

## **A BME GROWTH**

Madrid, 28 de octubre 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**

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2022:

- Estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 con su informe de revisión limitada del auditor.
- Balance y cuenta de pérdidas y ganancias individuales de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022.

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.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

A los accionistas de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2022, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2022, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

26 de octubre de 2022





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

**Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**



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

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

Nota	Página
Balance intermedio	3
Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021.	5
Estado de cambios del patrimonio neto intermedio	6
Estado de flujos de efectivo intermedio	8
Notas explicativas	9
1 Información general	9
2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios	15
3 Normas de registro y valoración	17
3.1 Inversiones inmobiliarias	17
3.2 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias	18
3.3 Arrendamientos	18
3.4 Activos financieros	19
3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	21
3.6 Patrimonio neto	21
3.7 Pasivos financieros	21
3.8 Provisiones y pasivos contingentes	23
3.9 Impuestos corrientes y diferidos	23
3.10 Prestaciones a los empleados	24
3.11 Reconocimiento de ingresos	24
3.12 Transacciones entre partes vinculadas	25
3.13 Aspectos medioambientales	25
3.14 Moneda funcional y de presentación	26
3.15 Estado de flujos de efectivo	26
4 Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	26
4.1 Riesgo de crédito	26
4.2 Riesgo de mercado	26
4.3 Riesgo de liquidez	27
4.4 Estimación de valor razonable	27
5 Inversiones inmobiliarias	28
6 Análisis de activos financieros	35
7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36
8 Capital social	36
9 Pasivos financieros	38
10 Situación fiscal	40
11 Ingresos y gastos	42
12 Consejo de Administración y alta dirección	43
13 Otras operaciones con partes vinculadas	43
14 Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012	44
15 Otra información	47
16 Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	47
17 Hechos posteriores	47

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	30-06-2022	31-12-2021
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.883.689,13</b>	<b>14.845.436,60</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	6	<b>14.800.327,17</b>	<b>14.762.173,64</b>
Terrenos		9.895.031,38	9.896.594,29
Construcciones		4.893.769,52	4.852.951,82
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		11.526,27	12.627,53
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	7	<b>83.361,96</b>	<b>83.262,96</b>
Otros activos financieros		83.361,96	83.262,96
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>896.817,17</b>	<b>1.202.458,78</b>
<b>Existencias</b>		<b>0,00</b>	<b>120,00</b>
Anticipos a proveedores		0,00	120,00
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	7	<b>9.182,90</b>	<b>10.824,40</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.466,69	6.108,19
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		4.466,69	6.108,19
Otros deudores		4.716,21	4.716,21
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	7 y 14	<b>27.309,29</b>	<b>117.317,23</b>
Otros activos financieros		27.309,29	117.317,23
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	8	<b>860.324,98</b>	<b>1.074.197,15</b>
Tesorería		860.324,98	1.074.197,15
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>15.780.506,30</b>	<b>16.047.895,38</b>

Las notas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	30-06-2022	31-12-2021
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>10.798.285,24</b>	<b>10.927.003,30</b>
A-1) Fondos propios		10.798.285,24	10.927.003,30
<b>Capital</b>	9	<b>10.606.539,00</b>	<b>10.606.539,00</b>
Capital escriturado		10.606.539,00	10.606.539,00
<b>Prima de emisión</b>		<b>208.849,81</b>	<b>208.849,81</b>
<b>Reservas</b>	9	<b>-41.008,37</b>	<b>-106.791,22</b>
Reserva legal		57.680,37	0,00
Otras reservas		-98.688,74	-106.791,22
<b>Acciones y participaciones propias</b>		<b>-199.024,20</b>	<b>-167.645,55</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>0,00</b>	<b>-190.752,48</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	9	0,00	-190.752,48
<b>Resultado del ejercicio</b>	9	<b>222.929,00</b>	<b>576.803,74</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.283.111,49</b>	<b>4.536.956,52</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	10	<b>4.283.111,49</b>	<b>4.536.956,52</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		4.191.181,24	4.447.454,02
Otros pasivos financieros		91.930,25	89.502,50
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>699.109,57</b>	<b>583.935,56</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	10	<b>505.648,39</b>	<b>489.938,63</b>
Deudas con entidades de crédito		500.034,04	485.414,50
Otros pasivos financieros		5.614,35	4.524,13
<b>Deudas con empresas vinculadas a corto plazo</b>	10, 14	<b>217,80</b>	<b>217,80</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	10	<b>193.243,38</b>	<b>93.779,13</b>
Proveedores		0,00	9.061,18
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10, 14	60.903,02	74.588,55
Acreedores varios	10	26.093,96	7.480,30
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	106.246,40	2.649,10
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>15.780.506,30</b>	<b>16.047.895,38</b>

Las notas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresada en Euros)

	Nota	30-06-2022	30-06-2021
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	12	535.252,50	482.606,25
Prestaciones de servicios		535.252,50	482.606,25
Gastos de personal		-8.499,32	-2.770,62
Otros gastos de explotación	12	-332.762,08	-297.966,15
a) Servicios exteriores		-314.322,24	-280.998,55
b) Tributos		-18.439,84	-16.967,60
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	-26.197,13	-22.064,72
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		141.336,17	128.961,65
Otros resultados		132,65	-1.263,01
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>309.262,73</b>	<b>287.503,40</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-42.609,05</b>	<b>-37.556,65</b>
Gastos financieros		-42.609,05	-37.556,65
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>266.653,68</b>	<b>249.946,75</b>
Impuestos sobre beneficios		-43.724,68	0,00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>222.929,00</b>	<b>249.946,75</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	9	<b>222.929,00</b>	<b>249.946,75</b>

Las notas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en Euros)

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

A) Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Nota	30-06-2022	30-06-2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9	222.929,00	249.946,75
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	222.929,00	249.946,75

Las notas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en Euros)**

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

B) Correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Resultados de ejercicios ant.	Total
<b>SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	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	44.629,92
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	-29.529,93	74.158,85	0,00	0,00	44.629,92
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-182,59	0,00	-317.077,33	317.077,33	-182,59
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2021</b>	10.606.539,00	208.849,81	-106.791,22	-167.645,55	576.803,74	-190.752,48	10.927.003,60
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2022</b>	10.606.539,00	208.849,81	-106.791,22	-167.645,55	576.803,74	-190.752,48	10.927.003,60
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	222.929,00	0,00	222.929,00
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	66.020,45	-31.378,65	0,00	0,00	34.641,80
Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	66.020,45	-31.378,65	0,00	0,00	34.641,80
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-237,60	0,00	-576.803,74	190.752,48	-386.288,86
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2022</b>	10.606.539,00	208.849,81	-41.008,37	-199.024,20	222.929,00	0,00	10.798.285,24

Las notas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en Euros)

	Nota	30-06-2022	30-06-2021
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		266.653,68	249.946,75
2. Ajustes del resultado		-72.662,64	-68.599,12
Amortización del inmovilizado	6	26.197,13	22.064,72
Correcciones valorativas por deterioro		0,00	0,00
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		-141.336,17	-128.961,65
Gastos financieros		42.609,05	37.556,65
Otros ingresos y gastos		-132,65	741,16
3. Cambios en el capital corriente		117.324,41	-91.428,58
Existencias		120,00	-300,00
Deudores y otras cuentas para cobrar		1.641,50	4.456,19
Otros activos corrientes		90.007,94	-98.017,69
Acreedores y otras cuentas para pagar		25.554,97	2.432,92
Otros pasivos corrientes		0,00	0,00
Otros activos y pasivos no corrientes		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-42.609,05	-37.556,65
Pago de intereses		-42.609,05	-37.556,65
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		268.706,40	52.362,40
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Pagos por inversiones		-404.325,00	-2.246.268,79
Inversiones inmobiliarias		-404.226,00	-2.248.556,96
Otros activos financieros		-99,00	2.288,17
Cobros por inversiones		510.000,00	437.409,41
Inversiones inmobiliarias		510.000,00	437.409,41
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		105.675,00	-1.808.859,38
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-29.654,00	5.266,06
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-56.341,00	-35.970,63
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		26.687,00	41.236,69
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-238.135,27	2.094.139,70
a) Emisión:		0,00	2.239.315,12
Deudas con entidades de crédito		0,00	2.373.586,37
Otras deudas		0,00	1.728,75
a) Devolución y amortización:		-238.135,27	-145.175,42
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	43,50
Deudas con entidades de crédito		-238.135,27	-145.218,92
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-320.464,30	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		-588.253,57	2.099.405,76
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)		-213.872,17	342.908,78
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.074.197,15	777.241,56
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	860.324,98	1.120.150,34

Las notas 1 a 17 adjuntas son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(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.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad el 25 de octubre de 2022.

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

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

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

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

El 5 de marzo de 2018 se efectuó una ampliación de capital por importe 8.000.002,00 euros para alcanzar un capital social de 9.000.002,00 euros. Este aumento de capital fue suscrito y desembolsado por una pluralidad de inversores, perdiendo, por tanto, la condición de unipersonalidad.

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

El 10 de julio de 2018 la Sociedad finalizó su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, comenzando desde esa fecha su cotización en dicho mercado. La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB), actualmente denominado BME Growth y forman parte del segmento SOCIMI.

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

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

### **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 al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

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.
- 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)**



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

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, 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 periodo 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 periodo 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 periodos 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 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.



## 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 cotiche 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 los estados financieros:

### a) "Comisión de Gestión Fija"

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

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

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

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

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

### b) "Retribución por Éxito"

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



## 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 (anteriormente denominado "MAB") para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente no sea inferior al 85% (en adelante, el "Umbral") del valor neto de los activos de la Sociedad en dicha fecha (el "NAV"). A estos efectos, el NAV se calculará restando al valor de mercado de los activos (GAV), la deuda neta de la Sociedad a 31 de diciembre del año correspondiente. En dicho caso, la Gestora tendrá derecho a una "Retribución por Éxito" que será la que resulte de aplicar la siguiente fórmula, siempre y cuando el resultado sea positivo:

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

A estos efectos,

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

La Retribución por éxito será:

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

En caso de que la Retribución por éxito que corresponda a la Gestora en un período concreto supere en dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija, el Consejo de Administración de la Sociedad, a su sola opción, podrá decidir que el 30% de dicho exceso se pague a la Gestora en acciones de la Sociedad, tomando como referencia para su valoración la media aritmética de los precios de cierre de la acción de la Sociedad en BME Growth (anteriormente denominado "MAB") para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente. En caso de que, en el momento de determinación de la Retribución por éxito la Sociedad tuviera un activo superior a cincuenta (50) millones de euros, el Consejo de administración de la Sociedad podrá decidir, a su sola opción, que el pago en acciones sea del 50% del exceso indicado anteriormente.

### c) "**Comisión por Corretaje**"

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

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

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

### d) "**Pago Compensatorio**"

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

## 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.

### 2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

#### a) Marco normativo de información financiera aplicable

Los presentes estados financieros intermedios 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 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 los presentes estados financieros intermedios.
- o El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la autoridad del BME Growth, según lo dispuesto en la Circular 3/2020.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 20 de abril de 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2022 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

#### b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.



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

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 de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en las presentes notas.,

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir con el objeto del requerimiento de presentar la información financiera intermedia a 30 de junio de 2022 en el BME Growth.

### c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior. En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

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

A 30 de junio de 2022 los administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos 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 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período terminado el 30 de junio de 2022 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 intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios del patrimonio neto intermedio, y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 para el balance intermedio y para el resto de estados financieros intermedios los del período anterior (30 de junio de 2021)

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, en el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y en el estado de flujos de efectivo intermedio de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses de 2021, fueron también revisadas.

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



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

### f) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del activo o del pasivo que figuren en más de una partida del balance intermedio.

### g) Cambios en criterios contables

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

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Dichas inversiones se registran y valoran de acuerdo con la política descrita en la nota explicativa 3.1.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa al menos anualmente. En este sentido, para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se emplea el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos, que es de 100 años (1% anual).

### h) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

### i) Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2022 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 197.707,60 euros (618.523.22 euros positivos a 31 de diciembre de 2021).

Los administradores han preparado los presentes estados financieros intermedios 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 los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

## **3. Normas de registro y valoración**

### **3.1. 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.



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

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 (Nota 2.f)

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.

### 3.2. 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 al 30 de junio de 2022 ni 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.

### 3.3. 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. Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, 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 167 inmuebles en propiedad a 30 de junio de 2022 se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

La Sociedad ha mantenido a 30 de junio de 2022 un índice de ocupación histórico de la cartera del 92,8% (93,08% a 31 de diciembre de 2021) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la

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

adquisición de los inmuebles. Cabe destacar que la desocupación de la cartera es estacionaria y motivada principalmente por la rotación coyuntural de inquilinos.

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

### 3.4. 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.

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

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.

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 depositadas.

### 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



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

financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones 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.

### 3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance intermedio 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 30 de junio de 2022 existe un saldo en una cuenta corriente depositada en Banco Sabadell por importe de 69.524,29 euros (100.058,10 euros a 31 de diciembre de 2021) 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 intermedio, que asciende a 860.324,98 euros (1.074.197,15 euros al 31 de diciembre de 2021) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas de 26 inmuebles hipotecados por importe mensual total de 14.919,21 euros (Nota 5) a fecha de formulación de los presentes estados financieros (14.593,14 euros a 31 de diciembre de 2021).

### 3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias. El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas admitidas a cotización en el 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.

### 3.7. 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 partícipe 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.



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

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

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.

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

### **3.8. 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 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.

### **3.9. 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.

### **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



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

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%.

En este sentido, la Sociedad tuvo que presentar con fecha 27 de julio de 2022 el Modelo 217 conforme a dicha normativa, procediéndose a liquidar el importe correspondiente sobre 2 perceptores, por importe total de 5.255,29 euros.

Por otro lado, y 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 por ciento 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.

El gravamen especial se devengó por primera vez el día 14 de junio de 2022 en virtud del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2021 por la junta general de accionistas, y el mismo fue objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo mediante la presentación y pago del Modelo 237. Cabe destacar que con fecha 14 de septiembre de 2022 se presentó recurso de rectificación (Nota 17).

### 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.

### **3.10. Prestaciones a los empleados**

#### a) Indemnizaciones por cese

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

### **3.11. 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 períodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los contratos de arrendamiento vivos a 30 de junio de 2022 es de 2,3 años (2,24 años a 31 de diciembre de 2021).

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.

### **3.12. 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 consolidadas del grupo o subgrupo.

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

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

### **3.13. 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.



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

### **3.14. Moneda funcional y de presentación**

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

### **3.15. 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.

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

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

### **4.1 Riesgo de crédito**

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

No existe concentración de clientes al 30 de junio de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021.

#### 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, por el que la Sociedad recibe por parte de Alquiler Seguro el cobro de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

Al 30 de junio de 2022 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2021: 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 83.361,96 euros a 30 de junio de 2022 (83.262,96 euros a 31 de diciembre de 2021), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

### **4.2 Riesgo de mercado**

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

#### Riesgo de tipo de interés

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



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

El pasado 7 de febrero de 2019, la Sociedad contrató una póliza de crédito a través de la entidad financiera Bankinter, pactando un tipo de interés de EURIBOR anual + *spread* del 1,50% a aplicar sobre las cantidades dispuestas, representando una exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés. No obstante lo anterior, con fecha de 13 de mayo de 2020, la Sociedad formalizó un préstamo con límite de 1.200.000 euros y un plazo de duración de 24 meses a un tipo de interés de 1,50% y comisión de apertura de 0,25%. Adicionalmente, con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo anteriormente suscrito por importe de 1.200.000,00 € 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 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.

Adicionalmente, el día 10 de diciembre de 2019 la Sociedad contrató una línea de crédito con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) 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.

### Riesgo de tipo de cambio

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

### Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

## 4.3 Riesgo de liquidez

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

## 4.4 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

### 5. Inversiones inmobiliarias

	Instalaciones técnicas y otro	Terrenos y construcciones	Totales
<b>Saldo a 1-1-2021</b>	<b>17.671,91</b>	<b>12.713.138,83</b>	<b>12.730.810,74</b>
Coste	21.688,44	12.900.220,82	12.921.909,26
Valor contable	15.157,39	14.795.116,78	14.810.274,17
Dotación a la amortización del ejercicio	-2.529,86	-45.570,67	-48.100,53
<b>Saldo a 31-12-2021</b>	<b>12.627,53</b>	<b>14.749.546,11</b>	<b>14.762.173,64</b>
Coste	18.215,74	14.973.017,71	14.991.233,45
Pérdidas por deterioro	0,00	-83.129,00	-83.129,00
Amortización acumulada	-5.588,51	-140.342,60	-145.931,11
<b>Valor contable</b>	<b>12.627,53</b>	<b>14.749.546,11</b>	<b>14.762.173,64</b>
Altas coste	0,00	404.226,14	404.226,14
Bajas coste	0,00	-346.014,09	-346.014,09
Bajas de amortización acumulada	0,00	6.138,67	6.138,67
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-1.101,26	-25.095,87	-26.197,13
<b>Saldo a 30-06-2022</b>	<b>11.526,27</b>	<b>14.788.800,90</b>	<b>14.800.327,17</b>
Coste	18.215,74	15.031.229,76	15.049.445,50
Amortización acumulada	-6.689,47	-159.299,86	-165.989,33
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	-83.129,00	-83.129,00
<b>Valor contable</b>	<b>11.526,27</b>	<b>14.788.800,90</b>	<b>14.800.327,17</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han enajenado 5 inmuebles por un importe total de 510.000,00 euros, y por los que la Sociedad ha obtenido un beneficio neto de 141.336,17 euros, registrado en el apartado deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Ref.	Inmueble	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro valor	Amortización acumulada	Valor Neto Contable
4	Calle Caucho 6, 2º dcha.	48.268,03	27.752,91		-1.995,00	74.025,94
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	12.860,50	58.282,31		-3.889,99	67.252,82
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha.	46.912,01	14.480,21		-898,27	60.493,95
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	55.117,95	31.433,78		-1.918,13	84.633,60
12	Calle San Moisés 28, 2ºC	56.098,18	26.993,08		-1.658,71	81.432,55
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha.	33.737,86	37.104,42		-2.065,01	68.777,27
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	54.444,75	23.891,92		-1.258,78	77.077,89
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	60.943,28	26.567,39		-1.453,89	86.056,78
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	49.995,72	23.376,60		-1.222,96	72.149,36
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha.	47.281,18	40.192,44		-1.441,72	86.031,90
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	52.503,37	26.473,33		-1.438,89	77.537,81
19	Calle Alora 7, 5º Dcha.	54.070,56	17.888,14		-793,42	71.165,28
20	Calle Pañería 8, bajo dcha.	43.711,69	11.874,85		-631,61	54.954,93
21	Calle Villalonso 47, bajo c	44.830,65	24.997,31		-1.379,09	68.448,87
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	58.032,13	24.060,20		-1.166,63	80.925,70
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	57.632,06	22.898,57		-1.167,47	79.363,16
25	Calle Witerico 4, 3ºF	57.888,10	17.499,59		-748,81	74.638,88
26	Ronda Sur 77, 3ºA	39.865,35	23.228,97		-1.194,08	61.900,24
27	Calle Imagen 34, 3ºB	59.454,20	19.393,52		-1.047,19	77.800,53
30	Calle Alcaudón 33, 3ºB	59.366,58	14.253,28		-720,23	72.899,63

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	59.814,82	16.492,91		-1.106,89	75.200,84
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	70.330,85	17.013,14		-896,71	86.447,28
33	Calle Villajimena 6, bajo B	63.499,61	24.143,24		-1.338,73	86.304,12
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	29.385,89	15.078,74		-764,44	43.700,19
35	Calle Arroyo del Olivar 116	59.670,04	13.994,41		-754,39	72.910,06
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	47.291,95	16.738,09		-927,01	63.103,03
38	Avenida de Metro 8 3ºB	36.623,65	29.947,89		-1.437,22	65.134,32
39	Calle Ascao 47 2ºB	79.779,22	24.258,88		-692,67	103.345,43
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	70.779,00	16.508,45		-735,19	86.552,26
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	47.288,39	56.800,20		-2.664,31	101.424,28
42	Calle Madrideojos 61 BJ-DR	52.739,63	14.900,00		-706,64	66.932,99
43	Plaza Mirafior 2 9ºA	52.275,43	38.038,73		-1.742,37	88.571,79
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	52.016,83	26.995,58		-1.021,49	77.990,92
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	76.516,53	26.818,58		-1.304,94	102.030,17
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	60.373,93	18.069,91		-780,75	77.663,09
47	Calle Marineros 25 1ºI	83.068,92	24.578,42		-1.039,96	106.607,38
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	51.308,51	18.190,19		-761,58	68.737,12
50	Calle Decoradores 3 1ºI	66.305,74	18.846,47		-827,53	84.324,68
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	74.471,61	25.966,72		-1.233,44	99.204,89
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	99.559,45	14.889,84		-729,05	113.720,24
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	47.576,52	22.101,66		-1.057,69	68.620,49
55	Calle Sierra Morena 4 2ºI	58.509,29	16.419,09		-783,23	74.145,15
56	Avd. Institución Libre Enseñanza 77	103.214,78	25.497,18		-1.168,03	127.543,93
57	Avenida Concordia 94 1º	62.835,43	42.912,52		-1.882,68	103.865,27
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	52.041,62	57.703,81	-9.943,00	-2.729,33	97.073,10
59	Calle California 27-28	44.333,69	81.297,96		-3.722,08	121.909,57
60	Calle Font 51-53 2º14	78.953,40	51.462,56		-2.368,69	128.047,27
61	Calle Olivera de Sistrells	51.216,49	68.943,24		-3.143,71	117.016,02
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	67.582,91	15.379,97		-688,31	82.274,57
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	69.686,58	19.118,71		-780,15	88.025,14
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	19.882,84	65.177,39		-2.775,94	82.284,29
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	14.597,43	27.393,04		-1.084,71	40.905,76
68	Calle Bailen 41 Bjl	21.515,80	35.843,66		-1.588,76	55.770,70
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	45.497,32	18.999,20		-767,42	63.729,10
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	20.943,12	13.344,92		-607,03	33.681,01
72	Calle Bernardo Lopez Garcia 3	6.312,46	35.399,58		-1.568,83	40.143,21
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	11.054,54	38.400,94		-1.522,27	47.933,21
74	Calle Palomares 65 2ºDR	43.544,60	19.297,78		-837,28	62.005,10
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	64.619,92	9.788,83		-369,99	74.038,76
76	Calle Marcel.Li Esquius	50.569,07	34.938,29		-1.581,43	83.925,93
77	Calle Vilches 15 (P)	75.089,40	28.055,70		-1.153,38	101.991,72
78	Calle Pintora Ángeles Santos 13	53.796,49	14.774,99		-614,00	67.957,48
79	Calle Zubieta 3 3º3	63.498,41	15.803,04		-645,06	78.656,39
80	Calle Perafita 20 1º2	26.713,75	34.082,22		-1.529,88	59.266,09
81	Calle Fotografía 1 1ºB	90.548,69	23.633,95		-995,59	113.187,05
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	64.003,46	19.037,96		-807,84	82.233,58
83	Camino del Pato 12 1ºC	72.565,16	34.271,88		-1.391,35	105.445,69
84	Plaza Mayor Abechuco 2	53.777,27	44.389,52		-1.334,48	96.832,31
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	86.786,26	30.997,90		-1.142,59	116.641,57
86	Calle Cardenal Belluga 11	86.043,81	7.304,82		-296,40	93.052,23
87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	93.838,87	25.489,48		-1.052,58	118.275,77

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

88	Calle Eresma 8 3°C	16.496,89	37.862,10		-1.634,99	52.724,00
89	Calle La Era 9 BJ-B	77.931,88	45.704,19		-1.895,38	121.740,69
90	Calle Halcón 43 3°E	78.288,46	27.450,80		-1.128,70	104.610,56
91	Calle Godella 221 2°2	60.159,43	22.156,69	-3.153,00	-814,62	78.348,50
92	Calle Doctor Lozano 17 2°B	75.568,93	31.044,35		-959,53	105.653,75
93	Calle Arroyo Fontarrón 269 4	84.202,87	28.077,31		-1.151,43	111.128,75
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	57.437,81	18.560,10		-611,74	75.386,17
95	Avenida San Diego 47 2°Iz	72.765,02	20.655,64		-768,72	92.651,94
96	Avenida Pau Casals 13 4°1	71.342,36	35.172,50		-1.407,44	105.107,42
97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	60.282,21	34.927,30		-1.230,13	93.979,38
98	Camino de Perales 92 6°C	70.748,58	25.983,03		-907,55	95.824,06
99	Calle Ezequiel Solana 109 2°c	103.757,23	32.595,29		-1.127,76	135.224,76
100	Calle L'Alcarria 30 3°1	41.387,21	56.756,22		-1.834,68	96.308,75
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	96.126,52	46.372,51		-1.511,93	140.987,10
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	59.056,37	30.673,06		-1.059,39	88.670,04
103	Calle Galicia 2 4°B	45.571,72	55.929,78		-1.715,13	99.786,37
104	Calle Lopez Grass 4 2°D	97.695,79	11.139,36		-393,63	108.441,52
105	Calle Manganeso 4 2°B	58.286,82	31.349,08		-1.074,95	88.560,95
106	Calle Tomas Esteban 11-1	62.825,22	43.435,60		-829,06	105.431,76
107	Calle Transmonte 4 3°B	76.102,38	19.374,46		-683,79	94.793,05
108	Calle Tamarit 35 Bj-2	49.347,47	53.946,06		-1.562,37	101.731,16
109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2°	53.834,34	58.885,58		-2.041,95	110.677,97
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8°6	89.166,78	24.176,90		-775,57	112.568,11
111	Calle Elionor 26 1°1	75.258,04	32.956,82		-1.074,27	107.140,59
112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	76.530,81	16.972,48		-497,51	93.005,78
113	Calle Palomares 52 BJ-A	70.208,61	29.115,85		-922,51	98.401,95
114	Puerto de la Bonaigua 52 2°C	88.698,30	22.522,41		-725,19	110.495,52
115	Calle Garcia Iltamas 30 1°A	96.546,95	22.323,96		-725,41	118.145,50
116	Calle Tornillería 12, BJ-Derecha	86.582,74	26.335,37		-711,13	112.206,98
117	Calle Las Rosas 3, 4°C	56.859,84	39.122,32		-1.211,73	94.770,43
118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2°C	82.438,11	30.971,59		-939,29	112.470,41
119	Calle Hachero 33, BJ-B	75.061,15	14.818,42	-10.044,00	-395,02	79.440,55
120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	75.673,46	21.194,50		-582,28	96.285,68
121	Calle Aguja 12, 3° Derecha	74.999,82	19.637,81		-531,17	94.106,46
122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4°A	74.270,25	22.059,45		-611,60	95.718,10
123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	71.074,96	14.568,99		-395,32	85.248,63
124	Calle Josué Lillo 3, BJ-1	51.932,34	35.769,86		-988,28	86.713,92
125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2° Dcha.	14.390,21	41.280,42		-1.104,29	54.566,34
126	Calle Escultor Piquer 47, 4°-8	16.231,60	47.700,91		-1.320,35	62.612,16
127	Calle Sierra Molina 23, 2° Derecha	91.247,45	22.214,81	-21.513,00	-593,45	91.355,81
128	Calle Sierra Molina 23, 2° Izquierda	91.247,45	23.893,68	-23.145,00	-628,56	91.367,57
129	Calle Sierra Molina 23, 3° Izquierda	86.252,57	19.943,65	-15.331,00	-551,48	90.313,74
130	Calle Carlos Auriolos 29, 3°A	95.754,75	17.694,19		-441,66	113.007,28
131	Calle Mare Deu del Corredor 20, 2°A	47.910,59	29.535,21		-714,97	76.730,83
132	Calle Verge de Montserrat 10, 2°-4	62.899,64	34.659,98		-831,70	96.727,92
133	Calle Viladecans 25, 3°-4	82.122,26	49.195,02		-1.318,55	129.998,73
134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7°A	27.097,39	26.696,04		-680,71	53.112,72
135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3°D	75.137,97	18.667,24		-473,29	93.331,92
136	Calle América 5, 3°A	73.234,44	27.851,77		-683,70	100.402,51
137	Calle Aguacate 26 Trip. 2° B Esc. 3	67.635,54	13.258,54		-336,00	80.558,08
138	Calle Almonacid 20, BJ-A	80.694,24	19.293,64		-488,75	99.499,13

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

139	Calle Peña la Atalaya 118, 2º Derecha	85.564,63	21.975,73	-535,25	107.005,11	
140	Calle Almonacid 25, 1º B	74.196,37	20.811,92	-505,25	94.503,04	
141	Calle Chimbo 29, BJ A	77.950,79	18.394,48	-431,12	95.914,15	
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	64.612,18	34.312,37	-798,49	98.126,06	
143	Polígono Dels Merinals 62, 2º 2	43.497,87	42.295,87	-1.029,61	84.764,13	
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	52.530,99	43.957,80	-1.099,28	95.389,51	
145	Calle Camí Reial 29, 4º 8	38.873,20	16.170,92	-377,52	54.666,60	
146	Calle Benadalid 6, 2º B	82.643,14	19.790,18	-488,26	101.945,06	
147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	64.745,26	35.854,03	-858,37	99.740,92	
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	75.465,58	25.966,19	-459,28	100.972,49	
149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	85.584,66	30.698,59	-532,00	115.751,25	
150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	65.949,06	29.551,59	-565,69	94.934,96	
151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	20.608,17	33.308,65	-405,29	53.511,53	
152	Calle Miguel Hernandez 28, 2C	30.293,02	44.236,15	-440,09	74.089,08	
153	Calle Gálvez 13, 1º 6	58.348,83	31.048,31	-321,93	89.075,21	
154	Calle Atalaya 3	55.732,62	97.830,40	-1060,83	152.502,19	
155	Calle De San Vicente 18, 2ºF	42.234,02	77.639,79	-955,90	118.917,91	
156	Calle De la Llenya 36, 2º A	14.324,26	55.420,48	-677,92	69.066,82	
157	Calle de Santiago 22, 4ºD	44.163,17	25.496,12	-289,40	69.369,89	
158	Calle Progres 49, Bajo 1	33.088,30	47.849,73	-554,19	80.383,84	
159	Calle Marques de Santillana 52	32.724,58	35.345,55	-360,01	67.710,12	
160	Calle Primavera 68,3D	29.576,52	23.380,66	-284,88	52.672,30	
161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	39.842,42	57.161,91	-687,67	96.316,66	
162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1ºB	12.845,89	44.816,32	-486,59	57.175,62	
163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	37.170,91	44.858,01	-514,63	81.514,29	
164	Calle Ferrocarril 37,3ºA	73.414,04	21.468,98	-259,27	94.623,75	
165	Calle Fátima 4, 4ºB	62.745,67	35.870,10	-418,57	98.197,20	
166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	70.682,70	19.393,38	-227,89	89.848,19	
167	Calle San Jose 17, 3º A	43.226,72	55.105,20	-590,74	97.741,18	
168	Calle Peña Cerredo 4, 1º IZQ	68.588,93	14.088,18	-151,00	82.526,11	
169	Calle Real Madrid 29, 2º I	79.008,98	19.796,26	-206,79	98.598,45	
170	Calle Germanies 72, 1º 3	49.951,54	28.229,48	-280,40	77.900,62	
171	Calle Archiduque Carlos 71,6º	44.641,77	61.505,39	-624,29	105.522,87	
172	Calle Tucán 24,1º 1	62.010,17	10.414,70	-105,84	72.319,03	
173	Calle Jose María Pemán 7, BJ A	79.751,74	17.968,87	-181,30	97.539,31	
174	Calle Zaragoza 13, ESC 1, 1º C	47.024,86	51.601,11	-525,17	98.100,80	
175	Calle Puerto de Arlaban 113, 2º	88.125,00	25.572,93	-253,01	113.444,92	
176	Plaza Collao 13, 1º 8	36.991,41	56.175,49	-557,54	92.609,36	
177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	46.247,17	36.986,82	-308,67	82.925,32	
178	Calle Rio Tajo 3, 1º A	67.356,13	30.730,57	-207,70	97.879,00	
179	Calle Pont de Molins 5, 2º Derecha	70.057,82	21.490,22	-126,17	91.421,87	
180	Calle Jose Pino Jimenez 11, 3ºC, Esc.4	65.833,53	26.643,34	-152,10	92.324,77	
181	Calle Membézar 8, 3ºB	62.837,23	36.667,47	-154,16	99.350,54	
182	Paseo Arroyomolinos 36, 1º B	67.913,98	31.997,35	-99,81	99.811,52	
183	Calle Hachero 33, 2ºC	75.547,25	12.533,95	-5,48	88.075,72	
<b>TOTALES</b>		<b>9.978.160,38</b>	<b>5.053.069,38</b>	<b>-83.129,00</b>	<b>-159.299,86</b>	<b>14.788.800,90</b>

A efectos aclaratorios, desde el 1 de enero de 2022 y hasta el 30 de junio de 2022, han sido adquiridos un total de 3 inmuebles (referenciados desde el nº 181 hasta el nº 183), y han sido enajenados los siguientes 5 inmuebles, motivo por el cual no figuran en la tabla precedente.

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

Ref.	Activo	Precio venta	Ref.	Activo	Precio venta
0071	Calle Omet 1, 3º 8	80.000,00	0052	Calle Las Marismas 57, 2º C	130.000,00
0048	Calle Alegría 4, 3º Izq.	107.000,00	0065	Avd. Vicent Mortes Alfonso 101, Esc. A 3º 13	100.000,00
0005	Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	93.000,00			

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 30 de junio de 2022 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2021: misma situación).

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 existen 47 activos que se encuentran sujetos a ciertas garantías:

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

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

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

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0004	Calle Caucho 6, 2º Dcha.	Hipotecado	0081	Calle Fotografía 1, 1º B	Hipotecado
0022	Calle Belzunegui 36, 1º D	Hipotecado	0087	Calle Ebanistería 11 4º Izq.	Hipotecado
0023	Calle Siglo Futuro 15, 3º A	Hipotecado	0099	Calle Ezequiel Solana 109, 2º C	Hipotecado
0025	Calle Wíterico 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

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

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, 4ªD *	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:

- Los 19 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre la línea de crédito con la entidad Bankinter durante el ejercicio 2019 y que posteriormente fue refinanciada como préstamo. (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
<b>TOTAL</b>			<b>1.959.053,90</b>

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

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

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
135	Calle Puerto de Bonaigua 46, 3º D	16/12/2019	94.000,00
136	Calle América 5, 3º A	16/12/2019	99.000,00
137	Calle Aguacate 26T, 2º B Esc. 3	16/12/2019	81.000,00
138	Calle Almonacid 20, Bajo A	16/12/2019	100.000,00
139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Dcha.	18/12/2019	107.000,00
140	Calle Almonacid 25, 1º B	18/12/2019	96.000,00
141	Calle Chimbo 29, Bajo A	18/12/2019	94.000,00
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izq.	18/12/2019	93.000,00
143	Calle Polígono dels Merinals 62, 2º 2	20/12/2019	83.000,00
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	20/12/2019	97.000,00
145	Calle Camí Reial 29, 4º 8	24/12/2019	53.400,00
146	Calle Benadalid 6, 2º B	27/12/2019	102.000,00
147	Calle Fray Luís de León 5, 4º 2	22/01/2020	15.000,00
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	16/03/2020	93.000,00
149	Calle Peña de la Miel 5 3º B	10/06/2020	144.000,00
150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	20/12/2019	96.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.447.400,00</b>

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.

- 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 de 2019 con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) 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).
- 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
<b>TOTAL</b>			<b>912.000,00</b>

- 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.
- Los 14 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos realizadas sobre el préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) formalizado con fecha 4 de diciembre de 2020 (Nota 10):



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

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
<b>TOTAL</b>			<b>1.300.000,00</b>

A 30 de junio de 2022 y a 30 de junio 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 11).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. Al 30 de junio de 2022, en 24 casos no ha finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 38.721,72 euros aproximadamente (a 31 de diciembre de 2021: 38 casos y 58.632,49 euros aproximadamente).

### Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. Según los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2022, en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2021.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, 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, cuyo valor de mercado fue de 17.879.657,00 euros para 169 inmuebles (a 31 de diciembre de 2021: misma situación).

## 6. Análisis de activos financieros

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

a) Activos financieros a largo plazo:

C Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2022	Importe 31/12/2021
Otros activos financieros	83.361,96	83.262,96

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.



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

b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 30/06/2022	Importe 31/12/2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.182,90	10.824,40
Inversiones financieras a corto plazo	27.309,29	117.317,23
<b>TOTAL</b>	<b>36.492,19</b>	<b>128.141,63</b>

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021.

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

Vencimiento en años				
	30-06-2023	30-06-2024	30-06-2025	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.182,90	-	-	9.182,90
Inversiones financieras a corto plazo	27.309,29	-	-	27.309,29
<b>TOTAL</b>	<b>36.492,19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.492,19</b>

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

### 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance intermedio, que asciende a 860.324,98 euros (1.074.197,15 euros al 31 de diciembre de 2021) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas de 26 inmuebles hipotecados por importe mensual total de 14.919,21 euros (Nota 5) a fecha de formulación de los presentes estados financieros (14.593,14 euros a 31 de diciembre de 2021). Cabe destacar que a 30 de junio de 2022 existe un saldo en cuenta corriente depositado en Banco Sabadell por importe de 69.584,29 euros (100.058,10 euros a 31 de diciembre de 2021) 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 30 de junio de 2022 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades Bankinter, Banco de Sabadell y Liberbank (hoy Unicaja) (a 31 de diciembre de 2021: misma situación) que devengan tipos de interés de mercado.

### 8. Capital social

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

Durante el ejercicio 2019 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 9.000.0002,00 euros al 31 de diciembre de 2018, hasta los 10.606.539,00 euros a 30 de junio de 2022. La Sociedad llevó a cabo la ampliación de capital, que fue aprobada por el Consejo de Administración en fecha 24 de abril de 2019, al amparo de la delegación conferida con fecha de 2 de marzo de 2018 por el Accionista Único de la Sociedad en ese momento.

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2022 hasta el 30 de junio de 2022, se han adquirido 56.341 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 26.687 acciones propias, por lo que el saldo, a 30 de junio de 2022 es de 203.576

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

acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido una pérdida total por importe de 31,05 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

El resultado que arroja la Sociedad en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 es un beneficio de 222.929,00 euros.

A 30 de junio de 2022, los accionistas con una participación directa 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%
LGT BANK IN LIECHTENSTEING, AG (anteriormente 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:

Accionista directo	Capital Directo	Capital Indirecto	Total
D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado)	0,98%	10,5824% a través de ALQUILER SEGURO, S.A.U. <sup>(1)</sup>	11,56%
D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero)	0,97%	10,5824% a través de ALQUILER SEGURO, S.A.U. <sup>(1)</sup>	11,55%

(1) D. Gustavo Rossi y D. Antonio Carroza son propietarios cada uno del 45, 00145% 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 periodo

El resultado que arroja la Sociedad en el período terminado el 30 de junio de 2022 es un beneficio de 222.929,00 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 30 de junio de 2022 la sociedad tiene constituida una reserva legal por importe de 57.680,37 euros (a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tuvo constituido importe alguno como reserva legal).

### Otras reservas

A 30 de junio de 2022 se reflejan en reservas (negativas) por el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2022 un importe de -69.127,76 euros (-77.261,29 a 31 de diciembre de 2021, -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).

### Acciones propias

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2022 hasta el 30 de junio de 2022, se han adquirido 56.341 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 26.687 acciones propias, por lo que el saldo, a 30 de junio de 2022 es de 203.576 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido una pérdida total por importe de 31,05 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

El movimiento de las acciones propias correspondiente al periodo finalizado a 30 de junio de 2022 ha sido el siguiente:



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

	a 31/12/2021	Variación	a 30/06/2022
Acciones propias (euros)	167.645,55	31.378,65	199.024,20
Número de acciones propias	173.922	29.654,00	203.576

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 fue 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

A 30 de junio de 2022, 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 30 de junio de 2022	203.576	1,00	1,03	210.104,59

A 31 de diciembre de 2021, 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 2021	173.922	1.10	1,03	179.139,66

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.

### 9. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

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

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2022	31/12/2021
Deudas largo plazo con entidades de crédito	4.191.181,24	4.447.454,02
Otras deudas de largo plazo	91.930,25	89.502,50
<b>Total</b>	<b>4.283.111,49</b>	<b>4.536.956,52</b>

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

- El saldo dispuesto del contrato de préstamo hipotecario suscrito por la Sociedad el 10 de diciembre de 2019 y el importe dispuesto de la póliza de crédito suscrita con fecha de 13 de mayo de 2020.
- El préstamo hipotecario con garantía sobre 26 inmuebles en propiedad (Nota 5) con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) 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 5) con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) 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

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

1,60%. En dicha operación quedó pactado que durante el periodo de amortización las cuotas serán trimestrales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. A 30 de junio de 2022 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 (hoy Unicaja), 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%.

El gasto de intereses devengados por estas deudas a 30 de junio de 2022 ha ascendido a 42.609,05 euros (2021: 37.556,65 euros), siendo intereses pendientes de pago al 30 de junio de 2022 de 0,00 euros (2021: 0,00 euros).

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la Nota 5. La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 30 de junio de 2022 es la siguiente:

Vencimiento en años					
	30-06-2023	30-06-2024	30-06-2025	Resto	TOTAL
Otras deudas de largo plazo			91.930,25		91.930,25

### b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	30/06/2022	31/12/2021
Otras deudas a corto plazo	5.614,35	4.524,13
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	500.034,04	485.414,50
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 13)	217,80	217,80
Proveedores	-	9.061,18
Proveedores empresas del grupo y asociadas	60.748,15	74.588,55
Acreedores comerciales	26.093,96	7.480,30
<b>Total</b>	<b>592.863,17</b>	<b>581.286,46</b>

### 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 (hoy Unicaja) 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 (hoy Unicaja), 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.



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

- 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.
- 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 30 de junio de 2022, 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 30 de junio de 2022 son:

Vencimiento en años					
	30-06-2023	30-06-2024	30-06-2025	Resto	TOTAL
Deudas corto y largo plazo con entidades de crédito	481.158,68	558.401,22	545.552,60	3.106.102,78	4.691.215,28

## 10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Saldos relativos a activos y pasivos fiscales	Importe 30/06/2022	Importe 31/12/2021
Retenciones IRPF a pagar	62.033,21	859,08
HP acreedora Plusvalía municipal(*)	4.910,66	1.318,60
HP acreedora por impuesto corriente	43.724,68	----
Organismos de Seguridad Social, acreedores	488,51	471,42
<b>TOTAL</b>	<b>111.157,06</b>	<b>2.649,10</b>

(\*) ya pagado a 30 de junio de 2022.

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 satisfizo 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.

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

### **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.

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 por ciento 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.

Como consecuencia de lo anterior, en fecha 29 de julio de 2022, dentro del periodo voluntario, la Sociedad presentó el modelo 217 correspondiente al gravamen especial sobre los dividendos distribuidos no sometidos a retención. La cuota ingresada por este concepto ha sido de 5.255,29 euros.

El 5 de agosto de 2022 se ha procedido a la presentación, dentro del periodo voluntario, del modelo 237 correspondiente al gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos, ingresando una cuota tributaria por importe de 38.469,39 euros. No obstante lo anterior, la Sociedad presentó este modelo con el importe reseñado partiendo de un principio de prudencia que evitase potenciales contingencias futuras a la Sociedad pero estando disconforme con la configuración de su base imponible. Así se declaró una base imponible por importe de 256.462,60 euros constituida por el resultado contable de la sociedad a 31 de diciembre de 2021 minorado en el importe de los dividendos distribuidos. No obstante, el posicionamiento de la Sociedad ante este tributo es que la base imponible debe estar integrada, exclusivamente, por el importe de los resultados no distribuidos por voluntad soberana de la junta, por lo que habría que excluir el importe de la dotación de la reserva legal y de la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores, al tratarse de obligaciones normativas ajenas a la Sociedad.

En consecuencia, el 14 de septiembre de 2022 se ha presentado escrito solicitando la rectificación de la autoliquidación, indicando que la cuota tributaria, de conformidad con el criterio expuesto, debería ser por importe de 1.185,99 euros y solicitando, en consecuencia, la devolución de ingresos indebidos por importe de 37.283,40 euros.

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

### 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	a 30/06/2022	a 31/12/2021
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>266.653,68</b>	<b>576.803,74</b>
<b>Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto</b>	<b>103,78</b>	<b>-182,59</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>305,64</b>	<b>8.803,34</b>
Aumentos	305,64	8.803,34
Disminuciones	-----	-----
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>
Aumentos	-----	-----
Disminuciones	-----	-----
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>267.063,10</b>	<b>585.424,49</b>

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 los 6 primeros meses del ejercicio 2022 ni en el ejercicio 2021. No obstante, sí se han liquidado pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades en relación al gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos (ingresando una cuota tributaria por importe de 38.469,39 euros), y en relación al gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los 2 accionistas cuya participación está exentas o tributa a un tipo de gravamen inferior al 10 % (ingresando una cuota tributaria por importe de 5.255,29 euros)

### 11. Ingresos y gastos

A 30 de junio de 2022 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 535.252,50 euros (482.606,25 euros a 30 de junio de 2021), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

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

Concepto	Importe a 30-06-2022	Importe a 30-06-2021
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>338.762,08</b>	<b>297.966,15</b>
Reparaciones y conservación	10.146,25	13.404,80
Servicios profesionales independientes	240.128,00	144.923,89
Primas de seguros	10.526,26	8.699,93
Servicios bancarios	2.115,82	3.318,57
Suministros	13.668,75	11.046,47
Otros servicios	43.737,16	99.604,89
Otros tributos	18.439,84	16.967,60

Al 30 de junio de 2022 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". (a 30 de junio de 2021: misma situación).

Bajo el epígrafe Otros servicios, se encuentran los importes destinados a las cuotas ordinarias y extraordinarias de las distintas comunidades de propietarios donde se ubican los inmuebles en cartera.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 30 de junio de 2022 (2021: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2022 (2021: misma situación).

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

### 12. Consejo de Administración y alta dirección

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

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

#### a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

A 30 de junio de 2022 se devengan remuneraciones en concepto de primas por asistencia a los Consejos de Administración de los 5 consejeros tras haber aprobado en Junta General de Accionistas con fecha 24 de junio de 2022 un pago de 1.000,00 euros mensuales desde el 1 de enero de 2022. El gasto total del ejercicio cerrado el 30 de junio de 2022 ha sido de 24.000,00 euros registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación", así como 8.499,32 euros registrado en el epígrafe "Gastos de personal" correspondiente a la retribución y cotizaciones del Consejero Delegado de la Sociedad (2.770,62 euros en junio de 2021).

Ni a 30 de junio de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2022, ni a 31 de diciembre de 2021.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

En 2018 se inicia una póliza de seguro de responsabilidad civil para la totalidad de los consejeros de la Sociedad siendo ampliada la misma mediante coberturas específicas de cara a la cotización en BME Growth (anteriormente denominado "MAB") el 10 de julio de 2018 con vencimiento el 9 de julio de 2024. La prima correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue abonado durante el ejercicio 2021 por importe de 3.760,92 euros, habiendo sido renovada la misma con efectos de validez a las 00 horas del 1 de julio de 2022 por importe de 4.326,00 euros.

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

A 30 de junio de 2022, la Sociedad no cuenta con personal considerado de 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.

### 13. Otras operaciones con partes vinculadas

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

Transacciones con vinculadas a 30/06/2022	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	268.385,43
Gastos financieros	52,09

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

La gran mayoría de los servicios facturados por la sociedad vinculada principal traen causa de los servicios relacionados con la



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

adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración. Cabe recordar que D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero) ostenta, a su vez, cargo como administrador 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 96.697,40 euros (108.769,42 euros en 2021).
- b) **Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado por importe de 11.121,50 euros (18.649,76 euros en 2021).
- c) **General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 96.257,70 euros (90.803,12 euros en 2021).
- 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 56.913,97 euros (55.611,95 euros en 2021).
- e) **Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 49,38 euros (0,00 euros en 2021).
- f) **Berman Comunicación:** servicios de comunicación y marketing por importe de 0,00 euros (242,00 en 2021).
- g) **Alquiler Seguro Energía:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 7.345,48 euros (14,18 euros en 2021).

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 30/06/2022	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	217,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	60.903,02

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2021	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	217,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	74.588,35

### 14. 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.
- b) Se ha dotado la reserva legal con el 10% del resultado contable del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 por importe de 57.680,37 euros. Igualmente, se ha dotado la reserva voluntaria por importe de 7.906,59 euros. La totalidad de las reservas dotadas en el presente ejercicio proceden de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%.  
  
A 30 de junio de 2022 se reflejan en reservas (negativas) por el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2022 un importe de -69.127,76 euros (-77.078,70 euros a 31 de diciembre de 2021 y 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).
- 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. No obstante, sí se ha procedido a distribuir dividendos con fecha de 30 de junio de 2022 con cargo al resultado a 31 de diciembre de 2021 por importe de 320.464,30 euros.
- 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 por este hecho.

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

En este sentido, la sociedad obtuvo un beneficio en el pasado ejercicio por importe de 576.803,74 euros, que, en cumplimiento de la normativa mercantil que le es aplicable fue destinado, parcialmente, a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 190.752,78 euros (2021: aunque la Sociedad obtuvo un beneficio en el pasado ejercicio 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) Con fecha 14 de junio de 2022, se ha procedido a establecer el 30 de junio de 2022 como fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- 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 167 inmuebles destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Activo	Fecha adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	19-03-19
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	30-05-17	102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	19-03-19
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	103	Calle Galicia 2 4ºB	19-03-19
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	19-03-19
12	Calle San Moises 28, 2ºC	20-09-17	105	Calle Manganeso 4 2ºB	19-03-19
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	106	Calle Tomas Esteban 11-1	19-03-19
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	107	Calle Trastomonte 4 3ºB	19-03-19
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	108	Calle Tamarit 35 Bj-2	22-03-19
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	29-03-19
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18	110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	04-04-19
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	111	Calle Elionor 26 1º1	12-04-19
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	08-05-19
20	Calle Pañeria 8, bajo dcha	06-03-18	113	Calle Palomares 52 BJ-A	14-05-19
21	Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18	114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	14-05-19
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	07-03-18	115	Calle Garcia Iltamas 30 1ºA	14-05-19
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18	116	Calle Tornilleria 12, BJ-Derecha	28-08-19
25	Calle Wíterico 4, 3ºF	07-03-18	117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	28-08-19
26	Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18	118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	28-08-19
27	Calle Imagen 34, 3ºB	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
38	Avenida de Metro 8 3ºB	27-07-18	127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	24-09-19
39	Calle Ascao 47 2ºB	27-07-18	128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	24-09-19
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	27-07-18	129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	24-09-19
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	27-07-18	130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	24-09-19
42	Calle Madrudejos 61 BJ-DR	27-07-18	131	Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ºA	27-09-19
43	Plaza Miraflor 2 9ºA	27-07-18	132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	27-09-19
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	27-07-18	133	Calle Viladecans 25, 3º-4	27-09-19
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	19-07-18	134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	29-10-19
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	18-07-18	135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	17-12-19
47	Calle Marineros 25 1º1	18-07-18	136	Calle América 5, 3ºA	17-12-19
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	18-07-18	137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	17-12-19
50	Calle Decoradores 3 1º1	19-07-18	138	Calle Almonacid 20, BJ-A	17-12-19

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

51	Calle Escalona 43 3ºIZ	19-07-18	139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	19-12-19
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	19-07-18	140	Calle Almonacid 25, 1º B	19-12-19
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	19-07-18	141	Calle Chimbo 29, BJ A	19-12-19
55	Calle Sierra Morena 4 2º1	18-07-18	142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	19-12-19
56	Avenida Institucion Libre Enseñanza 77	08-08-18	143	Poligono Dels Merinals 62, 2º 2	23-12-19
57	Avenida Concordia 94 1º	14-08-18	144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	23-12-19
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	14-08-18	145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	26-12-19
59	Calle California 27-28	14-08-18	146	Calle Benadalid 6, 2º B	27-12-19
60	Calle Font 51-53 2º14	14-08-18	147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	22-01-20
61	Calle Olivera de Sistrells	16-08-18	148	Calle Casabermeja 2, 4º C	17-03-20
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	21-09-18	149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	15-06-20
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	21-09-18	150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	21-07-20
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	18-09-18	151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	30-03-21
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	18-09-18	152	Calle Miguel Hernandez 28, 2C	30-03-21
68	Calle Bailen 41 Bj I	18-09-18	153	Calle Galvez 13, 1º 6	30-03-21
69	Calle Cardenal Benloch 25 3º	18-09-18	154	Calle Atalaya 3	30-03-21
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	18-09-18	155	Calle De San Vicente 18, 2ºF	30-03-21
72	Calle Bernardo Lopez Garcia 3	19-09-18	156	Calle De la Llenya 36, 2º A	30-03-21
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	19-09-18	157	Calle de Santiago 22, 4ºD	30-03-21
74	Calle Palomares 65 2ºDR	28-09-18	158	Calle Progres 49, Bajo 1	30-03-21
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	28-09-18	159	Calle Marques de Santillana 52	30-03-21
76	Calle Marcel.Li Esquius	21-09-18	160	Calle Primavera 68,3D	30-03-21
77	Calle Vilches 15 (P)	28-09-18	161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	30-03-21
78	Calle Pintora Angeles Santos 13	18-09-18	162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1ºB	30-03-21
79	Calle Zubieta 3 3º3	28-09-18	163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	30-03-21
80	Calle Perafita 20 1º2	28-09-18	164	Calle Ferrocarril 37,3ºA	08-04-21
81	Calle Fotografia 1 1ºB	25-10-18	165	Calle Fatima 4, 4ºB	27-04-21
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	25-10-18	166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	27-04-21
83	Camino del Pato 12 1ºC	23-10-18	167	Calle San Jose 17, 3º A	04-06-21
84	Plaza Mayor Abachuco 2	19-10-18	168	Calle Peña Cerredo 4, 1º IZQ	04-06-21
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	25-10-18	169	Calle Real Madrid 29, 2º I	04-06-21
86	Calle Cardenal Belluga 11	25-10-18	170	Calle Germanies 72, 1º 3	21-06-21
87	Calle Ebanisteria 11 4ºIz	25-10-18	171	Calle Archiduque Carlos 71,6º	21-06-21
88	Calle Eresma 8 3ºC	23-10-18	172	Calle Tucan 24,1º 1	24-06-21
89	Calle La Era 9 BJ-B	30-11-18	173	Calle Jose María Peman 7, BJ A	24-06-21
90	Calle Halcon 43 3ºE	30-11-18	174	Calle Zaragoza 13, ESC 1, 1º C	24-06-21
91	Calle Godella 221 2º2	30-11-18	175	Calle Puerto de Arlaban 113, 2º	24-06-21
92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	30-11-18	176	Plaza Collao 13, 1º 8	24-06-21
93	Calle Arroyo Fontarron 269 4	30-11-18	177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	27-08-21
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	26-11-18	178	Calle Rio Tajo 3, 1º A	27-10-21
95	Avenida San Diego 47 2ºIz	27-11-18	179	Calle Pont de Molins 5, 2º Derecha	26-11-21
96	Avenida Pau Casals 13 4º1	23-11-18	180	Calle Jose Pino Jimenez 11, 3ºC, Esc.4	03-12-21
97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	22-01-19	181	Calle Membezar 8, 3ºB	28-01-22
98	Camino de Perales 92 6ºC	28-02-19	182	Paseo Arroyomolinos 36, 1º B	07-03-22
99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºc	28-02-19	183	Calle Hachero 33, 2ºC	15-06-22
100	Calle L'Alcarria 30 3º1	08-03-19			

No obstante lo anterior, los siguientes 5 inmuebles han sido enajenados en el periodo finalizado a 30 de junio de 2022:

Ref.	Activo	Fecha vta.	Ref.	Activo	Fecha vta.
5	Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	31-05-22	65	Avenida Vicent Mortes Alfonso 101	28-06-22

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

Ref.	Activo	Fecha vta.	Ref.	Activo	Fecha vta.
48	Calle Alegría 4 3ºIz	25-04-22	71	Calle Omet 1 3º8	07-02-22
52	Calle las Marismas 57 2ºC	15-06-22			

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

h) La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la Nota 5 de la presente memoria.

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

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, la Sociedad cuenta con un promedio del último trimestre en relación a las inversiones inmobiliarias por valor de 14.843.365,91 euros frente a promedio del último trimestre del activo total de 15.981.175,71 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 92,88% 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.

	Promedio último trimestre a 30/06/2022	Porcentaje
Total activo	15.981.175,71	100,00%
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>14.843.365,91</b>	<b>92,88%</b>

En consecuencia, la Sociedad no ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades, salvo por el gravamen especial sobre los beneficios no distribuidos y el gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos sobre 2 accionistas cuya participación está exenta (43.724,68 euros).

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

### 15. Otra información

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

A excepción del Consejero Delegado, la Sociedad a 30 de junio de 2022 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2021). Con fecha 1 de junio de 2018, D. Gustavo Rossi González formalizó un contrato como Consejero Delegado que le permite llevar a cabo las funciones ejecutivas (Nota 12).

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

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2022 y 2021.

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 periodos finalizados al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

### 17. Hechos posteriores

Con fecha 21 de julio de 2022, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble referenciado 0072 situado en Alicante. La venta se realizó por un importe total de 65.000,00 euros, habiendo obtenido un beneficio neto de 20.000,00 euros, aproximadamente.

Con fecha 5 de agosto de 2022, la Sociedad presentó Declaración del Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos por SOCIMI (Modelo 237), correspondiente al ejercicio 2021. En dicha autoliquidación se consignó una base imponible en base al principio de prudencia por importe de 256.462,60 euros y una cuota a ingresar de 38.469,39 euros. No obstante, con fecha 14 de septiembre de 2022 se presentó recurso de rectificación sobre dicha autoliquidación. A juicio de los Administradores, la correcta interpretación de la norma debe llevar a la conclusión que tampoco se pueden someter a tributación los importes destinados a la dotación de la reserva legal (57.680,37 euros) ni a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores (190.752,48 euros).

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

Con fecha 30 de agosto de 2022, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble referenciado 0020 situado en Madrid. La venta se realizó por un importe total de 85.000,00 euros, habiendo obtenido un beneficio neto de 24.300,00 euros, aproximadamente.

Con fecha 29 de septiembre de 2022, la Sociedad aceptó propuesta de compra del inmueble sito en Calle Gobernador Marín Acuña 53, 3º Norte (Las Palmas de Gran Canaria) por un importe de compra de 58.000,00 euros, cuya escritura pública de compraventa se llevará a cabo antes del 29 de octubre de 2022.

Entre los días 30 de septiembre y 4 de octubre de 2022, la Sociedad adquirió las siguientes 4 viviendas que se detallan en la tabla a continuación:

Ref.	Nombre activo	Precio compra
0184	Calle San Joaquín 23, Bajo 1	99.000,00
0185	Calle Juan Peñalver 6, Bajo E	91.000,00
0186	Calle Gobernador Marín Acuña 37, 4º Sur	65.000,00
0187	Calle Palomeras 29, 2º Izq.	99.000,00

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 30 de junio de 2022 que puedan tener efecto en los presentes estados financieros intermedios.

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

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO de 2022**

Con fecha 25 de octubre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**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

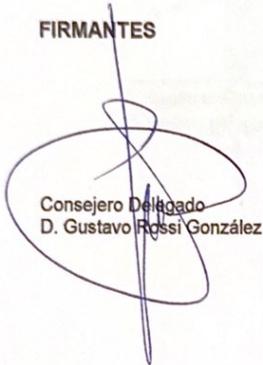
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO de 2022**

Con fecha 25 de octubre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los 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 Títo Martínez

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

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

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO de 2022**

Con fecha 25 de octubre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los 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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO de 2022**

Con fecha 25 de octubre de 2022 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, que comprenden el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio, y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**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