sociedad comunicará al mercado una relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5%, de los que tenga conocimiento. En el caso de administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

- Información anual:

- ✓ La Sociedad deberá remitir al Mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, en formato ajustado a lo

señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y SOCIMI, así como el correspondiente informe de gestión. Adicionalmente, se aportará de forma separada información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuente la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

- ✓ La Sociedad habrá de informar, en caso de que falta la firma de alguno de los miembros del Consejo de Administración en las cuentas anuales o en el informe de gestión, con expresa indicación de la causa.
- ✓ En el caso de que el informe de auditoría tenga una opinión con salvedades, desfavorable o denegada, la Sociedad deberá informar al Mercado, mediante un hecho relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.
- ✓ Adicionalmente será necesaria una actualización de las previsiones de negocio incorporadas en el folleto informativo e información sobre su grado de cumplimiento.

B. Información privilegiada y otra de interés para los inversores:

- ✓ Tan pronto como sea posible, la Sociedad está obligada a hacer pública toda información privilegiada y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen. De conformidad con los artículos 228 y 323 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, se considerará información relevante toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los instrumentos negociados y cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario.

C. Otras Informaciones:

✓ Participaciones significativas

La Sociedad vendrá obligada a comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

✓ Operaciones realizadas por administradores y directivos

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a comunicar al mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que realicen sus administradores y directivos sobre acciones de la misma en cuya virtud alcancen, superen o desciendan del (i) 1% de su capital o cualquier múltiplo o (ii) el umbral que en cada momento venga fijado en el Reglamento de Abuso de Mercado.

✓ Pactos Parasociales

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, deberá comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

✓ Información acerca de operaciones societarias

La Sociedad deberá informar al Mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas deberá

producirse a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de dos días a la fecha en que vayan a producirse.

✓ Información acerca de las previsiones

La Sociedad deberá informar al Mercado, en cuanto se advierta como probable, que las cifras reales difieren significativamente de las previstas o estimadas. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

7.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACION

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora y el Consultor Financiero realizan un reporte mensual y trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejero de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera reflejada en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. La totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora y el Consultor Financiero con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.