

A BME GROWTH

Madrid, 25 de abril de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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" o "QPQ"), 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 2021.
- Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
- 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 ha sido actualizado con fecha 20 de abril de 2022 con 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.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2021

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

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 2021, 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 2021, 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 asciende a 14.750 miles de euros, lo que supone el 92% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1, 4.2 y 5 de la memoria.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021.
- 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, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.
- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Recálculo del deterioro registrado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 30 de abril de 2021 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 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 la 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.

Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

25 de abril de 2022



GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01529

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2021

7

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

Nota	Página
Balance	3
Cuenta de pérdidas y ganancias	5
Estado de cambios del patrimonio neto intermedio	6
Estado de flujos de efectivo intermedio	8
Memoria	9
1 Información general	9
2 Bases de presentación	15
3 Aplicación de resultados	19
4 Normas de registro y valoración	19
4.1 Inversiones inmobiliarias	19
4.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias	20
4.3 Arrendamientos	20
4.4 Activos financieros	21
4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	23
4.6 Patrimonio neto	23
4.7 Pasivos financieros	23
4.8 Provisiones y pasivos contingentes	24
4.9 Impuestos corrientes y diferidos	25
4.10 Prestaciones a los empleados	26
4.11 Reconocimiento de ingresos	27
4.12 Transacciones entre partes vinculadas	27
4.13 Aspectos medioambientales	28
4.14 Moneda funcional y de presentación	28
4.15 Estado de flujos de efectivo	28
5 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	28
5.1 Riesgo de crédito	28
5.2 Riesgo de mercado	29
5.3 Riesgo de liquidez	29
5.4 Estimación de valor razonable	29
5.5 Otros Riesgos	30
6 Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	31
7 Análisis de activos financieros	39
8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	40
9 Patrimonio neto	40
10 Pasivos financieros	42
11 Situación fiscal	44
12 Ingresos y gastos	46
13 Consejo de Administración y alta dirección	47
14 Otras operaciones con partes vinculadas	48
15 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	48
16 Otra información	51
17 Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	52
18 Hechos posteriores	52

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2021	31-12-2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		14.845.436,60	12.805.782,59
Inversiones inmobiliarias	6	14.762.173,64	12.730.810,74
Terrenos		9.896.594,29	8.955.924,67
Construcciones		4.852.951,82	3.757.214,16
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		12.627,53	17.671,91
Inversiones financieras a largo plazo	7	83.262,96	74.971,85
Otros activos financieros		83.262,96	74.971,85
B) ACTIVO CORRIENTE		1.202.458,78	837.194,18
Existencias		120,00	120,00
Anticipos a proveedores		120,00	120,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	10.824,40	18.532,72
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		6.108,19	13.816,51
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		6.108,19	13.816,51
Otros deudores		4.716,21	4.716,21
Inversiones financieras a corto plazo	7 y 14	117.317,23	41.299,90
Otros activos financieros		117.317,23	41.299,90
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.074.197,15	777.241,56
Tesorería		1.074.197,15	777.241,56
TOTAL ACTIVO (A+B)		16.047.895,38	13.642.976,77

Las notas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-12-2021	31-12-2020
A) PATRIMONIO NETO		10.927.003,30	10.305.753,23
A-1) Fondos propios		10.927.003,30	10.305.753,23
Capital	9	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	9	-106.791,22	-77.078,70
Otras reservas		-106.791,22	-77.078,70
Acciones y participaciones propias		-167.645,55	-241.804,40
Resultados de ejercicios anteriores		-190.752,48	-507.829,81
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	9	-190.752,48	-507.829,81
Resultado del ejercicio	9	576.803,74	317.077,33
B) PASIVO NO CORRIENTE		4.536.956,52	2.122.597,49
Deudas a largo plazo	10	4.536.956,52	2.122.597,49
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		4.447.454,02	2.042.477,84
Otros pasivos financieros		89.502,50	80.119,65
C) PASIVO CORRIENTE		583.935,56	1.214.626,05
Deudas a corto plazo	10	489.938,63	1.141.346,30
Deudas con entidades de crédito		485.414,50	1.140.987,25
Otros pasivos financieros		4.524,13	359,05
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	10, 14	217,80	2.395,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	93.779,13	70.883,95
Proveedores		9.061,18	26.840,63
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10, 14	74.588,55	41.409,27
Acreedores varios	10	7.480,30	1.211,59
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	2.649,10	1.422,46
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		16.047.895,38	13.642.976,77

Las notas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en Euros)

	Nota	31-12-2021	31-12-2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12	992.100,25	953.040,49
Prestaciones de servicios		992.100,25	953.040,49
Gastos de personal		-5.607,92	-10.988,82
Otros gastos de explotación	12	-600.779,91	-591.763,16
a) Servicios exteriores		-568.926,77	-564.948,59
b) Tributos		-31.853,14	-26.814,57
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	-48.100,53	-41.185,94
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		325.783,45	33.583,35
Otros resultados		-4.416,22	36.752,57
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		658.979,12	379.438,49
RESULTADO FINANCIERO		-82.175,38	-62.361,16
Gastos financieros		-82.175,38	-62.361,16
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		576.803,74	317.077,33
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		576.803,74	317.077,33
RESULTADO DEL EJERCICIO	9	576.803,74	317.077,33

Las notas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresados en Euros)

A) Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021	Nota	31-12-2021	31-12-2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9	576.803,74	317.077,33
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	9	576.803,74	317.077,33

Las notas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en Euros)

B) Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Resultados de ejercicios ant.	Total
SALDO INICIO 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 DEL EJERCICIO A 31-12-2020	10.606.539,00	208.849,81	-77.078,70	-241.804,40	317.077,33	-507.829,81	10.305.753,23
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2021	10.606.539,00	208.849,81	-77.078,70	-241.804,40	317.077,33	-507.829,81	10.305.753,23
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	576.803,74	0,00	576.803,74
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	-29.529,93	74.158,85	0,00	0,00	44.628,92
Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	-29.529,93	74.158,85	0,00	0,00	44.628,92
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-182,59	0,00	-317.077,33	317.077,33	-182,59
SALDO FINAL DEL EJERCICIO A 31-12-2021	10.606.539,00	208.849,81	-106.791,22	-167.645,55	576.803,74	-190.752,48	10.927.003,30

Las notas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en Euros)

	Nota	31-12-2021	31-12-2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		576.803,74	317.077,33
2. Ajustes del resultado		-192.409,92	44.515,76
Amortización del inmovilizado	6	48.100,53	41.185,94
Correcciones valorativas por deterioro		0,00	70.033,00
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		-325.783,45	-103.616,15
Gastos financieros		82.175,38	62.361,16
Otros ingresos y gastos		4.416,22	-25.448,19
3. Cambios en el capital corriente		44.095,62	-110.089,12
Existencias		0,00	-120,00
Deudores y otras cuentas para cobrar		7.652,51	-5.593,01
Otros activos corrientes		0,00	-41.005,47
Acreedores y otras cuentas para pagar		-40.254,00	-19.852,04
Otros pasivos corrientes		4.165,08	-43.518,60
Otros activos y pasivos no corrientes		9.382,85	0,00
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-82.175,38	-62.361,16
Pago de intereses		-82.175,38	-62.361,16
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		283.164,88	189.142,81
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-2.897.348,44	-563.368,70
Inversiones inmobiliarias		-2.812.940,00	-555.300,03
Otros activos financieros		-84.408,44	-8.068,67
Cobros por inversiones		1.119.000,00	208.000,00
Inversiones inmobiliarias		1.119.000,00	208.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-1.778.348,44	-355.368,70
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		44.913,72	-43.138,03
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-52.615,95	-78.719,07
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		97.529,67	35.581,04
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.747.225,43	705.595,88
a) Emisión:		2.404.976,18	4.992.139,62
Deudas con entidades de crédito		2.404.976,18	4.974.227,92
Otras deudas		0,00	17.91,70
a) Devolución y amortización:		-657.750,75	-4.286.543,74
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-2.178,00	0,00
Deudas con entidades de crédito		-655.572,75	-4.286.543,74
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		1.792.139,15	662.457,85
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)		296.955,59	496.231,96
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	777.241,56	281.009,60
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.074.197,15	777.241,56

Las notas 1 a 18 adjuntas son partes integrantes de las presentes cuentas anuales.

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 20 de abril de 2022.

La Sociedad se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario" (la "Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009").

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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, tal y como desarrolló la escritura de constitución de la sociedad de fecha 23 de septiembre de 2016 por su accionista único.

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. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Las cifras incluidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

contrario, ya que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Por último, el pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países.

En el marco de esta pandemia, la Sociedad alcanzó una serie de acuerdos de diferimiento de la renta devengada de 4 mensualidades con determinados inquilinos que se vieron impactados por la situación vivida. Dichos acuerdos suponían aproximadamente el 3,8% de los 159 contratos vivos a 31 de diciembre de 2021 (5,0% al 31 de diciembre de 2020) y no implicaron, en ningún caso, quita de los importes mensuales devengados.

En el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias en base a la última valoración realizada a 31 de diciembre de 2021 por Sociedad de Tasación. En el ejercicio 2020 anterior la situación provocada por la pandemia tuvo un impacto en la valoración de los activos que hizo que la Sociedad se registrase un deterioro a 31 de diciembre de 2020 por importe de 70.033,00 euros.

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, y por la actualización de la Ley 11/ 2021 del 9 de julio, 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

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. En este sentido el plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- b) 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.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/ 2021 de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Contrato de Gestión

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

El 22 de marzo de 2018, la Sociedad e **Invermax Propiedades Rentables, S.L.U.**, una empresa privada española, (la "**Gestora**") firmaron un "**Contrato de Gestión**" que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sin exclusividad, aunque no podrá prestar servicios de gestión en términos iguales o equivalentes a los que son objeto del Contrato de Gestión a ninguna SOCIMI que cotice en 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. (en adelante Alquiler Seguro) 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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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; consistentes en una mensualidad de la renta de alquiler + IVA a la firma del contrato de arrendamiento y de un 5% de la renta mensual + IVA.

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 afecta 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, el 22 de marzo de 2018, 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 Contrato de Gestión 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 reconocieron y se ratificaron por las Partes en dicho 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 las cuentas anuales:

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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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 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 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:

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- 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.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2021 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2020). 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 13).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Las presentes cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- o Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- o El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- o Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- o Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y ley 11/ 2021 de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- o El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en las presentes cuentas anuales. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 26 de abril de 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2021 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las presentes 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 y y el RD 1/2021, 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 y en la actualización de la Ley 11/ 2021 del 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de los administradores 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. En la preparación de estas cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

A 31 de diciembre de 2021 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, los administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 4.1 y 4.2).
- Impuesto sobre sociedades. la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos son cumplidos al cierre del ejercicio, a la fecha de formulación y que serán cumplidos en su totalidad en el período de doce meses desde el 31 de diciembre de 2021.
- Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021, 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 al 31 de diciembre de 2021 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

e) 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, estado de cambios del patrimonio neto, y estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio 2021, las correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los cuentas anuales del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRV^a 9 de instrumentos financieros y la NRV^a 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22^a de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re-expresar las cifras comparativas que se presentan en las

7

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

presentes cuentas anuales. Ver nota 2k).

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2021 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto la reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

i) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe 618.523,22 euros (a 31 de diciembre de 2020 el fondo de maniobra era negativo de 377.431,87 de euros).

Por todo ello, los administradores han preparado Las presentes 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.

j) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta.

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

k) Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes			Activos financieros corrientes		
	31/12/2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01/01/2021	31/12/2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01/01/2021
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Préstamos y partidas a cobrar	74.971,85	(74.971,85)	-	59.832,62	(59.832,62)	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Activos financieros a coste amortizado	-	74.971,85	74.971,85	-	59.832,62	59.832,62
	74.971,85	-	74.971,85	59.832,62	-	59.832,62

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

La Sociedad ha aplicado el modelo de negocio que aplicaba a los activos financieros en la fecha de primera aplicación de la norma, a efectos de clasificar los mismos conforme a las nuevas categorías establecidas por la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes			Pasivos financieros corrientes		
	31/12/2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01/01/2021	31/12/2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01/01/2021
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Débitos y partidas a pagar	2.122.597,49	(2.122.597,49)	-	1.213.203,59	(1.213.203,59)	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Pasivos financieros a coste amortizado	-	2.122.597,49	2.122.597,49	-	1.213.203,59	1.213.203,59
	2.122.597,49	-	2.122.597,49	1.213.203,59	-	1.213.203,59

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios". La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

- Solución practica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios" .

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021. Debido a la operativa de la Sociedad, los administradores no consideran que se produzca ningún cambio significativo a la hora de contabilizar los contratos con los nuevos criterios.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2021	2020
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (beneficio)	576.803,74	317.077,33
Aplicación:		
Reserva legal	57.680,37	0,00
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	190.752,48	317.077,33
Dividendos	320.464,30	0,00
Reservas voluntarias	7.906,59	0,00

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2020 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2021.

4. Normas de registro y valoración

4.1. 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 estimación de amortización, modificando la vida útil estimada de 50 a 100 años.

La amortización de mobiliario 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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, y al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias, la Sociedad solicita a cierre del ejercicio una valoración a un experto independiente. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance intermedio si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad registró deterioro en 4 activos por importe de 70.033,00 euros.

4.3. 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. A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Si la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

Sociedad como arrendador

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización o adecuación, la totalidad de los 169 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.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad contaba con un total de 169 inmuebles destinados a vivienda. De todos ellos, un total de 159 viviendas (un 94%) se encontraban alquiladas a una renta bruta promedio de 9 euros/m², 5 viviendas (un 3%) se encontraban en fase de comercialización y 5 viviendas (un 3%) se encontraban en estado de adecuación.

La Sociedad ha mantenido a 31 de diciembre de 2021 un índice de ocupación histórico de la cartera del 93,08% (94,73% a 31 de diciembre de 2020) 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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

4.4. Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por su Consejo de Administración, mientras que el cumplimiento de este y su ejecución es mandatado a la Gestora en virtud del Contrato de Gestión (Nota 1). Dicho modelo refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

9

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro de Valor

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

4.5. 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.

Cabe destacar que a 31 de diciembre de 2021 existe un saldo en cuenta corriente depositado en Banco Sabadell por importe de 100.058,10 euros (56.688,08 euros a 31 de diciembre de 2020) el cual está destinado íntegramente a poder atender las necesidades como proveedor de liquidez en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

El importe de esta partida del balance, que asciende a 1.074.197,15 euros (777.241,56 euros al 31 de diciembre de 2020) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas de 26 inmuebles hipotecados por importe mensual a 31 de diciembre de 2021 de 14.593,14 euros (Nota 6) (14.689,00 euros a 31 de diciembre de 2020) y por lo comentado en el párrafo anterior en relación con el proveedor de liquidez.

4.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas admitidas a cotización en el en el segmento BME Growth de BME MTF Equity bajo el segmento de SOCIMI.

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.

4.7. Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

4.8. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance intermedio 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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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 las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

4.9. 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.



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por su aquel entonces accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, 2016 estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la actualización de la Ley 11/ 2021 del 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a. de las presentes notas explicativas.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%

Como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Adicionalmente las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

4.11. Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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 periodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los 159 contratos de arrendamiento vivos a 31 de diciembre de 2021 es de 2,24 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 la duración estimada del contrato. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización 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.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones del arrendamiento.
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución.
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones del arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

4.12. 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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

4.13. 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.

4.14. Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.15. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. 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.

5.1 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 a 31 de diciembre de 2021 (31 de diciembre de 2020: misma situación)

Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, la Sociedad tiene suscrito un contrato de intermediación profesional efectuado por Alquiler Seguro, S.A.U., por el que la Sociedad recibe por parte de ésta el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

A 31 de diciembre de 2021 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2020: 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 83.362.96 euros a 31 de diciembre de 2021 (74.971,85 euros a 31 de diciembre de 2020), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

5.2 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 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 con un tipo fijo del 1,5%.

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 por parte de terceros u otros sistemas de financiación externa.

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.

5.3 Riesgo de liquidez

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

5.4 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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

5.5 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 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. Esto nos ha permitido gestionar los riesgos derivados de estas circunstancias y la continuidad de la actividad y del negocio.

Los Administradores de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia ha tenido sobre las presentes cuentas anuales, que se describen a continuación:

Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad (ver nota 1), 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 estas.

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 la solvencia de la Sociedad y a la disponibilidad de líneas de financiación adicionales de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2021 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 1.074.197,15 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 Las presentes cuentas anuales.

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.

9

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

6. Inversiones inmobiliarias

	Instalaciones técnicas y otros	Terrenos y construcciones	Totales
Saldo a 1-1-2020	23.595,32	12.435.754,10	12.459.349,42
Coste	26.247,28	12.517.826,38	12.544.073,66
Valor contable	23.595,32	12.751.337,65	12.774.932,97
Dotación a la amortización del ejercicio	-2.987,12	-38.198,82	-41.185,94
Saldo a 31-12-2020	17.671,91	12.713.138,83	12.730.810,74
Coste	21.688,44	12.900.220,82	12.921.909,26
Pérdidas por deterioro	0,00	-83.129,00	-83.129,00
Amortización acumulada	-4.016,53	-103.952,99	-107.969,52
Valor contable	17.671,91	12.713.138,83	12.730.810,74
Altas coste	0,00	2.813.931,61	2.813.931,61
Bajas coste	-3.472,70	-741.134,72	-744.607,42
Bajas de amortización acumulada	958,18	9.181,06	10.139,24
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-2.529,86	-45.570,67	48.100,53
Saldo a 31-12-2021	12.627,53	14.749.546,11	14.762.173,64
Coste	18.215,74	14.973.017,71	14.991.233,45
Amortización acumulada	-5.588,21	-140.342,60	-145.930,81
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	-83.129,00	-83.129,00
Valor contable	12.627,53	14.749.546,11	14.762.173,64

Durante el ejercicio 2021 se han enajenado 9 inmuebles por un importe total de 1.119.000,00 euros, y por los que la Sociedad ha obtenido un beneficio neto de 325.783,45 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias (2020: 2 inmuebles enajenados por importe total de 288.000,00 euros y por los que la sociedad obtuvo un beneficio neto de 103.616,35 euros).

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 a continuación las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

7

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Activo	Valor adq. Terreno	Valor adq. Construcción	Deterioro valor	Amortización acumulada	VNC
1	Calle Raza 4, 2°C	0,00	0,00		0,00	0,00
2	Calle Don Felipe 9, 2°D	0,00	0,00		0,00	0,00
3	Calle Ilustración 8, 1°E	0,00	0,00		0,00	0,00
4	Calle Caucho 6, 2° dcha.	48.268,03	27.023,28		-1.861,13	73.430,18
5	Paseo Dirección 29, bajo dcha	50.111,89	12.031,95		-825,15	61.318,69
6	Calle Piedrahita 23, bajo A	0,00	0,00		0,00	0,00
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	12.860,50	58.282,31		-3.601,26	67.541,55
8	Calle Pinzón 38, 4°B	0,00	0,00		0,00	0,00
9	Calle López Grass 54, 5°B	0,00	0,00		0,00	0,00
10	Plaza Almunia 46, 1° dcha	46.912,01	14.480,21		-826,58	60.565,64
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	55.117,95	31.064,73		-1.763,27	84.419,41
12	Calle San Moises 28, 2°C	56.098,18	26.597,41		-1.525,98	81.169,61
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4°Dcha	33.737,86	37.104,42		-1.881,19	68.961,09
14	Calle Villajoyosa 86, 3°E	54.444,75	23.544,65		-1.140,91	76.848,49
15	Calle Corral de Cantos 7, 2°C	60.943,28	25.753,06		-1.324,71	85.371,63
16	Calle Corral de Cantos 7, 2°B	49.995,72	23.376,60		-1.107,23	72.265,09
17	Calle Benimamet 87, 5° dcha	47.281,18	40.192,44		-1.242,71	86.230,91
18	Calle Arechavaleta 12, 4° A	52.503,37	26.243,43		-1.308,55	77.438,25
19	Calle Alora 7, 5° dcha	54.070,56	17.888,14		-706,28	71.252,42
20	Calle Pañería 8, bajo dcha	43.711,69	11.874,85		-572,98	55.013,56
21	Calle Villalonso 47, bajo c	44.830,65	24.997,31		-1.255,39	68.572,57
22	Calle Belzunegui 36, 1°D	58.032,13	23.412,85		-1.049,70	80.395,28
23	Calle Siglo Futuro 15, 3°A	57.632,06	22.898,57		-1.055,88	79.474,75
24	Calle Tordo 19 (A) 2°	0,00	0,00		0,00	0,00
25	Calle Witerico 4, 3°F	57.888,10	13.462,42		-667,96	70.682,56
26	Ronda Sur 77, 3°A	39.865,35	22.217,62		-1.080,90	61.002,07
27	Calle Imagen 34, 3°B	59.454,20	18.906,43		-954,04	77.406,59
28	Calle Alcaudón 33, 1°C	0,00	0,00		0,00	0,00
29	Calle Alcaudón 33, 2°C	0,00	0,00		0,00	0,00
30	Calle Alcaudón 33, 3°B	59.366,58	14.253,28		-651,12	72.968,74
31	Calle Ezcaray 10, 4°B	59.814,82	16.492,91		-998,83	75.308,90
32	Calle Sierra del Valle 56, 2° Izq	70.330,85	17.013,14		-814,25	86.529,74
33	Calle Villajimena 6, bajo B	63.499,61	24.143,24		-1.220,96	86.421,89
34	Calle Arboleda 9, 2°B	29.385,89	14.776,24		-690,63	43.471,50
35	Calle Arroyo del Olivar 116	59.670,04	13.994,41		-686,68	72.977,77
36	Calle Belzunegui 34, 4°D	47.291,95	16.738,09		-845,46	63.184,58
37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3°B	0,00	0,00		0,00	0,00
38	Avenida de Metro 8 3°B	36.623,65	29.947,89		-1.288,86	65.282,68
39	Calle Ascao 47 2°B	79.779,22	17.981,60		-585,89	97.174,93
40	Calle Azcoitia 30 4°C	70.779,00	16.508,45		-653,53	86.633,92
41	Calle Ferrocarril 22 1°2	47.288,39	56.800,20		-2.382,86	101.705,73
42	Calle Madridejos 61 BJ-DR	52.739,63	14.561,20		-633,49	66.667,34
43	Plaza Mirafior 2 9°A	52.275,43	38.038,73		-1.554,03	88.760,13
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	52.016,83	26.995,58		-887,96	78.124,45
45	Avenida Abrantes 92 3°B	76.516,53	26.818,58		-1.172,14	102.162,97
46	Avenida San Diego 47 D 1°IZ	60.373,93	18.069,91		-691,56	77.752,28
47	Calle Marineros 25 1°I	83.068,92	21.598,79		-925,51	103.742,20
48	Calle Alegría 4 3°IZ	60.746,79	17.516,66		-745,95	77.517,50
49	Calle Benimamet 29 3°IZ	51.308,51	17.436,36		-672,43	68.072,44
50	Calle Decoradores 3 1°I	66.305,74	18.846,47		-734,34	84.417,87

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

51	Calle Escalona 43 3ºIZ	74.471,61	25.966,72	-1.104,83	99.333,50
52	Calle las Marismas 57 2ºC	54.457,67	33.224,48	-1.378,46	86.303,69
53	Calle Mateo García 8 BJ-A	99.559,45	14.889,84	-655,38	113.793,91
54	Calle Palomares 75 1 3ª	47.576,52	21.605,56	-950,66	68.231,42
55	Calle Sierra Morena 4 2º	58.509,29	16.019,79	-703,83	73.825,25
56	Avenida Institución Libre Enseñanza 77	103.214,78	24.535,23	-1.044,78	126.705,23
57	Avenida Concordia 94 1º	62.835,43	42.912,52	-1.670,01	104.077,94
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	52.041,62	57.703,81	-9.943,00	97.359,69
59	Calle California 27-28	44.333,69	78.270,54	-3.325,76	119.278,47
60	Calle Font 51-53 2º14	78.953,40	49.908,05	-2.120,20	126.741,25
61	Calle Olivera de Sistrells	51.216,49	68.943,24	-2.802,04	117.357,69
62	Paseo de la Marina 244 2º1	0,00	0,00	0,00	0,00
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	67.582,91	15.379,97	-612,24	82.350,64
64	Calle Nicolas Usera 10 3º	69.686,58	17.250,47	-688,37	86.248,68
65	Avenida Vicent Mortes Alfonso 101	28.758,64	38.923,21	-1.576,02	66.105,83
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	19.882,84	63.092,56	-2.456,86	80.518,54
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	14.597,43	27.236,95	-949,53	40.884,85
68	Calle Bailen 41 Bjl	21.515,80	35.843,66	-1.411,27	55.948,19
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	45.497,32	16.893,80	-675,44	61.715,68
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	20.943,12	13.344,92	-541,04	33.747,00
71	Calle Omet 1 3º8	20.765,72	27.934,38	-1.134,67	47.565,43
72	Calle Bernardo Lopez Garcia 3	6.312,46	35.399,58	-1.393,59	40.318,45
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	11.054,54	37.826,19	-1.333,65	47.547,08
74	Calle Palomares 65 2ºDR	43.544,60	19.297,78	-741,79	62.100,59
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	64.619,92	9.492,38	-321,94	73.790,36
76	Calle Marcel.Li Esquius	50.569,07	34.938,29	-1.408,37	84.098,99
77	Calle Vilches 15 (P)	75.089,40	28.055,70	-1.014,53	102.130,57
78	Calle Pintora Ángeles Santos 13	53.796,49	14.575,34	-541,54	67.830,29
79	Calle Zubieta 3 3º3	63.498,41	15.377,12	-568,49	78.307,04
80	Calle Perafita 20 1º2	26.713,75	34.082,22	-1.361,01	59.434,96
81	Calle Fotografía 1 1ºB	90.548,69	23.103,97	-879,46	112.773,20
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	64.003,46	18.465,63	-713,83	81.755,26
83	Camino del Pato 12 1ºC	72.565,16	33.841,12	-1.222,49	105.183,79
84	Plaza Mayor Abechuco 2	53.777,27	44.389,52	-1.114,57	97.052,22
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	86.786,26	30.058,94	-990,16	115.855,04
86	Calle Cardenal Belluga 11	86.043,81	6.745,80	-260,78	92.528,83
87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	93.838,87	25.489,48	-926,43	118.401,92
88	Calle Eresma 8 3ºC	16.496,89	37.862,10	-1.447,39	52.911,60
89	Calle La Era 9 BJ-B	77.931,88	45.704,19	-1.668,90	121.967,17
90	Calle Halcón 43 3ºE	78.288,46	27.450,80	-992,78	104.746,48
91	Calle Godella 221 2º2	60.159,43	22.156,69	-3.153,00	78.458,05
92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	75.568,93	29.285,28	-809,60	104.044,61
93	Calle Arroyo Fontarrón 269 4	84.202,87	27.895,81	-1.012,46	111.086,22
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	57.437,81	16.428,08	-528,38	73.337,51
95	Avenida San Diego 47 2ºIz	72.765,02	20.331,96	-668,12	92.428,86
96	Avenida Pau Casals 13 4º1	71.342,36	35.172,50	-1.233,17	105.281,69
97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	60.282,21	33.602,35	-1.060,81	92.823,75
98	Camino de Perales 92 6ºC	70.748,58	24.813,04	-780,57	94.781,05
99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºc	103.757,23	30.806,59	-968,52	133.595,30
100	Calle l'Alcarria 30 3º1	41.387,21	56.756,22	-1.553,50	96.589,93
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	96.126,52	46.232,47	-1.282,28	141.076,71

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	59.056,37	29.750,79		-909,59	87.897,57
103	Calle Galicia 2 4ºB	45.571,72	48.481,34		-1.471,11	92.581,95
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	97.695,79	11.139,36		-338,68	108.496,47
105	Calle Manganeso 4 2ºB	58.286,82	31.349,08		-919,72	88.716,18
106	Calle Tomas Esteban 11-1	62.825,22	38.781,33		-618,39	100.988,16
107	Calle Trasmonte 4 3ºB	76.102,38	19.374,46		-588,03	94.888,81
108	Calle Tamarit 35 Bj-2	49.347,47	48.786,40		-1.314,50	96.819,37
109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	53.834,34	58.885,58		-1.750,19	110.969,73
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	89.166,78	24.176,90		-656,18	112.687,50
111	Calle Elionor 26 1º1	75.258,04	32.608,42		-912,42	106.954,04
112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	76.530,81	16.972,48		-413,63	93.089,66
113	Calle Palomares 52 BJ-A	70.208,61	28.515,85		-779,88	97.944,58
114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	88.698,30	22.522,41		-613,77	110.606,94
115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	96.546,95	22.323,96		-615,24	118.255,67
116	Calle Tornillería 12, BJ-Derecha	86.582,74	25.745,49		-582,79	111.745,44
117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	56.859,84	39.122,32		-1.017,92	94.964,24
118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	82.438,11	30.659,41		-786,62	112.310,90
119	Calle Hachero 33, BJ-B	75.061,15	13.137,73	-10.044,00	-329,24	77.825,64
120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	75.673,46	21.194,50		-477,40	96.390,56
121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	74.999,82	18.796,86		-433,95	93.362,73
122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	74.270,25	22.059,45		-502,44	95.827,26
123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	71.074,96	14.568,99		-323,23	85.320,72
124	Calle Josué Lillo 3, BJ-1	51.932,34	35.769,86		-811,15	86.891,05
125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	14.390,21	39.743,60		-903,60	53.230,21
126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	16.231,60	47.700,91		-1.084,02	62.848,49
127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	91.247,45	21.814,30	-21.513,00	-484,06	91.064,69
128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	91.247,45	23.197,93	-23.145,00	-512,52	90.787,86
129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	86.252,57	19.943,65	-15.331,00	-452,79	90.412,43
130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	95.754,75	15.973,57		-358,77	111.369,55
131	Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ºA	47.910,59	29.535,21		-568,88	76.876,92
132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	62.899,64	34.479,98		-660,40	96.719,22
133	Calle Viladecans 25, 3º-4	82.122,26	49.195,02		-1.073,12	130.244,16
134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	27.097,39	25.383,17		-550,57	51.929,99
135	Calle Puerto de la Bonaigua 46, 3ºD	75.137,97	18.667,24		-380,92	93.424,29
136	Calle América 5, 3ºA	73.234,44	27.851,77		-545,94	100.540,27
137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	67.635,54	13.258,54		-270,43	80.623,65
138	Calle Almonacid 20, BJ-A	80.694,24	19.293,64		-393,31	99.594,57
139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	85.564,63	21.071,25		-428,85	106.207,03
140	Calle Almonacid 25, 1º B	74.196,37	20.811,92		-402,18	94.606,11
141	Calle Chimbo 29, BJ A	77.950,79	17.789,48		-340,44	95.399,83
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	64.612,18	32.981,37		-631,42	96.962,13
143	Poligon dels Merinals 62, 2º 2	43.497,87	41.997,24		-820,11	84.675,00
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	52.530,99	43.957,80		-881,43	95.607,36
145	Calle Camí Reial 29, 4º 8	38.873,20	15.184,77		-300,19	53.757,78
146	Calle Benadalid 6, 2º B	82.643,14	19.461,06		-391,64	101.712,56
147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	64.745,26	35.854,03		-680,83	99.918,46
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	75.465,58	20.978,57		-348,03	96.096,12
149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	85.584,66	30.496,52		-380,07	115.701,11
150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	65.949,06	29.551,59		-419,30	95.081,35
151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	20.285,62	32.564,09		-243,44	52.606,27
152	Calle Miguel Hernandez 28, 2C	29.937,42	43.375,26		-224,40	73.088,28

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

153	Calle Gálvez 13, 1º 6	57.477,65	30.094,37	-169,76	87.402,26
154	Calle Atalaya 3	55.138,98	94.702,04	-582,14	149.258,88
155	Calle De San Vicente 18, 2ºF	41.770,87	76.812,07	-574,49	118.008,45
156	Calle De la Llenya 36, 2º A	14.182,83	54.904,42	-405,38	68.681,87
157	Calle de Santiago 22, 4ºD	43.704,24	23.944,84	-167,34	67.481,74
158	Calle Progres 49, Bajo 1	32.517,78	45.329,07	-320,29	77.526,56
159	Calle Marqués de Santillana 52	32.066,02	32.347,78	-192,96	64.220,84
160	Calle Primavera 68,3D	29.002,05	22.955,19	-170,80	51.786,44
161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	39.372,65	55.696,71	-407,53	94.661,83
162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1ºB	12.628,80	44.005,35	-266,95	56.367,20
163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	36.495,58	42.421,99	-302,27	78.615,30
164	Calle Ferrocarril 37,3ºA	73.414,04	21.468,98	-153,05	94.729,97
165	Calle Fátima 4, 4ºB	62.745,67	35.870,10	-240,90	98.374,87
166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	70.682,70	19.393,38	-131,90	89.944,18
167	Calle San Jose 17, 3º A	43.226,72	55.105,20	-317,61	98.014,31
168	Calle Peña Cerredo 4, 1º IZQ	68.588,93	14.088,18	-81,23	82.595,88
169	Calle Real Madrid 29, 2º I	79.008,98	19.636,54	-110,75	98.534,77
170	Calle Germanies 72, 1º 3	49.951,54	27.480,49	-143,46	77.288,57
171	Calle Archiduque Carlos 71,6º	44.540,33	61.197,48	-320,07	105.417,74
172	Calle Tucán 24,1º 1	62.010,17	10.414,70	-54,36	72.370,51
173	Calle Jose María Pemán 7, BJ A	79.751,74	17.968,87	-92,31	97.628,30
174	Calle Zaragoza 13, ESC 1, 1º C	47.024,86	51.601,11	-269,46	98.356,51
175	Calle Puerto de Arlaban 113, 2º	88.125,00	24.855,48	-128,84	112.851,64
176	Plaza Collao 13, 1º 8	36.991,41	54.053,15	-281,38	90.763,18
177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	46.247,17	36.410,86	-126,54	82.531,49
178	Calle Río Tajo 3, 1º A	67.356,13	30.730,57	-55,46	98.031,24
179	Calle Pont de Molins 5, 2º Derecha	69.552,14	21.223,33	-20,12	90.755,35
180	Calle Jose Pino Jimenez 11, 3ºC, Esc.4	65.833,53	26.344,47	-20,93	92.157,07
TOTALES		9.979.723,29	4.993.294,42	-83.129,00	-140.342,60 14.749.546,11

A efectos aclaratorios, durante el ejercicio 2021 han sido adquiridos un total de 30 inmuebles (referenciados desde el nº 151 hasta el nº 180).

Durante el ejercicio 2021 han sido enajenados los siguientes 9 inmuebles, motivo por el cual figuran en la tabla precedente con valores netos contables a 0,00 euros (a 31 de diciembre de 2020: 2 inmuebles enajenados, referenciados como "0002" y "0009" por un precio de venta global de 288.000,00 euros).

Ref.	Activo	Precio venta	Ref.	Activo	Precio venta
1	Calle Raza 4, 2ºC	125.000,00	28	Calle Alcaudón 33, 1ºC	105.000,00
3	Calle Ilustración 8, 1ºE	150.000,00	29	Calle Alcaudón 33, 2ºC	115.000,00
6	Calle Piedrahita 23, Bajo A	89.000,00	37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	130.000,00
8	Calle Pinzón 38, 4º B	110.000,00	62	Paseo de la Marina 244 2º1	180.000,00
24	Calle Tordo 19 (A) 2º	115.000,00			

A juicio de los administradores de la Sociedad, esta tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2021 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2020: misma situación).

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

A 31 de diciembre de 2021 existen 60 activos que se encuentran sujetos a ciertas garantías (2020: 47 activos).

- a) 26 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado en con fecha 10 de diciembre de 2019 (Nota 10) 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 Pio XII 94 (E) En. 1 Esc. 5	Hipotecado
0039	Calle Ascao 47, 2º B	Hipotecado	0109	Calle Marinell-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 10):

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 Benadalid 6, 2º B	Hipotecado
0079	Calle Zubieta 3, Esc. I 3º 3	Hipotecado			

- c) 13 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado con fecha 30 de marzo de 2021 (Nota 10):

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11 *	Hipotecado	0158	Calle Progres 49, Bajo 1 *	Hipotecado
0152	Calle Miguel Hernández 28, 2C *	Hipotecado	0159	Calle Marqués de Santillana 52 *	Hipotecado
0153	Calle Gálvez 13, 1º 6 *	Hipotecado	0160	Calle Primavera 68,3 D *	Hipotecado
0154	Calle Atalaya 3 *	Hipotecado	0161	Calle Vall' Albaida 33, Esc 1 *	Hipotecado
0155	Calle De San Vicente 18, 2ºF *	Hipotecado	0162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1º B *	Hipotecado
0156	Calle De la Llenya 36, 2º A *	Hipotecado	0163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR *	Hipotecado
0157	Calle de Santiago 22, 4ºD *	Hipotecado			

Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios, a excepción de 62 inmuebles indicados a continuación, donde se detallan las sucesivas disposiciones de fondos necesarias para la adquisición de los 62 inmuebles:

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- a) Los 19 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre la línea de crédito con la entidad Bankinter durante el ejercicio 2019 (Nota 10):

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 Manganeso 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
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 Auriolos 29, 3ºA	23/09/2019	111.849,00
TOTAL			1.959.053,90

- b) Los 16 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre el préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Liberbank formalizado con fecha 10 de diciembre de 2019 (Nota 10):

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 Polígon 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 Luis 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
150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	20/12/2019	96.000,00
TOTAL			1.447.400,00

Cabe indicar que los 96.000,00 euros dispuestos con fecha 20 de diciembre de 2019 se emplearon en 21 de julio de 2020 para la compra del inmueble sito en Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1, por lo que fue referenciado el inmueble con el nº150 conforme al orden de adquisiciones a pesar de la fecha de disposición.

- c) Con fecha 18 de marzo de 2020 se realizaron adicionalmente 3 disposiciones por importe total de 300.600,00 euros, por lo que el total dispuesto a 31 de diciembre de 2021 en relación con el préstamo formalizado con fecha 10 de diciembre

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

de 2019 con la entidad Liberbank ascendió a 1.748.000,00 euros. Cabe indicar que la formalización del préstamo de fecha 10 de diciembre de 2019 supuso unos gastos de formalización de 2.000,00 euros, de forma que a 31 de diciembre de 2021 el saldo total de 1.750.000,00 euros se encontraba totalmente dispuesto (Nota 10).

- d) Los 13 inmuebles y varios anejos mediante disposición de fondos única de importe 820.800,00 euros sobre el préstamo con garantía hipotecaria formalizado con fecha 30 de marzo de 2021:

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Precio compra
0151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	30/03/2021	50.000,00
0152	Calle Miguel Hernández 28, 2 C + Garaje	30/03/2021	56.000,00
0153	Calle Gálvez 13, 1º 6	30/03/2021	70.000,00
0154	Calle Atalaya 3	30/03/2021	120.000,00
0155	Calle De San Vicente 18, 2ºF + Garaje	30/03/2021	113.000,00
0156	Calle De la Llenya 36, 2º A	30/03/2021	64.000,00
0157	Calle de Santiago 22, 4ºD	30/03/2021	59.000,00
0158	Calle Progres 49, Bajo 1	30/03/2021	70.000,00
0159	Calle Marqués de Santillana 52	30/03/2021	55.000,00
0160	Calle Primavera 68,3 D	30/03/2021	49.000,00
0161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	30/03/2021	89.000,00
0162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1º B + Trastero	30/03/2021	45.000,00
0163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	30/03/2021	72.000,00
TOTAL		30/03/2021	912.000,00

- e) Con fecha 26 de abril de 2021 fueron dispuestos 200.000,00 euros del préstamo formalizado con fecha 4 de diciembre de 2020 para la previsión de tesorería necesaria con el fin de atender las necesidades previsibles en inversiones de capital (CAPEX) e intermediación en relación con los 13 inmuebles y anejos adquiridos con fecha 30 de marzo de 2021.
- f) Los 14 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos realizadas sobre el préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Liberbank formalizado con fecha 4 de diciembre de 2020 (Nota 10):

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
164	Calle Ferrocarril 37, 3º A	08/04/2021	91.000,00
165	Calle Fátima 4, 4º B	26/04/2021	95.000,00
166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	26/04/2021	88.000,00
167	Calle San José 17, 3º A + Garaje + Trastero	03/06/2021	99.000,00
168	Calle Peña Cerredo 4, 1º Izq	03/06/2021	84.000,00
169	Calle Real Madrid 29 2º Izq	03/06/2021	99.000,00
170	Carrer de les Germanies 72, 1º 3	18/06/2021	77.000,00
171	Calle Archiduque Carlos 71, 6º 22	18/06/2021	105.000,00
172	Calle Tucán 24, 1º 1	23/06/2021	73.000,00
173	Calle Jose María Pemán 7, Bajo A	23/06/2021	98.000,00
174	Calle Zaragoza 13 Esc.1 1º C	23/06/2021	100.000,00
175	Calle Puerto de Arlabán 113, 2º A	23/06/2021	114.000,00
176	Plaza Collao 13, 1º 8	23/06/2021	92.000,00
177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	25/08/2021	85.000,00
TOTAL			1.300.000,00

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2021 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 12).

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. A 31 de diciembre de 2021, en 38 casos no ha finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 58.632,49 euros aproximadamente (2020: situación similar).

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. A 31 de diciembre de 2021 no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en virtud del informe de valoración realizado conforme a los estándares definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), contenidos en el Libro Rojo (Red Book) "RICS Valuation –Global Standards Noviembre 2021" en vigor desde el 31 de enero de 2021. Dichos informe de valoración emitido por Sociedad de Tasación, S.A. se ha realizado asimismo de acuerdo con las NIV 2020 (Normas Internacionales de Valoración), en vigor desde el 31 de enero de 2021.

El valor de mercado total que resulta de las 169 inversiones inmobiliarias (anejos incluidos) a 31 de diciembre de 2021 es de 17.879.657,00 euros. Esta valoración supone un incremento en términos absolutos de 3.117.483,36 euros sobre las inversiones inmobiliarias (14.762.173,64 euros a 31 de diciembre de 2021), considerando los movimientos del ejercicio 2021 (adquisiciones y ventas de inversiones inmobiliarias).

Los activos se han valorado de forma individual y no como parte de una cartera inmobiliaria. El importe total de valoración no conlleva por lo tanto ningún descuento/incremento, que refleje la hipotética situación de que en algún momento se comercializara la cartera completa. Así mismo no se han tenido los costes de adquisición o comercialización ni los aspectos impositivos y fiscales, reales o teóricos, que pudieran surgir en el momento de la venta.

El método utilizado para la determinación de los valores de mercado ha sido el de actualización o descuento de los flujos económicos procedentes de las rentas netas de alquiler y/o por actualización de los flujos económicos procedentes de las rentas netas de mercado de los futuros alquileres, y en el caso de encontrarse las viviendas libres de arrendamientos y ocupantes o a la extinción de los contratos vigentes de alquiler, contrastado con el método de comparación.

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 este 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.

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2021 (a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dotó un deterioro por importe de 70.033,00 euros)

7. 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:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2020
Otros activos financieros	83.262,96	74.971,85

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:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2020
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.824,40	18.532,72
Inversiones financieras a corto plazo	117.317,23	41.299,90

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto a 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito a 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

No existen instrumentos financieros derivados tanto a 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020.

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

Vencimiento en años				
	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.824,40			20.381,26
Inversiones financieras a corto plazo	117.317,23			117.317,23
TOTAL	128.141,63			137.698,49

El vencimiento de "Otros activos financieros" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 10.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 1.074.197,15 euros (777.241,56 euros al 31 de diciembre de 2020) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas de 26 inmuebles hipotecados por importe mensual a 31 de diciembre de 2021 de 14.593,14 euros (Nota 6) (14.689,00 euros a 31 de diciembre de 2020).

Cabe destacar que a 31 de diciembre de 2021 existe un saldo en cuenta corriente depositado en Banco Sabadell por importe de 100.058,10 euros (56.688,08 euros a 31 de diciembre de 2020) el cual está destinado íntegramente a poder atender las necesidades como proveedor de liquidez en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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 2021 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades Bankinter, Banco de Sabadell y Liberbank (a 31 de diciembre de 2019: Banco Santander, Bankinter, Banco de Sabadell y Liberbank) que devengan tipos de interés de mercado.

9. Patrimonio neto

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 los 9.000.0002,00 euros hasta los 10.606.539,00 euros. 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.

A 31 de diciembre de 2021, los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

Accionista	nº Acciones	% Capital
Alquiler Seguro, S.A.U.	2.494.191	23,52%
JPMBLSA RE Mutual Funds	837.000	7,89%
IESE Fundación Internacional	578.938	5,46%

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Accionista directo	Capital directo	Capital indirecto	Total
D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado)	0,98%	10,58% a través de Alquiler Seguro, S.A.U. (1)	11,56%
D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero)	0,97%	10,58% a través de Alquiler Seguro, S.A.U. (1)	11,55%

(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 23,52% de las acciones de la Sociedad.

Resultado del ejercicio

El resultado que arroja la Sociedad en el período terminado el 31 de diciembre de 2021 es un beneficio de 576.803,74 euros.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Otras reservas

A 31 de diciembre de 2021 se reflejan reservas (negativas) por importe de 106.791,22 euros, que traen consecuencia por dos motivos. Por un lado, el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 31 de diciembre de 2021 un importe de 77.261,29 euros negativos (77.078,70 euros negativos a 31 de diciembre de 2020). Y por otro, por el beneficio procedente de la venta de valores en autocartera por importe de 29.529,93 euros negativos (0,00 euros a 31 de diciembre de 2020).

Acciones propias

Durante el ejercicio 2021, se han adquirido 52.095 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 94.689 acciones propias, por lo que el saldo, a 31 de diciembre de 2021 es de 173.922 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido un beneficio total por importe de 29.529,93 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

	a 31/12/2020	Variación	a 31/12/2021
Acciones propias (euros)	235.895,63	-68.250,08	167.645,55
Número de acciones propias	216.516	-42.594	173.922

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 fue el siguiente:

	a 31/12/2019	Variación	a 31/12/2020
Acciones propias (euros)	182.948,85	52.946,78	235.895,63
Número de acciones propias	174.237	42.279	216.516

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal	Precio medio adq.	Coste Total adq.
Acciones propias a 31 de diciembre 2021	173.922	1.10	1,03	179.139,66

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad poseía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal	Precio medio adq.	Coste Total adq.
Acciones propias a 31 de diciembre 2020	216.516	1,00	1,10	238.167,60

El Consejo de Administración celebrado el 24 de octubre de 2019 acordó la cancelación del préstamo de títulos entre la Sociedad y el accionista mayoritario Alquiler Seguro, S.A.U. que dotó de autocartera a la Sociedad para que pudiera cumplir con los requisitos exigidos por el BME Growth, en relación con la figura del proveedor de liquidez.

10. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

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

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2021	31/12/2020
Deudas largo plazo con entidades de crédito	4.447.454,02	2.042.477,84
Otras deudas de largo plazo	89.502,50	80.119,65
Total	4.536.956,52	2.122.597,49

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 6) 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 período 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%. No obstante, 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 fijado en el 1,98% y en el 1,98% respectivamente.
- Préstamo hipotecario con garantía sobre 21 inmuebles en propiedad (Nota 6) 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 período de amortización las cuotas serán trimestrales y constantes, mientras que durante el período de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. A 31 de diciembre de 2021 ha sido íntegramente dispuesto el saldo de 1.500.000,00 euros.
- Préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 30 de marzo de 2021 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 período de amortización las cuotas serán mensuales 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 1,35% y (ii) una comisión de apertura de 0,15%.

El gasto de intereses devengados por estas deudas a 31 de diciembre 2021 ha ascendido a 82.114,86 euros (2020: 62.361,16 euros) siendo intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2021 de 0,00 euros (2020: 1.253,94 euros).

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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 6. Cabe añadir que las fianzas de arrendamiento de viviendas suelen devolverse (salvo incumplimiento contractual del arrendatario) tras la finalización de cada contrato. La duración promedio de los 159 contratos vivos de arrendamiento a 31 de diciembre de 2021 es de 2,24 años. En la práctica, son pocos los contratos de arrendamientos que alcanzan la duración máxima permitida.

La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Vencimiento en años					
	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	Resto	TOTAL
Otras deudas de largo plazo	0,00	0,00	89.502,50	0,00	89.502,50

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2021	31/12/2020
Otras deudas a corto plazo	4.524,13	359,05
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	485.414,50	1.140.987,25
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 14)	217,80	2.395,80
Proveedores	9.061,18	26.840,63
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	74.588,55	41.409,27
Acreedores comerciales	7.480,30	1.211,59
Total	581.286,46	1.213.203,59

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 2021 asciende a 1.109.611,36 euros, dado que 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. Este nuevo préstamo dejó sin efecto los *covenants* comprometidos de la operación formalizada con fecha 24 de enero de 2020, siendo de aplicación tan sólo las condiciones de resolución contractual.
- 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.

En el contrato de financiación corporativa con la entidad Bankinter, se establecen varias cláusulas sobre las que se podría resolver el contrato, cerrar la cuenta y exigir desde el cierre el reembolso del saldo, ante las siguientes circunstancias:

- a) El incumplimiento, por parte de la Sociedad, de las obligaciones principales asumidas mediante la firma dicho contrato.
- b) El sobregiro del saldo que pueda producirse en cualquiera de las cuentas asociadas al producto contratado, cualquiera que sea la causa que lo haya motivado, incluido el originado por cargo de intereses.
- c) Si la evolución del importe de ventas, los resultados de explotación y/o los recursos propios de la Sociedad sufren una variación anual significativa y/o si la cifra de beneficios antes de impuestos de la Sociedad disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior.
- d) Si el endeudamiento bancario de la Sociedad sufre un incremento anual significativo que ponga en riesgo el pago de la deuda derivada del contrato, salvo que preste garantías adicionales.
- e) Cuando exista un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad sobre el contrato, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.
- f) La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud en los datos o documentos facilitados a Bankinter por la Sociedad para la formalización de esta operación o para el mantenimiento de su vigencia.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- g) La reducción del capital social de la Sociedad en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre la Sociedad.
- h) La enajenación y/o gravamen, por cualquier título, de activos, distintos de la/s finca/s hipotecada/s y/o derechos de la Sociedad en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamo.

A 31 de diciembre de 2021, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los supuestos mencionados anteriormente son cumplidos en la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Por tanto, la información sobre el vencimiento de las deudas tanto a corto como a largo plazo con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2021 son:

Vencimiento en años					
	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	Resto	TOTAL
Deudas corto y largo plazo con entidades de crédito	485.414,50	534.111,68	563.475,59	3.349.866,75	4.932.868,52

11. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Saldos relativos a activos y pasivos fiscales	a 31/12/2021	a 31/12/2020
Retenciones IRPF a pagar	859,08	982,79
Provisión Plusvalía Calle Piedrahita 23, Bajo A	1.318,60	0,00
Organismos de Seguridad Social, acreedores	471,42	439,67
TOTAL	2.649,10	1.422,46

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.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha sido satisfecho al Órgano Liquidador de la Agencia Tributaria de Catalunya un ingreso de 10.563,20 euros correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación con la adquisición de un inmueble en 2018. Este pago ha sido recurrido a dicha Administración con ánimo de recuperar dicho importe, alegando la bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

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.

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, fecha de constitución de la Sociedad en la que el accionista único aprobó solicitar la aplicación del régimen fiscal especial.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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.

Como consecuencia de la aprobación de la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado contable antes de impuestos	576.803,74	317.077,33
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	-182,59	-89,43
Diferencias permanentes	8.803,34	38.955,48
Aumentos	8.803,34	38.955,48
Disminuciones	-----	-----
Diferencias temporarias	-----	-----
Aumentos	-----	-----
Disminuciones	-----	-----
Base imponible fiscal	585.424,49	355.943,38

El desglose de las diferencias permanentes positivas efectuadas es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
	8.803,34	38.955,48
Gastos excepcionales	7.158,91	38.130,61
Intereses de demora	0,00	6,80
Recargos fianzas	722,15	98,57
Recargo IBI	225,93	112,73
Recargo apremio	131,90	15,57
Reclasificación provisiones	564,45	591,20

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2021 ni en el ejercicio 2020, ni retenciones ni pagos a cuenta.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

Efectos fiscales de la aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, así como el efecto fiscal correspondiente, es el siguiente:

a 31/12/2021	
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (beneficio)	576.803,74
Aplicación:	
Reserva legal	57.680,37
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	190.752,48
Dividendos	320.464,30
Reservas voluntarias	7.906,59

12. Ingresos y gastos

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 992.100,25 euros (953.040,49 euros a 31 de diciembre de 2020), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional con fines residenciales, además de la refacturación de suministros consumidos por los propios arrendatarios (10.454,45 euros, aproximadamente).

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

Concepto	Importe a 31-12-2021	Importe a 31-12-2020
Otros gastos de explotación	600.779,91	591.763,16
Reparaciones y conservación	33.642,85	38.285,72
Servicios profesionales independientes	392.578,30	398.431,41
Primas de seguros	25.888,06	22.761,20
Servicios bancarios	4.354,89	7.129,32
Suministros	26.405,98	6.498,12
Otros servicios	86.056,69	91.842,82
Otros tributos	31.853,14	18.106,36

A 31 de diciembre de 2021 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". (2020: misma situación).

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 31 de diciembre de 2021 (2020: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 31 de diciembre de 2021 (2020: misma situación).

Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7,18	8,51
Ratio de operaciones pagadas	6,00	8,57
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,71	0,61
Total pagos realizados	738.252,43	532.504,96
Total pagos pendientes	85.221,92	55.612,91

13. 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 Títo 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 Títo 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 2021 no se devengan remuneraciones en concepto de sueldos y salarios ni primas por asistencia a los Consejos de Administración de los 5 consejeros tras haber renunciado 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 Sociedad ya obtuviera beneficios. El gasto total del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 en concepto de cotizaciones a la Seguridad Social, ha sido de 1.118,14 euros registrados en los epígrafes de "Gastos de personal" (2020: 10.988,82 euros).

Ni a 31 de diciembre de 2021, ni a 31 de diciembre de 2020 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 2021, ni a 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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 el 10 de julio de 2018 con vencimiento el 9 de julio de 2024. La prima correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue abonado durante el ejercicio 2020 por importe de 3.587,87 euros, habiendo sido renovada la misma con efectos de validez a las 00 horas del 1 de julio de 2021 por importe de 3.760,92 euros.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no cuenta con personal, por tanto no existe personal considerado Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2020) 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.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

14. Otras operaciones con partes vinculadas

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

Transacciones con vinculadas a 31/12/2021	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	700.223,56
Gastos financieros	60,52

Transacciones con vinculadas a 31/12/2020	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	394.779,71
Gastos financieros	0,00

La gran mayoría de los servicios facturados por la sociedad vinculada principal traen causa de los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración. Cabe recordar que los Consejeros D. Gustavo Rossi González (Consejero Delegado) y D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero) ostentan, a su vez, cargos como administradores de las siguientes empresas vinculadas en relación con los siguientes servicios recibidos (IVA incluido) conforme al Contrato de Gestión (Nota 1 y Nota 9), que son:

- a) **Invermax Propiedades Rentables**: engloba los servicios de intermediación en la adquisición y/o enajenación 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 243.058,21 euros (129.000,16 euros en 2020).
- b) **Generación Plus Legal**: servicios de asesoramiento jurídico y secretariado por importe de 29.690,70 euros (19.131,24 euros en 2020).
- c) **General de Contratas y Energías**: reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 289.235,79 euros (162.189,96 euros en 2020).
- d) **Alquiler Seguro**: servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles por importe de 134.805,89 euros (83.475,83 euros en 2020).
- e) **Anexia Tecnologías**: servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 281,21 euros (256,52 euros en 2020).
- f) **Berman Comunicación**: servicios de comunicación y marketing por importe de 968,00 euros (726,00 en 2020).
- g) **Alquiler Seguro Energía**: suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 2.183,76 euros (0,00 euros en 2020).

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:

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2021	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 10)	217,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 10)	74.588,35

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2020	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 10)	2.395,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 10)	41.409,27

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

De acuerdo con los requisitos del artículo 11 de la Ley SOCIMI, se desglosa la información correspondiente:

- a) **No existen reservas** procedentes de **ejercicios anteriores** a la aplicación del régimen fiscal especial.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- 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.

Para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio.

A 31 de diciembre de 2021 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 2021 un importe de -77.261,29 euros (-77.078,70 euros a 31 de diciembre de 2020, -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). Igualmente, se refleja el beneficio derivado de la transmisión de acciones en autocartera por importe de 29.529,93 a 31 de diciembre de 2021 (0,00 euros en 2020)

- c) A pesar de que en los ejercicios 2019 y 2020 el resultado fue de beneficios, 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 obtuvo un beneficio en el pasado ejercicio a 31 de diciembre de 2020 por importe de 317.077,33 euros, en cumplimiento de la normativa mercantil que le es aplicable dicho importe ha sido destinado a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores.

- e) La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021, que asciende a 576.803,74 euros, se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, y la misma implicaría un reparto de dividendos de importe 320.464,30 euros.
- f) En los ejercicios 2020 y 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 adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
1	Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17	91	Calle Godella 221 2º2	30-11-18
2	Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17	92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	30-11-18
3	Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17	93	Calle Arroyo Fontarrón 269 4	30-11-18
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	94	Avenida San Diego 47 BJ DR	26-11-18
5	Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20-04-17	95	Avenida San Diego 47 2ºIz	27-11-18
6	Calle Piedrahíta 23, bajo A	20-04-17	96	Avenida Pau Casals 13 4º1	23-11-18
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	30-05-17	97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	22-01-19
8	Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17	98	Camino de Perales 92 6ºC	28-02-19
9	Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17	99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºc	28-02-19
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	100	Calle L'Alcarria 30 3º1	08-03-19
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	19-03-19
12	Calle San Moises 28, 2ºC	20-09-17	102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	19-03-19
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	103	Calle Galicia 2 4ºB	19-03-19
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	19-03-19
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	105	Calle Manganeseo 4 2ºB	19-03-19
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	106	Calle Tomas Esteban 11-1	19-03-19
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18	107	Calle Trastomonte 4 3ºB	19-03-19
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	108	Calle Tamart 35 Bj-2	22-03-19
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	29-03-19
20	Calle Pañeria 8, bajo dcha	06-03-18	110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	04-04-19
21	Calle Villalón 47, bajo c	06-03-18	111	Calle Elionor 26 1º1	12-04-19
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	07-03-18	112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	08-05-19

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18	113	Calle Palomares 52 BJ-A	14-05-19
24	Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18	114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	14-05-19
25	Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18	115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	14-05-19
26	Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18	116	Calle Tornilleria 12, BJ-Derecha	28-08-19
27	Calle Imagen 34, 3ºB	08-03-18	117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	28-08-19
28	Calle Alcudon 33, 1ºC	08-03-18	118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	28-08-19
29	Calle Alcudon 33, 2ºC	08-03-18	119	Calle Hachero 33, BJ-B	28-08-19
30	Calle Alcudon 33, 3ºB	08-03-18	120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	05-09-19
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	08-03-18	121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	10-09-19
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08-03-18	122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	13-09-19
33	Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18	123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	13-09-19
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	08-03-18	124	Calle Josue Lillo 3, BJ-1	13-09-19
35	Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18	125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	19-09-19
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	07-03-18	126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	20-09-19
37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	07-03-18	127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	24-09-19
38	Avenida de Metro 8 3ºB	27-07-18	128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	24-09-19
39	Calle Ascao 47 2ºB	27-07-18	129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	24-09-19
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	27-07-18	130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	24-09-19
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	27-07-18	131	Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ºA	27-09-19
42	Calle Madridejos 61 BJ-DR	27-07-18	132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	27-09-19
43	Plaza Mirafior 2 9ºA	27-07-18	133	Calle Viladecans 25, 3º-4	27-09-19
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	27-07-18	134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	29-10-19
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	19-07-18	135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	17-12-19
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	18-07-18	136	Calle América 5, 3ºA	17-12-19
47	Calle Marineros 25 1ºI	18-07-18	137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	17-12-19
48	Calle Alegría 4 3ºIZ	18-07-18	138	Calle Almonacid 20, BJ-A	17-12-19
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	18-07-18	139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	19-12-19
50	Calle Decoradores 3 1ºI	19-07-18	140	Calle Almonacid 25, 1º B	19-12-19
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	19-07-18	141	Calle Chimbo 29, BJ A	19-12-19
52	Calle las Marismas 57 2ºC	19-07-18	142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	19-12-19
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	19-07-18	143	Poligono Dels Merinals 62, 2º 2	23-12-19
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	19-07-18	144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	23-12-19
55	Calle Sierra Morena 4 2º1	18-07-18	145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	26-12-19
56	Avenida Institucion Libre Enseñanza 77	08-08-18	146	Calle Benadalid 6, 2º B	27-12-19
57	Avenida Concordia 94 1º	14-08-18	147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	22-01-20
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	14-08-18	148	Calle Casabermeja 2, 4º C	17-03-20
59	Calle California 27-28	14-08-18	149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	15-06-20
60	Calle Font 51-53 2º14	14-08-18	150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	21-07-20
61	Calle Olivera de Sistrells	16-08-18	151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	30-03-21
62	Paseo de la Marina 244 2º1	14-08-18	152	Calle Miguel Hernandez 28, 2C	30-03-21
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	21-09-18	153	Calle Galvez 13, 1º 6	30-03-21
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	21-09-18	154	Calle Atalaya 3	30-03-21
65	Avenida Vicent Mortes Alfonso 101	18-09-18	155	Calle De San Vicente 18, 2ºF	30-03-21
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	18-09-18	156	Calle De la Llenya 36, 2º A	30-03-21
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	18-09-18	157	Calle de Santiago 22, 4ºD	30-03-21
68	Calle Bailen 41 Bj I	18-09-18	158	Calle Progres 49, Bajo 1	30-03-21
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	18-09-18	159	Calle Marqués de Santillana 52	30-03-21
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	18-09-18	160	Calle Primavera 68,3D	30-03-21
71	Calle Omet 1 3º8	18-09-18	161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	30-03-21
72	Calle Bernardo Lopez Garcia 3	19-09-18	162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1ºB	30-03-21
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	19-09-18	163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	30-03-21

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

74	Calle Palomares 65 2ºDR	28-09-18	164	Calle Ferrocarril 37,3ºA	08-04-21
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	28-09-18	165	Calle Fatima 4, 4ºB	27-04-21
76	Calle Marcel.Li Esquius	21-09-18	166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	27-04-21
77	Calle Vilches 15 (P)	28-09-18	167	Calle San Jose 17, 3º A	04-06-21
78	Calle Pintora Angeles Santos 13	18-09-18	168	Calle Peña Cerredo 4, 1º IZQ	04-06-21
79	Calle Zubieta 3 3º3	28-09-18	169	Calle Real Madrid 29, 2º I	04-06-21
80	Calle Perafia 20 1º2	28-09-18	170	Calle Germanies 72, 1º 3	21-06-21
81	Calle Fotografía 1 1ºB	25-10-18	171	Calle Archiduque Carlos 71,6º	21-06-21
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	25-10-18	172	Calle Tucan 24,1º 1	24-06-21
83	Camino del Pato 12 1ºC	23-10-18	173	Calle Jose María Peman 7, BJ A	24-06-21
84	Plaza Mayor Abachuco 2	19-10-18	174	Calle Zaragoza 13, ESC 1, 1º C	24-06-21
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	25-10-18	175	Calle Puerto de Arlaban 113, 2º	24-06-21
86	Calle Cardenal Belluga 11	25-10-18	176	Plaza Collao 13, 1º 8	24-06-21
87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	25-10-18	177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	27-08-21
88	Calle Eresma 8 3ºC	23-10-18	178	Calle Rio Tajo 3, 1º A	27-10-21
89	Calle La Era 9 BJ-B	30-11-18	179	Calle Pont de Molins 5, 2º Derecha	26-11-21
90	Calle Halcon 43 3ºE	30-11-18	180	Calle Jose Pino Jimenez 11, 3ºC, Esc.4	03-12-21

No obstante lo anterior, las fechas de enajenación de los inmuebles han sido las siguientes

Ref.	Activo	Fecha vta.	Ref.	Activo	Fecha vta.
1	Calle Raza 4, 2ºC	24/03/2021	28	Calle Alcaudón 33, 1ºC	27/04/2021
3	Calle Ilustración 8, 1ºE	26/08/2021	29	Calle Alcaudón 33, 2ºC	27/04/2021
6	Calle Piedrahita 23, Bajo A	28/12/2021	37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	29/10/2021
8	Calle Pinzón 38, 4º B	30/11/2021	62	Paseo de la Marina 244 2º1	03/11/2021
24	Calle Tordo 19 (A) 2º	14/06/2021			

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 6 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 las presentes cuentas anuales, la Sociedad cuenta con unas inversiones inmobiliarias por importe de 14.762.173,64 euros frente a un activo total de 16.047.895,38 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 91,99% 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 31/12/2021	Porcentaje
Total activo	16.047.895,38	100,00%
Inversiones inmobiliarias	14.762.173,64	91,99%

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.

16. Otra información

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

La Sociedad a 31 de diciembre de 2021 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2020). 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 13).

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

El importe de los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas prestados por Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal ha ascendido a 12.000 euros + IVA. Adicionalmente durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han devengado 4.685,00 euros + IVA en concepto de honorarios por los servicios de revisión limitada de los estados financieros a 30 de junio de 2021 (33.272,00 euros + IVA durante el ejercicio 2020 por los servicios de auditoría y de revisión limitada prestados por Pricewaterhousecoopers Auditores, S.L.).

17. 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 2021 y 2020.

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 2021 y 2020.

18. Hechos posteriores

A fecha de formulación de estas cuentas anuales a cierre del ejercicio 2021,

Con fecha 28 de enero de 2022, la Sociedad ha adquirido una vivienda en disperso sita en la Calle Membézar 8, 3º B, cuyo precio de compra ha ascendido a 97.000,00 euros y ha sido referenciado como 0181.

Con fecha 7 de febrero de 2022, y con objeto de aportar rotación a la cartera, la Sociedad ha formalizado mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Omet 1, 3º 8 (Valencia) por un importe total de 80.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 27.400,00 euros.

Con fecha 7 de marzo de 2022, la Sociedad ha adquirido una vivienda en disperso sita en el Paseo Arroyomolinos 36, 1º B (Móstoles) cuyo precio de compra ha ascendido a 95.000,00 euros y ha sido referenciado como 0182.

Con fecha 10 de marzo de 2022, la Sociedad ha formalizado una propuesta de venta por el inmueble situado en Calle Alegría 4, 3º Izq. (Madrid) por un precio de venta de 107.000,00 euros.

Con fecha 22 de marzo de 2022, la Sociedad ha formalizado una propuesta de venta por el inmueble situado en Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha. (Madrid) por un precio de venta de 93.000,00 euros.

Con fecha 12 de abril de 2022, la Sociedad ha formalizado una propuesta de venta por el inmueble situado en Calle Las Marismas 57, 2º C (Madrid) por un precio de venta de 130.000,00 euros.

Aparte de los hechos descritos anteriormente, a juicio de los administradores de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 que puedan tener efecto en las presentes cuentas anuales.



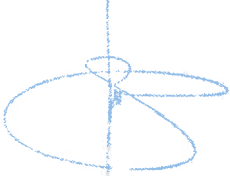
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Con fecha 20 de abril de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

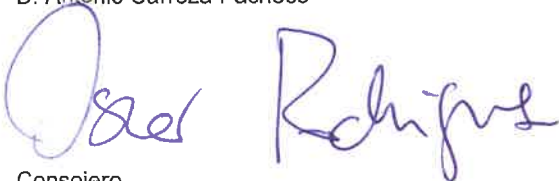


Consejero Delegado
D. Gustavo Rossi González

Consejero
D. Miguel Ángel Alberó Ocerín



Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco



Consejero
D. Oscar Rodríguez Herrero



Consejero
D. Enrique Titos Martínez



Secretaria no consejera
Generación Pluslegal, S.L.
Dña. Aránzazu Ibáñez Acebal

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Con fecha 20 de abril de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA

Consejero Delegado
D. Gustavo Rossi González



Consejero
D. Miguel Ángel Alberó Ocerín

Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco

Consejero
D. Oscar Rodríguez Herrero

Consejero
D. Enrique Titos Martínez

Secretaria no consejera
Generación Pluslegal, S.L.
Dña. Aránzazu Ibáñez Acebal



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2021

4

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (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 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.

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**.



INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (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**":

- a. Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición;
- b. Gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos;
- c. Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros y otros servicios.
- d. 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).
- e. 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 evitar cualquier conflicto de interés la Gestora deberá solicitar, además del de la sociedad de su grupo, dos (2) presupuestos

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

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:

- a) Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- b) Promocionar las viviendas con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
- c) Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
- d) Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
- e) 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.
- f) Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda en caso de desahucio.
- g) 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.
- h) 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:

- a) 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").
- b) Gestión de la relación entre la Sociedad y los inversores de esta, una vez la empresa cotice en BME Growth.
- c) Control financiero continuado desde la fecha de inicio del contrato, incluyendo, entre otras tareas, las siguientes:
 - a. Realización y supervisión de informes de gestión como cuadros de mandos, desviaciones y cartera.
 - b. Coordinación y búsqueda de financiación a nivel nacional e internacional.
 - c. Participar en la estrategia de inversiones y en la planificación financiera.
- d) 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 2021 (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 Alberó Ocerín	Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco	Consejero
D. Oscar Rodríguez Herrero	Consejero
D. Enrique Titos Martínez	Consejero

La Sociedad a cierre del ejercicio 2021 tiene designada como Secretario no consejero a la Sociedad Generación Pluslegal, S.L. representada por su socia Dña. Aránzazu Ibáñez Acebal, 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 2021

Al inicio del ejercicio 2021, la Sociedad contaba con un capital social de 10.606.539,00 euros totalmente desembolsados y un total de 148 inmuebles destinados a vivienda.

Con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó 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. Por tanto, la fecha de vencimiento del préstamo quedó fijada el día 13 de mayo de 2025. Como consecuencia de la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo, se acordó 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.

Con fecha 18 de marzo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad recibió comunicación por escrito de dimisión por renuncia de D. Sergio Lusilla Oliván como Secretario No Consejero de la Sociedad, situación que el Consejo de Administración aceptó y acordó por unanimidad su cese. Así mismo, el Consejo de Administración acordó en la misma fecha y por unanimidad, el nombramiento de la mercantil GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L. con CIF B-88271556 para ostentar el cargo de Secretariado en la persona de Dña. Aránzazu Ibáñez Acebal, con DNI 45303098K, que aceptó el cargo para el que fue elegida, manifestando no hallarse incurso en causa alguna de incompatibilidad de las reguladas por las leyes.

Con fecha 24 de marzo de 2021, y con objeto de aportar rotación a la cartera, 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 125.000,00 euros. La

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

plusvalía neta generada por la venta del inmueble fue de, aproximadamente, 38.100,00 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 asciende a 912.000,00 euros. La compra de esta cartera de inmuebles supuso un incremento del 9% sobre la cartera existente de inmuebles en alquiler:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0151	Calle Camino Viejo 7, Bajo 11	30/03/2021	50.000,00
0152	Calle Miguel Hernández 28, 2º C	30/03/2021	56.000,00
0153	Calle Gálvez 13, 1º 6	30/03/2021	70.000,00
0154	Calle Atalaya, 3	30/03/2021	120.000,00
0155	Calle de San Vicente 18, 2º F	30/03/2021	113.000,00
0156	Carrer de la Llenya 36, 2º A	30/03/2021	64.000,00
0157	Calle de Santiago 22 4ºD	30/03/2021	59.000,00
0185	Calle Progrés 49, Bajo 1	30/03/2021	70.000,00
0159	Calle Marqués de Santillana 52 1º D	30/03/2021	55.000,00
0160	Calle Primavera 68 3º D	30/03/2021	49.000,00
0161	Calle Vall d'Albaida 33, Esc 1 1º 2	30/03/2021	89.000,00
0162	Calle San Rosendo 2 Esc A 1º B	30/03/2021	45.000,00
0163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º Ctro	30/03/2021	72.000,00

Dicha operación se formalizó mediante un préstamo con garantía hipotecaria formalizado con 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%.

Por otro lado, entre los días 8 de abril y 27 de abril de 2021, la Sociedad adquirió las 3 viviendas que se relacionan en la tabla a continuación:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0164	Calle Ferrocarril 37, 3º A	08/04/2021	90.000,00
0165	Calle Fátima 4, 4º B	27/04/2021	94.000,00
0166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	27/04/2021	87.000,00

La suma total del precio de compra de los 3 inmuebles asciende a 271.000,00 euros y fueron financiadas mediante el préstamo formalizado el pasado 4 de diciembre de 2020.

Con fecha 27 de abril de 2021, y con objeto de aportar rotación a la cartera, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta de dos inmuebles situados en la Calle Alcaudón 33 de Madrid. La venta de Calle Alcaudón 33, 1º C se realizó por un importe total de 105.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 29.300,00 euros. Con respecto a la venta de Calle Alcaudón 33, 2º C, se realizó por un importe total de 115.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 30.700,00 euros.

Entre los días 4 y 24 de junio, la Sociedad adquirió 10 viviendas y varios anejos que se relacionan en la tabla a continuación:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0167	Calle San José 17, 3º A + Anejos	04/06/2021	95.000,00
0168	Calle Peña Cerrado 4, 1º Izq.	04/06/2021	80.000,00
0169	Calle Real Madrid 29 2º Izq.	04/06/2021	95.000,00
0170	Carrer de les Germanies 72, 1º 3	21/06/2021	74.000,00
0171	Calle Archiduque Carlos 71, 6º 22	21/06/2021	101.000,00
0172	Calle Tucán 24, 1º 1	24/06/2021	70.000,00

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

0173	Calle Jose María Pemán 7, Bajo A	24/06/2021	93.500,00
0174	Calle Zaragoza 13 Esc.1 1º C	24/06/2021	95.500,00
0175	Calle Puerto de Arlabán 113, 2º A	24/06/2021	109.000,00
0176	Plaza Collao 13, 1º 8	24/06/2021	88.000,00

La suma total del precio de compra de los 10 inmuebles ascendió a 901.000,00 euros, financiados mediante el préstamo formalizado el pasado 4 de diciembre de 2020.

Con fecha 14 de junio, y con objeto de aportar rotación a la cartera, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Tordo 19 (A) 2º C (Madrid). La venta se realizó por un importe total de 115.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 31.100,00 euros.

Con fecha 28 de Junio de 2021 se celebró la Junta General Ordinaria a las 17:00 hora en primera convocatoria, la cual adoptó por unanimidad de los asistentes con derecho a voto (52,63%) del capital social, los siguientes acuerdos:

PRIMERO. – APROBACIÓN DE CUENTAS ANUALES. La Junta General acuerda aprobar las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio económico 2.020, cerrado el 31 de diciembre de 2.020, con la firma de todos sus miembros, siendo el resultado del ejercicio un beneficio por importe de TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SETENTA Y SIETE EUROS Y TREINTA Y TRES CENTIMOS (317.077,33 €). Las citadas Cuentas Anuales ordinarias comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambio del patrimonio neto, el estado de flujo de efectivo y la memoria, estando la Sociedad obligada a someter sus cuentas a auditoría.

SEGUNDO. – APLICACIÓN DEL RESULTADO. La Junta General acuerda aplicar el resultado correspondiente al ejercicio económico 2.020 en los siguientes términos: BASE DE REPARTO: Pérdidas y Ganancias: 317.077,33 euros. APLICACIÓN: A compensar las pérdidas de ejercicios anteriores.

TERCERO. – APROBACIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL. La Junta General acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2020.

CUARTO. – CESE Y NOMBRAMIENTO DE AUDITOR. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 264 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda por unanimidad:

- El cese por expiración del periodo de nombramiento de Auditor Censor Jurado de Cuentas de la Sociedad de: PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con número C.I.F. B-79031290, tiene su domicilio social en Torre PwC, Paseo de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España, se encuentra inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas, con el número S0242, y en el Registro Mercantil de Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª.
- Y en consecuencia del anterior, el nombramiento como Auditor Censor Jurado de Cuentas de la Sociedad, por un periodo de 3 años, correspondiente a los ejercicios a auditar 2.021, 2.022 y 2.023 todos ellos inclusive, de: GRANT THORNTON, S.L.P., Sociedad Unipersonal. Domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 81, 11ª planta. CIF número B-08.914.830. Constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, D. ANTONIO CLAVERA ESTEVA, en fecha 24 de mayo de 1984, bajo el nº 2299 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.652, Folio 159, Hoja M-657.409, inscripción 36ª, firma inscrita con el número S0231 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

QUINTO. – MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DE LOS ESTATUTOS. La Junta General acuerda modificar el artículo 32 de los Estatutos Sociales que, de ahora en adelante, tendrá la siguiente redacción: "Artículo 32.- Comunicación de participaciones significativas El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones y/o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (en su defecto, al órgano de administración) y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del BME Growth.

Con fecha 26 de agosto de 2021, y con objeto de aportar rotación a la cartera, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Ilustración 8 (-1) E (Madrid). La venta se ha realizado por un importe total de 150.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 45.300,00 euros.

Con fecha 27 de agosto de 2021, la Sociedad adquirió una vivienda financiada mediante el préstamo formalizado el pasado 4 de diciembre de 2020, que se detalla en la tabla a continuación:

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0177	Puerto de los Leones 8, Bajo D	27/08/2021	80.000,00

Con fecha 27 de octubre de 2021, la Sociedad adquirió una vivienda con recursos propios que se detalla en la tabla a continuación:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0178	Calle Río Tajo 3, 1º A	27/10/2021	95.000,00

Con fecha 29 de octubre de 2021 la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Fco. Villaespesa 59, 3º B Esc. 2 (Madrid) por un importe total de 130.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 23.500,00 euros.

Con fecha 3 de noviembre de 2021, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en Paseo de la Marina 244, 2º 1 Esc. B (Castelldefels) por un importe total de 180.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 74.000,00 euros.

Con fecha 26 de noviembre de 2021, la Sociedad adquirió una vivienda con recursos propios que se detalla en la tabla a continuación:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0179	Calle Pont de Molins 5, 2º Dcha.	26/11/2021	87.500,00

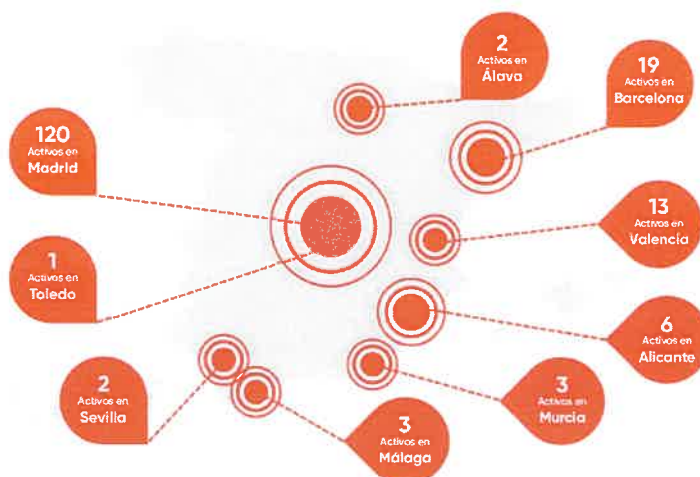
Con fecha 30 de noviembre de 2021, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Pinzón 38, 4º B (Madrid) por un importe total de 110.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 28.200,00 euros.

Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió una vivienda con recursos propios que se detalla en la tabla a continuación:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0180	Calle José del Pino Jiménez 11, 3º C	26/11/2021	87.500,00

Con fecha de 30 de diciembre de 2021, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Piedrahita 23, Bajo A (Madrid) por un importe total de 89.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 23.600,00 euros.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad contaba con un total de 169 inmuebles destinados a vivienda. De todos ellos, un total de 159 viviendas (un 94%) se encontraban alquiladas a una renta bruta promedio de 9 euros/m², 5 viviendas (un 3%) se encontraban en fase de comercialización y 5 viviendas (un 3%) se encontraban en estado de adecuación.



INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

Con respecto al importe de la cifra de negocios de la Sociedad, ascendió a 992.116,83 euros a 31 de diciembre de 2021, lo que supuso un incremento del 4,1% respecto al ejercicio anterior (953.040,49 euros) como resultado, principalmente, del incremento de la cartera de 21 inmuebles en comparación con el ejercicio 2020 y la consolidación de ésta a lo largo de todo el ejercicio.

El resultado que arroja la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es de unos beneficios de 576.803,74 euros, lo que supuso un incremento del 81,9% respecto al ejercicio anterior (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 2021, ni a 31 de diciembre de 2020.

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Inversiones financieras a largo plazo	83.262,96	74.971,85
Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	20.381,26	18.532,72
Inversiones financieras a corto plazo	117.317,23	41.299,90
Efectivo	1.074.197,15	777.241,56
Total activos	1.295.158,60	912.046,03
Deudas a largo plazo	-4.536.956,52	-2.122.597,49
Deudas a corto plazo	-489.938,63	-1.141.346,30
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	-217,8	-2.395,80
Acreedores comerciales (sin Administraciones Públicas)	-91.130,03	-69.461,49
Total pasivos	-5.118.242,98	-3.335.801,08
Posición financiera neta	-3.823.084,38	-2.423.755,05

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. A 31 de diciembre de 2021 no ha habido ningún retraso, ni hay pagos pendientes de cuantía significativa (2020: 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 83.262,96 euros (74.971,85 euros a 31 de diciembre de 2020), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

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 y pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

Con fecha de 30 de marzo de 2021, la adquisición de una cartera de inmuebles compuesta por 13 viviendas y varios anejos. Dicha operación ha sido financiada mediante un préstamo con garantía hipotecaria formalizado con 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%.

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 liquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe 618.523,22 euros (a 31 de diciembre de 2020 el fondo de maniobra era negativo de 377.431,87 de euros).

Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7,18	8,51
Ratio de operaciones pagadas	6,00	8,57
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,71	0,61
Total pagos realizados	738.252,43	532.504,96
Total pagos pendientes	85.221,92	55.612,91

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 2021 (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.

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021, se han adquirido 52.095 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 94.689 acciones propias, por lo que el saldo, a 31 de diciembre de 2021 es de 173.922 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido un beneficio total por importe de 29.529,93 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

6. Evolución de la plantilla

A excepción del Consejero Delegado, la empresa a 31 de diciembre de 2021 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2020). 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

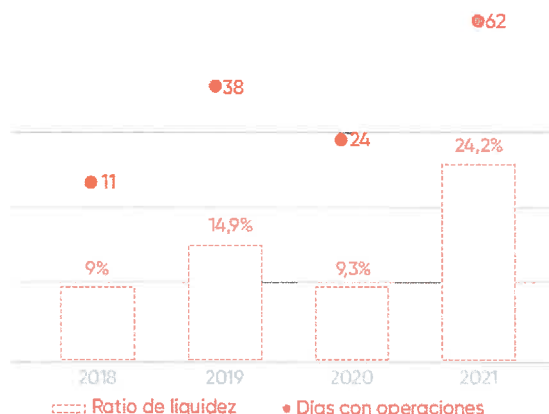
Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2021.

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 el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2021.

8. Evolución del valor en bolsa

A 31 de diciembre de 2021, la cotización de la acción de la Sociedad se encuentra en 1,10 euros por acción. Este valor supone una variación del 10% con respecto a su valor nominal, de 1,00 euros por acción. La capitalización de la Sociedad en el BME Growth alcanza a la misma fecha 11.667.192,90 euros con un total de 10.606.539 acciones en circulación. Durante el año 2021 se han realizado operaciones 62 días, con un ratio de liquidez del 24,2%, lo que supone el mayor de los 4 ejercicios cotizados:



INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

El volumen total de acciones intercambiadas fue de 647.928, lo que representa el 6,1% del total de las acciones en circulación (Ratio de liquidez: número de días en que se han cruzado operaciones dividido por el total de días de cotización en BME Growth).



La Sociedad se ha convertido en uno de los valores más líquidos en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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 2021, 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 5.5 de la Memoria de las Cuentas Anuales.

Con fecha 28 de enero de 2022, la Sociedad adquirió una vivienda en disperso sita en la Calle Membézar 8, 3º B, cuyo precio de compra ha ascendido a 97.000,00 euros y ha sido referenciado como 0181.

Con fecha 7 de febrero de 2022, y con objeto de aportar rotación a la cartera, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble situado en la Calle Omet 1, 3º 8 (Valencia) por un importe total de 80.000,00 euros, siendo la plusvalía neta generada por la venta del inmueble de, aproximadamente, 27.400,00 euros.

Con fecha 7 de marzo de 2022, la Sociedad ha adquirido una vivienda en disperso sita en el Paseo Arroyomolinos 36, 1º B (Móstoles) cuyo precio de compra ha ascendido a 95.000,00 euros y ha sido referenciado como 0182.

Con fecha 10 de marzo de 2022, la Sociedad ha formalizado una propuesta de venta por el inmueble situado en Calle Alegría 4, 3º Izq. (Madrid) por un precio de venta de 107.000,00 euros.

Con fecha 22 de marzo de 2022, la Sociedad ha formalizado una propuesta de venta por el inmueble situado en Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha. (Madrid) por un precio de venta de 93.000,00 euros.

Con fecha 12 de abril de 2022, la Sociedad ha formalizado una propuesta de venta por el inmueble situado en Calle Las Marismas 57, 2º C (Madrid) por un precio de venta de 130.000,00 euros.

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

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Con fecha 20 de abril de 2022 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 2021.

FIRMANTES

FIRMA

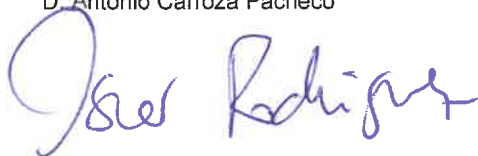


Consejero Delegado
D. Gustavo Rossi González

Consejero
D. Miguel Ángel Alberó Ocerín



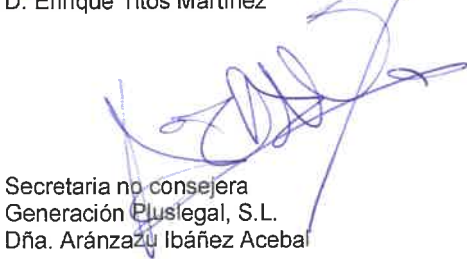
Consejero
D. Antonio Carroza Pacheco



Consejero
D. Oscar Rodríguez Herrero



Consejero
D. Enrique Titos Martínez



Secretaria no consejera
Generación Pluslegal, S.L.
Dña. Aránzazu Ibáñez Acebal

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2021 (Expresado en euros)

FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Con fecha 20 de abril de 2022 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 2021.

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
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, 20 de Abril de 2022

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.

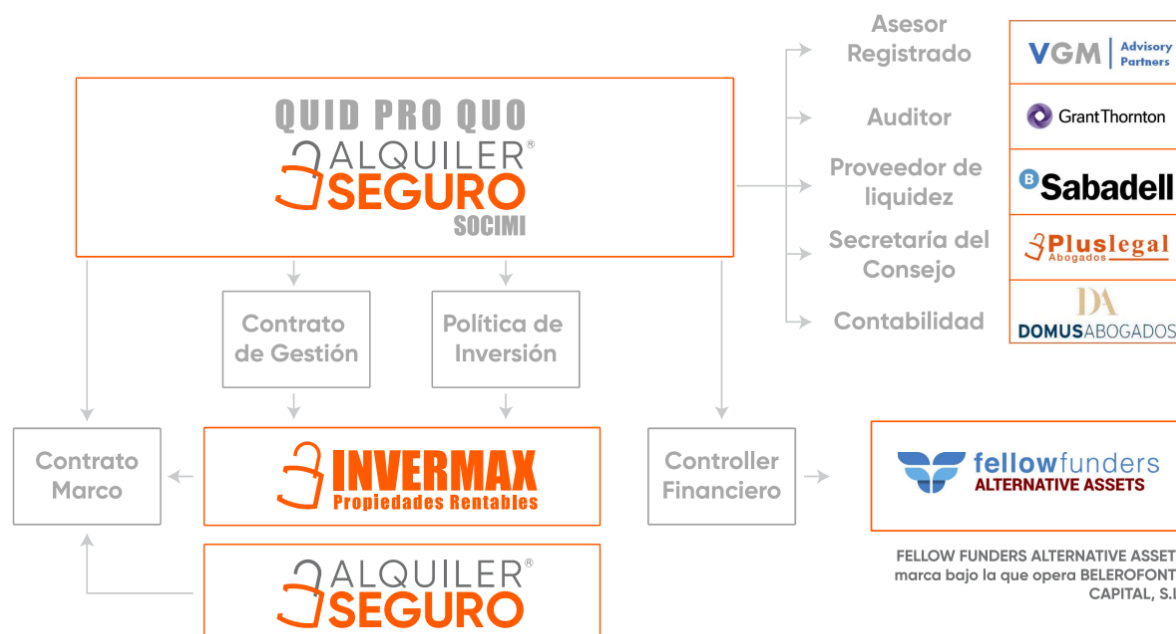
El objetivo del presente documento es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información 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 ALQUILER SEGURO GRUPO”) y es en la actualidad la división especializada en el asesoramiento y gestión de activos residenciales destinados a inversores del Grupo ALQUILER SEGURO GRUPO.

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 a 31 de diciembre de 2021:

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

La Sociedad tiene designado a Generación Plus Legal, S.L. como Secretario del Consejo (no consejero) bajo la figura de Dña. Aránzazu Ibáñez Acebal, 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.