DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (“MAB”), SEGMENTO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI” o el “Mercado”) EN EL SUB-SEGMENTO SOCIMI EN DESARROLLO, DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Julio 2017

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI sub-segmento SOCIMI en Desarrollo de la totalidad de las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (la “**Compañía**”, la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” o “**QPQ**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Circular del MAB 9/2017**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular 9/2017, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (la “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. n° B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016 antes citada,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 9/2017.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMI, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. RESUMEN 6

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO. ... 17

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante. 17

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 17

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, …) y objeto social 18

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. 19

2.4.1. Evolución histórica del capital social de QPQ. 19

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad. 22

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI. 24

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. 25

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. 25

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. 49

2.6.3. Información fiscal. 49

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 62

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. 64

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor. 64

2.7.1. Estrategia. 64

2.7.2. Ventajas competitivas. 65

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. 66

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. 66

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos …). 66

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. 67

2.12. Información financiera. 67

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. 67
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 72
2.12.3. Descripción de la política de dividendos. 72
2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. 72
2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. 73
2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. 78
2.14.1. Principales inversiones del Emisor. 78
2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. 80
2.15. Información relativa a operaciones vinculadas. 80
2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa. 80
2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. 84
2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. 84
2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica. 87
2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones. 87
2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. 88

2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones. 88
2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. 89
2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración. 89
2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas. 91
2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 92
2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica 93
2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social. 93
2.20. Declaración sobre el capital circulante. 94
2.21. Declaración sobre la estructura organizativa. 94
2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta. 95
2.23. Factores de riesgo. 95
2.23.1. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad. 96
2.23.2. Riesgos relacionados con la actividad de la Compañía. 98
2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario. 101
2.23.4. Riesgos fiscales. 103
2.23.5. Riesgos sobre las acciones del Emisor. 105

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES 108
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación. 108
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. 108
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional. 109
3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI. 114

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. 115

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-EE. 115

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad. 116

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. 118

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función. 120

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS. **122**

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. **123**

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. 123

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. 123

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB. 124

ANEXO I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

ANEXO II. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría.

ANEXO III. Estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada.

ANEXO IV. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por Sociedad de Tasación, S.A.

ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1. RESUMEN.

INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, está dividido en cuatro apartados (Introducción y advertencias, Emisor, Valores, y Riesgos).

En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

Tal como se indica en el apartado 2.1 de este Documento Informativo, D. Gustavo Rossi González, en su condición de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, asume la responsabilidad del presente Documento Informativo, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

EMISOR

Identificación completa de la Sociedad.

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en Avenida de América nº 18, 28028 Madrid (España) con C.I.F. número A-87648655.

La Sociedad es de nacionalidad española, su forma jurídica es de Sociedad Anónima y prevé tener sus acciones incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, rigiéndose, en consecuencia, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital ("**LSC**"), así como por la normativa del Mercado de Valores y del Mercado Alternativo Bursátil.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., con carácter unipersonal, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, con fecha 23 de septiembre de 2016, número 3267 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 5 de octubre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35173, folio 23, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 1.

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia.

QPQ es una sociedad patrimonialista cuya actividad se centra en la adquisición de inmuebles urbanos de calificación residencial, principalmente en España, que encajen con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles diversificada que permita obtener la mayor rentabilidad posible al

capital invertido así como, a través de su arrendamiento, el pago de dividendo de conformidad con lo establecido en el régimen aplicable a la SOCIMI.

Para acometer las inversiones inmobiliarias previstas en su objeto social, desde el 20 de enero de 2017, QPQ ha realizado diferentes ampliaciones de capital que ascienden en total a 8.940.002 euros, tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

Desde el mes de enero de 2017 hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha adquirido 37 viviendas (34 en Madrid, 1 en Torrejón de Ardoz, 1 en Alcorcón, 1 en Barcelona) que se encuentran arrendadas como vivienda habitual.

Estas viviendas suponen, tal como se detalla en el apartado 2.13 del presente Documento, aproximadamente un 29,8% del epígrafe "Total activo" del balance de situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2018, y por ello de acuerdo con la Circular 9/2017 del MAB la Sociedad solicitará la incorporación de sus acciones en el MAB-SOCIMI sub-segmento de SOCIMI en Desarrollo.

Dirección Inmueble	Municipio	Alquiler Vivienda	M2*	Valoración**	Renta Bruta s/ Valoración***
C/ Don Felipe 9, 2º D	Madrid	Habitual	38	144.372	6,2%
C/ Raza 4, 2º C	Madrid	Habitual	60	130.024	4,5%
C/ Ilustración 8, -1º E	Madrid	Habitual	45	177.901	3,7%
C/ Caucho 6, 2º Dcha.	Madrid	Habitual	50	89.533	7,4%
C/ Piedrahita 23, Bajo A	Madrid	Habitual	55	82.105	5,5%
Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	Madrid	Habitual	34	112.580	4,8%
C/ Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 2 B	Barcelona	Habitual	50	105.483	6,3%
C/ Pinzón 38, 4º B	Madrid	Habitual	85	128.516	4,2%
C/ López Grass 54, 5º B	Madrid	Habitual	55	120.532	5,5%
C/ Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	Madrid	Habitual	40	103.287	7,3%
C/ San Moisés 28, 2º C	Madrid	Habitual	63	102.455	6,6%
Plaza Almunia 46, 1º Dcha.	Madrid	Habitual	79	101.930	4,7%
C/ Alora 7, 5º Dcha.	Madrid	Habitual	55	87.953	5,8%
C/ Arechavaleta 12, 4º A	Madrid	Habitual	50	83.622	6,5%
C/ Benimamet 87, 5º Dcha.	Madrid	Habitual	64	78.258	5,8%
C/ Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha.	Torrejón Ardoz	Habitual	67	89.920	5,3%
C/ Corral de Cantos 7, 2º B	Madrid	Habitual	50	88.433	5,5%
C/ Corral de Cantos 7, 2º C	Madrid	Habitual	63	102.894	5,7%
C/ Pañerías 8, Bajo Dcha.	Madrid	Habitual	56	86.537	5,5%
C/ Villajoyosa 86, 3º E	Madrid	Habitual	66	91.986	5,8%
C/ Villalonso 47, Bajo C	Madrid	Habitual	63	86.335	6,9%
C/ Belzunegui 34, 4º D	Madrid	Habitual	65	84.589	6,4%
C/ Belzunegui 36, 1º D	Madrid	Habitual	65	97.048	5,6%
C/ Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	Madrid	Habitual	74	143.875	4,7%
C/ Siglo Futuro 15, 3º A	Madrid	Habitual	62	100.927	6,5%

C/ Tordo 19 (A) 2º	Madrid	Habitual	64	111.724	5,0%
C/ Witerico 4, 3º F	Madrid	Habitual	54	76.497	7,1%
Ronda Sur 77, 3º A	Madrid	Habitual	65	86.147	5,6%
C/ Alcaudón 33, 1º C	Madrid	Habitual	87	129.912	3,7%
C/ Alcaudón 33, 2º C	Madrid	Habitual	87	130.047	4,2%
C/ Alcaudón 33, 3º B	Madrid	Habitual	50	97.273	6,8%
C/ Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	Madrid	Habitual	55	95.850	6,6%
C/ Ezcaray 10, 4º B	Madrid	Habitual	64	96.384	5,2%
C/ Imagen 34, 3º B	Madrid	Habitual	48	85.046	6,3%
C/ La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	Alcorcón	Habitual	25	43.972	7,4%
C/ Sierra del Valle 56, 2º Izq	Madrid	Habitual	61	95.474	6,6%
C/ Villajimena 6, Bajo B	Madrid	Habitual	67	98.734	6,1%
Total Valoración				**3.768.155**	

(*) Superficie construida según el informe de valoración de activos de Sociedad de Tasación S.A. de 7 de mayo de 2018; (**) Según el informe de valoración de activos de ST de 7 de mayo de 2018; (***) Calculado como la renta bruta anual de cada inmueble sobre la valoración del mismo, asumiendo como renta bruta anual para cada vivienda la renta mensual del arrendamiento en vigor (indicada en la descripción de cada inmueble en el apartado 2.6.1 del DIIM) durante un periodo de 12 meses

El 22 de marzo de 2018, la Sociedad firmó con INVERMAX el Contrato de Gestión (que posteriormente fue novado con fecha 25 de mayo de 2018). En virtud de dicho contrato, QPQ delega en la Gestora determinadas funciones para facilitar el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio. A su vez, la Gestora para el ejercicio de las funciones de gestión patrimonial procede a su encargo al Grupo ALQUILER SEGURO, mediante la formalización de un Contrato Marco suscrito entre la Sociedad, la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO con fecha 22 de marzo de 2018. Las principales características de dichos contratos están detalladas en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

La estrategia de QPQ está basada en la adquisición de activos de forma planificada en los próximos años de acuerdo a los siguientes criterios:

- De forma diseminada, con el fin de maximizar el poder de negociación en la compra de cada activo y diluir el riesgo mediante la diversificación.

- En el territorio nacional, y más en concreto las principales capitales de provincia y sus respectivas áreas metropolitanas, según la potencial demanda de viviendas en régimen de alquiler. Excepcionalmente la Compañía podrá valorar la adquisición puntual de activos fuera de España si fueran una buena oportunidad de inversión, requiriéndose la aprobación previa del Consejo de Administración. Tanto en territorio nacional como extranjero, la Sociedad deberá adquirir activos en distritos y barrios *prime yield*, es decir, consolidados y bien comunicados, propios de un estrato social medio, que permitan una adecuada generación de rentas.

- Exclusivamente de inmuebles de calificación residencial, y que se encuentren arrendados como vivienda a inquilinos seleccionados por el Grupo ALQUILER SEGURO, que estará gestionando los arrendamientos correspondientes. En ese sentido antes de realizar una adquisición se deberá

analizar la trayectoria del inmueble en cuestión para verificar que es óptimo en términos de ocupación y rotación.

- Con una rentabilidad mínima del 5% en términos de rentas brutas sobre el precio de compra, salvo que el precio de adquisición suponga un descuento superior al 15% en relación a la valoración de un experto independiente. En los casos que no se cumplan estos requisitos será necesario la autorización previa del Consejo de Administración.

Con carácter anual o en cualquier momento a petición de la Gestora, el Consejo de Administración de QPQ evaluará el rendimiento presente y futuro de los inmuebles en su cartera, para determinar la conveniencia o no de mantener en cartera cada uno de los activos adquiridos por la Compañía.

Composición del Consejo de Administración y principales directivos.

El funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad está regulado en el artículo 27 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
D. Gustavo Rossi González	Presidente y C. Delegado	Dominical	1 de febrero de 2018
D. Miguel Angel Albero Ocerín	Consejero	Dominical	2 de marzo de 2018
D. Oscar Vallés Cavia	Consejero	Dominical	2 de marzo de 2018
D. Sergio Lusilla Oliván	Secretario no consejero	n.a.	1 de febrero de 2018

Auditor de cuentas.

Las cuentas anuales abreviadas de QPQ correspondientes al ejercicio 2017 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ("**PwC**") sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana, 259-B, 28046 Madrid, con C.I.F. B79031290, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.954, sección 3ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242. Así mismo, PwC también ha realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de QPQ correspondientes al periodo de tres meses finalizado el día 31 de marzo de 2018.

Información financiera histórica.

Activo (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(**)
Activo No Corriente	**-**	**899.380,75**
Inmovilizado material	-	5.866,79
Inversiones inmobiliarias	-	889.853,96
Inversiones financieras a largo plazo	-	3.660,00
Activo Corriente	**60.000,00**	**121.879,86**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60.000,00	121.879,86
Total Activo	**60.000,00**	**1.021.260,61**

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(*)
Patrimonio Neto	**60.000,00**	**957.174,39**
Fondos propios	60.000,00	957.174,39
Pasivo No Corriente	**-**	**3.660,00**
Deudas a largo plazo	-	3.660,00
Pasivo Corriente	**-**	**60.426,22**
Deudas a corto plazo	-	210,46
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	-	2.395,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	57.819,96
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**60.000,00**	**1.021.260,61**

(*) No auditado
(**) Auditado

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2016(*)	2017(**)
Importe neto de la cifra de negocios	-	38.736,76
Aprovisionamientos		(698,78)
Otros gastos de explotación	-	(75.260,20)
Amortización del inmovilizado	-	(3.866,38)
Otros resultados	-	1.322,02
Resultado de Explotación	**-**	**(39.766,58)**
Resultado financiero	-	.
Resultado antes de Impuestos	**-**	**(39.766,58)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**-**	**(39.766,58)**

(*) No auditado
(**) Auditado

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación y de la cuenta de resultados de la Compañía.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera.

El informe de auditoría de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 no contiene opiniones con salvedades, ni desfavorables ni denegadas. Por su parte, el informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados a 31 de marzo de 2018 no incluye tampoco ninguna salvedad, ni desfavorable ni denegada.

Tendencias significativas que afectan al Emisor.

Activo (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Activo No Corriente	**899.380,75**	**2.746.659,83**
Inmovilizado material	5.866,79	5.721,48
Inversiones inmobiliarias	889.853,96	2.724.223,74
Inversiones financieras a largo plazo	3.660,00	16.714,61
Activo Corriente	**121.879,86**	**6.408.428,97**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	454,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	121.879,86	6.407.974,48
Total Activo	**1.021.260,61**	**9.155.088,80**

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Patrimonio Neto	**957.174,39**	**8.525.972,61**
Fondos propios	957.174,39	9.000.002,00
Pasivo No Corriente	**3.660,00**	**16.023,56**
Deudas a largo plazo	3.660,00	16.023,56
Pasivo Corriente	**60.426,22**	**613.092,63**
Deudas a corto plazo	210,46	22.692,86
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	2.395,80	2.362,52
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	57.819,96	588.037,25
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**1.021.260,61**	**9.155.088,80**

(*) Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2017(*)	31-03-2018 (**)
Importe neto de la cifra de negocio	1.476,99	27.043,28
Otros gastos de explotación	(2.436,59)	(449.429,48)
Amortización del inmovilizado	(181,68)	(2.205,09)
Otros resultados	118,85	189,66
Resultado de Explotación	**(1.022,43)**	**(424.401,63)**
Resultado financiero	-	-
Resultado antes de Impuestos	**(1.022,43)**	**(424.401,63)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**(1.022,43)**	**(424.401,63)**

(*) No Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

En el apartado 2.13 de este Documento Informativo se analiza la evolución de las principales partidas y epígrafes de los estados financieros intermedios abreviados a 31 de marzo de 2018.

Previsiones o estimaciones de carácter numérico.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e(*)	2019e(*)
Importe neto de la cifra de negocios	290	821
Otros gastos de explotación	(843)	(524)
Gastos ordinarios	(304)	(524)
Gastos incorporación al MAB	(518)	-
Amortización del inmovilizado	(21)	(58)
Resultado de Explotación	**(553)**	**239**
Resultado Financiero	0	(50)
Resultado antes de Impuestos	**(553)**	**189**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**(553)**	**189**

(*) Cifras no revisadas por el auditor

Las principales hipótesis que la Compañía ha tomado como base para elaborar estas previsiones se detallan el apartado 2.16 del presente Documento Informativo.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

VALORES

Información relativa a las acciones.

El capital social de la Sociedad, a fecha del presente Documento Informativo, está fijado en 9.000.002 euros y representado por 9.000.002 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo). El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las "**Entidades Participantes**").

Las acciones están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo los accionistas directos de la Sociedad son:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Alquiler Seguro, S.A.U.	1.954.002	1.954.002	21,71%
D. Luis Fernández Valderrama	750.000	750.000	8,33%
D. León Bartolomé Velilla	550.000	550.000	6,11%
D. Alfonso Barandiarán Olleros Tomillo	500.000	500.000	5,56%
Deltacap Investment Partners, S.L.	400.000	400.000	4,45%
D. Gustavo Rossi González (Presidente y C. Delegado)	100.000	100.000	1,11%
D. Antonio Carroza Pacheco	100.000	100.000	1,11%
D. Oscar Vallés Cavia (Consejero)	5.000	5.000	0,06%
Resto (53 accionistas)	4.341.000	4.341.000	48,23%
Autocartera	300.000	300.000	3,33%
Total	**9.000.002**	**9.000.002**	**100,00%**

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

Accionista directo/ Consejero	Capital Directo	Capital Indirecto	Total
D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado)	1,11%	9,77% a través de ALQUILER SEGURO(1)	10,88%
D. Antonio Carroza Pacheco	1,11%	9,77% a través de ALQUILER SEGURO(1)	10,88%
D. Miguel Angel Albero Ocerín (Consejero)	-	2,23% a través de Delta Cap Investment Partners S.L(2)	2,23%

(1) D. Gustavo Rossi y D. Antonio Carroza son propietarios cada uno del 45% de ENACOM, accionista único de ALQUILER SEGURO que es titular directo del 21,71% de las acciones de la Compañía

(2) D. Miguel Angel Albero Ocerín es propietario del 50% de Delta Cap Investment Partners S.L., que es titular directo del 4,45% de las acciones de la Compañía

Información utilizada para la determinación del precio de referencia.

Con fecha 18 de abril de 2018, el Consejo de Administración de la misma acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de suscripción de 1 euro por acción (1 euro de valor nominal por acción sin prima de emisión) de la ampliación de capital formalizada en escritura pública con fecha 5 de marzo de 2018 mediante aportaciones dinerarias por un importe de 8.000.002 euros, emitiéndose 8.000.002 acciones (la "**Ampliación de Capital**"). La ampliación citada representa el 88,89% del capital social inscrito a fecha del presente Documento, el cual está fijado en 9.000.002 euros, dividido en 9.000.002 acciones de 1

euro de valor nominal cada una. Con todo, el valor de la totalidad de las acciones de la Compañía queda fijado en 9.000.002 euros.

RIESGOS

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de QPQ, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad esté gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad es gestionada externamente por INVERMAX y la gestión patrimonial de los activos está encomendada al Grupo ALQUILER SEGURO en los términos del Contrato de Gestión y el Acuerdo Marco respectivamente. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios depende de la Gestora y del Grupo ALQUILER SEGURO, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

La Sociedad depende de la capacidad de la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO para crear y gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad, ni que el resultado obtenido en el pasado por la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO en las tareas realizadas por delegación del Emisor sea, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de QPQ. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO (o de cualquier otros gestores que puedan sustituirles en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Compañía hasta que, en su caso, se encontrara un sustito adecuado, así como otras actividades presentes o futuras que realice la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO para terceros podrían detraer tiempo y recursos sustanciales de cara a los servicios que debe prestar a la Sociedad. Dichas circunstancias podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados del Emisor.

De conformidad con los términos del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, determinadas funciones normalmente atribuidas y ejercidas por el Consejo de Administración serán llevadas por la Gestora, con excepción de las funciones expresamente reservadas al Consejo.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración hasta el 22 de marzo de 2028, renovándose automáticamente llegada su fecha de expiración, salvo que las partes decidan de muto acuerdo terminar el mismo. La terminación anticipada del Contrato de Gestión únicamente se puede

producir en los términos expuestos en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, pudiendo tener un coste significativo para el Emisor tal como se detalla en dicho apartado.

Riesgo por la vinculación efectiva entre miembros de Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora pudiendo dar lugar a conflictos de interés.

A la fecha del presente Documento Informativo, D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) tiene vinculación con la Gestora al ser accionista indirecto (por su 45% en el capital de ENACOM) así como Presidente y Consejero Delegado de la misma, pudiendo esta situación dar lugar a conflictos de interés.

De cara a evitar tales conflictos, tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, está previsto en el Contrato de Gestión que la Gestora deberá informar por escrito a la Sociedad de cualquier conflicto, real o potencial que pueda producirse entre la Sociedad y la Gestora, sus empleados, administradores, accionistas o cualquier sociedad de su Grupo, y se abstendrá de realizar cualquier actuación en ese sentido hasta que el Consejo de Administración de la Sociedad no de su autorización expresa en ese sentido.

Además, en aquellos supuestos en los que, la Gestora quiera contratar los servicios de cualquier sociedad que forme parte de ENACOM (distinta del Grupo ALQUILER SEGURO), podrá hacerlo con plena libertad, siempre y cuando el importe de dichos servicios no supere 2 mensualidades de rentas vinculadas al inmueble en relación con el cual se prestan los servicios. En el caso de que se supere el citado umbral, la Gestora se obliga a solicitar, además del de su sociedad vinculada, 2 presupuestos adicionales, debiendo elegir el de menor importe. En caso de no ser posible por no existir servicio equivalente en el mercado o por las condiciones especiales en las que la sociedad concreta prestaría el servicio, la Gestora deberá solicitar autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad previa a la contratación de su sociedad vinculada.

Así mismo, tal como se señala en el apartado 2.17.1 de este Documento Informativo, la LSC impone a los Consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los consejeros deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Compañía, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

Con fecha 2 de marzo de 2018 el accionista único en ese momento, ejerciendo las competencias de la Junta General, autorizó a D. Gustavo Rossi González para que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 230.2 de la LSC, desarrolle directa o indirectamente las actividades en las empresas que forman parte de ENACOM.

Riesgo por retrasos a la hora de invertir los fondos de la Sociedad y posible pérdida del régimen de SOCIMI.

La situación de mercado y otros factores descritos en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo pueden influir negativamente en la capacidad de la Sociedad y la Gestora para identificar y realizar dentro del plazo previsto inversiones adecuadas. Por lo tanto la Sociedad no puede anticipar cuanto tiempo tardará en invertir el importe íntegro de los fondos disponibles. Así mismo, no se puede garantizar que la Gestora vaya a tener éxito en la identificación de inversiones adecuadas y, por tanto, garantizar que la Sociedad vaya a poder invertir en activos inmobiliarios dentro del calendario previsto o, incluso, de que pueda invertir en dichos activos.

Cuanto más largo fuera el tiempo empleado por la Sociedad para invertir los fondos de la Sociedad, es previsible que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor y tenga un efecto desfavorable en el negocio y los resultados de la Sociedad y, en su caso, retrase o limite la distribución de resultados y la rentabilidad de los accionistas. Además, un retraso por la Sociedad en la inversión de los fondos disponibles podría suponer la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI si tuviera lugar un incumplimiento del requisito exigido en la Ley de SOCIMI de tener un mínimo del 80% del activo de la Sociedad en Activos Cualificados como se describe en apartado 2.6.3.I. (iii) 1. del presente Documento Informativo.

Riesgo de concentración de la actividad en determinados tipos de activos y zonas geográficas.

La Sociedad tiene centradas sus inversiones en propiedades de uso residencial localizadas principalmente en Madrid, tal como se señala en los apartados 2.6.1 y 2.10 del presente Documento Informativo.

En este sentido la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras de inversión más diversificadas que la suya.

Riesgo de no ejecución de las previsiones.

Tal como se detalla en los apartados 1 y 2.16 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para los ejercicios 2018 y 2019. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

El potencial inversor debe tener en cuenta que existe una serie de factores de riesgo, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría de esta manera a la situación financiera y valoración de la Compañía.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO.

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.

D. Gustavo Rossi González, como Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Sociedad, en nombre y representación de Quid Pro Quo Alquiler Seguro, SOCIMI S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 22 de marzo de 2018, en ejercicio de la delegación conferida en fecha 2 de marzo de 2018 por el accionista único de la Compañía en ese momento, ejerciendo las competencias de la Junta General, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 9/2017, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

D. Gustavo Rossi González, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de QPQ correspondientes al ejercicio 2017, han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana, 259-B, 28046 Madrid, con C.I.F. B79031290, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.954, sección 3ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/216.

Por acuerdo del accionista único de la Compañía en ese momento, ejerciendo las competencias de la Junta General, adoptado con fecha 2 de marzo de 2017, PwC fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales que finalizan el 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020. La designación de PwC como auditor de cuentas de la Sociedad quedó inscrita con fecha 28 de mayo de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 37.575, folio 61, Sección 8 hoja M-632477, e inscripción 10. Así mismo, PwC fue contratado para llevar a cabo la auditoría voluntaria de las cuentas anuales abreviadas para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, primer ejercicio con actividad de la Sociedad, a efectos de dar cumplimiento a la Circular del MAB 9/2017.

También PwC ha realizado la revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de QPQ correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, …) y objeto social

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en el Avenida de América, nº18, 28028 Madrid (España) con C.I.F. número A-87648655.

La Sociedad fue constituida con la denominación de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., con carácter de sociedad unipersonal, mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, con fecha 23 de septiembre de 2016, número 3267 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 5 de octubre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35173, folio 23, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 1.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"**Artículo 2.- Objeto***

1. La sociedad tiene por objeto:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

c) 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.

d) 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.

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

2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo."*

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

2.4.1. Evolución histórica del capital social de QPQ.

Año 2016

El 23 de septiembre de 2016 se constituye la Compañía con un capital social de 60.000 euros representado mediante 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que son suscritas y desembolsadas en su totalidad por Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. ("**ENACOM**"), sociedad controlada por D. Gustavo Rossi González (Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Compañía), que ostenta el 45% de su capital social, y D. Antonio Carroza Pacheco propietario de otro 45%.

ENACOM (www.grupoenacom.com) es un holding empresarial que presta, a través de sus filiales, diferentes servicios principalmente en el sector inmobiliario y para la Pyme. Entre sus participadas, directas o indirectas, además de QPQ, cabe destacar:

- Invermax Propiedades Rentables, S.L.U. ("**INVERMAX**"), con el 100% del capital. Empresa especializada en el asesoramiento y gestión de activos residenciales para inversores (www.invermax.es). INVERMAX es la Gestora de QPQ, tal y como se indica en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.
- Alquiler Seguro, S.A.U. ("**ALQUILER SEGURO**"), Alkoa Seguru, S.L.U. y Lloguer Segur, S.A. ("**LLoguer Segur**") (indistintamente el "**Grupo ALQUILER SEGURO**"), con el 100% del capital. El Grupo ALQUILER SEGURO está especializado en la gestión integral del alquiler de viviendas, operando cada empresa en su respectiva área geográfica (i) Alokoa Seguru, S.L.U. en Cataluña (www.lloeguersegur.cat), Alkoa Seguru, S.L. en el País Vasco y ALQUILER SEGURO en el resto de España (www.alquilerseguro.es). La Gestora tiene encargada la gestión patrimonial de los inmuebles de la Sociedad alquilados como vivienda habitual al Grupo ALQUILER SEGURO, en los términos descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.
- Alquiler Seguro Locales, S.L.U. (100% del capital). Especializada en la gestión integral de alquiler de locales (www.alquilersegurolocales.es)
- FIM Ibérica, S.L.U. (100% del capital), que gestiona un fichero de inquilinos morosos (www.fimiberica.com)
- General de Contratas y Energías, S.L.U. ("**GCE**"), con el 100% del capital, cuya actividad está centrada fundamentalmente en la reforma y reparación de viviendas (www.generaldecontratas.com).
- Generación Plus, S.A. ("**Generación Plus**"), con el 70% del capital, que tiene como actividad principal el asesoramiento legal bajo el nombre de Plus Legal Abogados (www.pluslegal.es) y la tramitación de seguros (www.generacionplus.com).

- Anexia Tecnologías, S.L.U. ("**Anexia Tecnologías**"), con el 100% del capital, especializada en ofrecer soluciones tecnológicas y consultoría de calidad para las Pymes (www.anexia.es).
- Berman Comunicación & Social Media, S.L.U. (100% del capital), es una agencia de comunicación especializada en soluciones para empresas (www.bermancomunicacion.com).

Año 2017

ENACOM vende las 60.000 acciones de su titularidad en QPQ a su filial ALQUILER SEGURO, en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, con fecha 20 de enero de 2017, número 242 de orden de su protocolo.

Con fecha 20 de enero de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía decide aumentar el capital social en la cantidad de 170.000 euros, mediante la emisión de 170.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, que son suscritas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria de ALQUILER SEGURO. La ampliación de capital se eleva a público el 20 de enero de 2017 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, número 243 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de febrero de 2017, tomo 35.173, folio 28, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 2. Tras esta ampliación el capital social de QPQ queda fijado en 230.000 euros correspondiente a 230.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una titularidad de ALQUILER SEGURO.

El 13 de marzo de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía acuerda aumentar el capital social en la cantidad de 300.000 euros, mediante la emisión de 300.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, que son suscritas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria de ALQUILER SEGURO. La ampliación de capital se eleva a público el 15 de marzo de 2017 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, número 947 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de abril de 2017, tomo 35.173, folio 28, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 3. Como consecuencia de la ampliación anterior el capital social de QPQ queda fijado en 530.000 euros correspondiente a 530.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una titularidad de ALQUILER SEGURO.

Con fecha 10 de julio de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Compañía acuerda aumentar el capital social en la cantidad de 200.000 euros, mediante la emisión de 200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, que son suscritas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria de ALQUILER SEGURO. El acuerdo anterior se eleva a público el 18 de julio de 2017 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, número 2818 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de agosto de 2017, tomo 35.173, folio 29, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 4. Tras esta ampliación el capital social de QPQ queda fijado en 730.000 euros correspondiente a 730.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una titularidad de ALQUILER SEGURO.

El 21 de septiembre de 2017, el accionista único en ejercicio de las competencias de la Junta General, decide aumentar el capital social por importe de 270.000 euros, mediante la emisión de 270.000

acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, que son suscritas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria de ALQUILER SEGURO. El acuerdo se eleva a público el 5 de febrero de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, número 497 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de abril de 2018, tomo 35.173, folio 29, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 5. Como consecuencia de la ampliación anterior el capital social de QPQ queda fijado en 1.000.000 euros correspondiente a 1.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una titularidad de ALQUILER SEGURO.

Año 2018

El 2 de marzo de 2018, el accionista único de la Compañía, ejerciendo las competencias de la Junta General acuerda aumentar el capital social en la cantidad de 8.000.002 euros, mediante la emisión de 8.000.002 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, que son suscritas y desembolsadas en su totalidad por medio de aportación dineraria de ALQUILER SEGURO y 60 nuevos accionistas, entre ellos (i) Deltacap Investment Partners, S.L. (participada en un 50% por el consejero de la Sociedad D. Miguel Angel Albero Ocerín) que suscribe 400.000 acciones (4,45% del capital), (ii) D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) que suscribe 100.000 acciones (1,11% del capital), (iii) D. Antonio Carroza Pacheco que suscribe 100.000 acciones (1,11% del capital), y (iv) D. Oscar Vallés Cavia (consejero de la Sociedad) que suscribe 5.000 acciones (0,06% del capital). La ampliación de capital se eleva a público el 5 de marzo de 2018 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, número 1001 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de mayo de 2018, tomo 37.575, folio 61, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 10.

Tras el anterior acuerdo el capital social de QPQ queda fijado en 9.000.002 euros correspondiente a 9.000.002 acciones de 1 euro de valor nominal y se reparte entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
ALQUILER SEGURO	2.254.002	2.254.002	25,04%
D. Luis Fernández Valderrama	750.000	750.000	8,33%
D. León Bartolomé Velilla	550.000	550.000	6,11%
D. Alfonso Barandiarán Olleros Tomillo	500.000	500.000	5,56%
Deltacap Investment Partners, S.L	400.000	400.000	4,45%
D. Gustavo Rossi González (Presidente y C. Delegado)	100.000	100.000	1,11%
D. Antonio Carroza Pacheco	100.000	100.000	1,11%
D. Óscar Vallés Cavia (Consejero)	5.000	5.000	0,06%
Resto (53 accionistas)	4.341.000	4.341.000	48,23%
Total	**9.000.002**	**9.000.002**	**100,00%**

El 10 de abril de 2018 se formaliza la declaración de pérdida del carácter de sociedad unipersonal de QPQ en escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, número 554

de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 2018, tomo 37.575, folio 65, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 12.

Con fecha 2 de julio de 2018 el accionista ALQUILER SEGURO suscribe con la Sociedad un contrato privado de préstamo de valores por importe de 300.000 acciones, con el fin de que QPQ destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Tras este préstamo el capital social de la Compañía queda distribuido de la siguiente forma (ver el apartado 2.19 del presente Documento Informativo para mayor detalle sobre participaciones accionariales indirectas):

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Alquiler Seguro, S.A.U	1.954.002	1.954.002	21,71%
D. Luis Fernández Valderrama	750.000	750.000	8,33%
D. León Bartolomé Velilla	550.000	550.000	6,11%
D. Alfonso Barandiarán Olleros Tomillo	500.000	500.000	5,56%
Deltacap Investment Partners, S.L.	400.000	400.000	4,45%
D. Gustavo Rossi González (Presidente y C. Delegado)	100.000	100.000	1,11%
D. Antonio Carroza Pacheco	100.000	100.000	1,11%
D. Oscar Vallés Cavia (Consejero)	5.000	5.000	0,06%
Resto (53 accionistas)	4.341.000	4.341.000	48,23%
Autocartera	300.000	300.000	3,33%
Total	**9.000.002**	**9.000.002**	**100,00%**

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.

Con fecha 23 de septiembre de 2016, el socio único de QPQ decide, mediante el otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad, el acogimiento del Emisor al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI, y con fecha 27 de septiembre de 2016 se lleva a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la solicitud para la aplicación del citado régimen desde el 1 de enero de 2016.

Así mismo, mediante el otorgamiento de la escritura de constitución el 23 de septiembre de 2016, se acuerda designar administradores solidarios de la Compañía a D. Gustavo Rossi González y D. Antonio Carroza Pacheco.

Desde el mes de enero de 2017 hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Compañía con los fondos que va obteniendo de las ampliaciones de capital que realiza (relacionadas en el apartado 2.4.1 anterior), procede a la adquisición sucesiva (según se detalla en la tabla continuación) de 37 viviendas (34 en Madrid, 1 en Alcorcón, 1 en Torrejón de Ardoz y 1 en Barcelona) que estaban alquiladas y cuya gestión llevaba el Grupo ALQUILER SEGURO. Las características principales de

las viviendas adquiridas se describen en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, ascendiendo el precio total pagado por todas ellas a 2.551.100 euros.

Fecha Compra	Dirección Inmueble	Municipio	Precio(€)
20-01-2017	C/ Don Felipe 9, 2º D	Madrid	85.000
20-01-2017	C/ Raza 4, 2º C	Madrid	79.000
15-03-2017	C/ Ilustración 8, -1º E	Madrid	93.000
20-04-2017	C/ Caucho 6, 2º Dcha.	Madrid	59.000
20-04-2017	C/ Piedrahita 23, Bajo A	Madrid	56.000
20-04-2017	Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	Madrid	60.000
30-05-2017	C/ Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 2 B	Barcelona	26.000
20-07-2017	C/ Pinzón 38, 4º B	Madrid	72.600
21-07-2017	C/ López Grass 54, 5º B	Madrid	60.000
20-09-2017	C/ Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	Madrid	62.000
20-09-2017	C/ San Moisés 28, 2º C	Madrid	68.000
20-09-2017	Plaza Almunia 46, 1º Dcha.	Madrid	59.000
06-03-2018	C/ Alora 7, 5º Dcha.	Madrid	65.000
06-03-2018	C/ Arechavaleta 12, 4º A	Madrid	75.500
06-03-2018	C/ Benimamet 87, 5º Dcha.	Madrid	60.000
06-03-2018	C/ Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha.	Torrejón de Ardoz	68.000
06-03-2018	C/ Corral de Cantos 7, 2º B	Madrid	69.000
06-03-2018	C/ Corral de Cantos 7, 2º C	Madrid	84.000
06-03-2018	C/ Pañerías 8, Bajo Dcha.	Madrid	53.000
06-03-2018	C/ Villajoyosa 86, 3º E	Madrid	74.000
06-03-2018	C/ Villalonso 47, Bajo C	Madrid	67.000
07-03-2018	C/ Belzunegui 34, 4º D	Madrid	62.000
07-03-2018	C/ Belzunegui 36, 1º D	Madrid	76.000
07-03-2018	C/ Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	Madrid	95.000
07-03-2018	C/ Siglo Futuro 15, 3º A	Madrid	76.000
07-03-2018	C/ Tordo 19 (A) 2º	Madrid	76.000
07-03-2018	C/ Witerico 4, 3º F	Madrid	69.000
08-03-2018	Ronda Sur 77, 3º A	Madrid	59.000
08-03-2018	C/ Alcaudón 33, 1º C	Madrid	68.000
08-03-2018	C/ Alcaudón 33, 2º C	Madrid	76.000
08-03-2018	C/ Alcaudón 33, 3º B	Madrid	70.000
08-03-2018	C/ Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	Madrid	71.000
08-03-2018	C/ Ezcaray 10, 4º B	Madrid	72.000
08-03-2018	C/ Imagen 34, 3º B	Madrid	76.000
08-03-2018	C/ La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	Alcorcón	41.000
08-03-2018	C/ Sierra del Valle 56, 2º Izq	Madrid	84.000
08-03-2018	C/ Villajimena 6, Bajo B	Madrid	85.000

Total Precio	**2.551.100**

El 1 de febrero de 2018 el accionista único de la Compañía en ese momento, en ejercicio de las competencias de la Junta General, acuerda cesar a los administradores solidarios, cambiar el sistema de administración de la Sociedad por el de un Consejo de Administración, y nombrar consejeros a D. Gustavo Rossi González, D. Antonio Carroza Pacheco, D. Sergi Gargallo Pacheco y D. Eduardo Fresno Benítez. El mismo 1 de febrero de 2018 el Consejo de Administración de QPQ designa Presidente de QPQ a D. Gustavo Rossi González, Secretario no consejero a D. Sergio Lusilla Oliván, y Consejeros Delegados con carácter solidario a Gustavo Rossi González, D. Antonio Carroza Pacheco, D. Sergi Gargallo Pacheco y D. Eduardo Fresno Benítez. Los acuerdos anteriores se elevan a público el 5 de febrero de 2018 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, número 498 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de abril de 2018, tomo 35.173, folio 30, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 6.

Con fecha 2 de marzo de 2018 el accionista único de la Compañía en ese momento, en ejercicio de las competencias de la Junta General, acepta la dimisión de los miembros del Consejo de Administración D. Antonio Carroza Pacheco, D. Sergi Gargallo Pacheco y D. Eduardo Fresno Benítez, y decide nombrar consejeros a D. Oscar Vallés Cavia y D. Miguel Albero Ocerín. El acuerdo anterior se eleva a público el 5 de marzo de 2018 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, número 1001 de orden de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de mayo de 2018, tomo 37.575, folio 61, sección 8, Hoja M-632477 e inscripción 10.

El 22 de marzo de 2018, la Sociedad firma con INVERMAX (la "**Gestora**") el Contrato de Gestión (que posteriormente es novado con fecha 25 de mayo de 2018). En virtud de dicho contrato, QPQ delega en la Gestora determinadas funciones para facilitar el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio. A su vez, la Gestora para el ejercicio de las funciones de gestión patrimonial procede a su encargo al Grupo ALQUILER SEGURO, que se formaliza mediante la suscripción de un Contrato Marco entre la Sociedad, la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO con fecha 22 de marzo de 2018. Las principales características de dichos contratos están detalladas en el apartado 2.6.1 siguiente.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.

Las razones que han llevado a QPQ a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son principalmente las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado 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.

(ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

(iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.).

(iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.

(v) Posibilidad de facultar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.

QPQ es una sociedad patrimonialista cuya actividad se centra en la adquisición de inmuebles urbanos de calificación residencial, principalmente en España, que encajen con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles diversificada que permita obtener la mayor rentabilidad posible al capital invertido así como, a través de su arrendamiento, el pago de dividendo de conformidad con lo establecido en el régimen aplicable a la SOCIMI.

Desde enero de 2017 y hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha adquirido 37 viviendas (34 en Madrid, 1 en Torrejón de Ardoz, 1 en Alcorcón y 1 en Barcelona), que están alquiladas como vivienda habitual.

Estas viviendas suponen, tal como se detalla en el apartado 2.13 del presente Documento, aproximadamente un 29,8% del epígrafe “Total activo” del balance de situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2018, y por ello de acuerdo con la Circular 9/2017 del MAB la Sociedad solicitará la incorporación de sus acciones en el MAB-SOCIMI sub-segmento de SOCIMI en Desarrollo.

A continuación se describen cada una de las viviendas que posee QPQ según su localización:

Dirección Inmueble	Municipio	Alquiler Vivienda	M2*	Valoración**	Renta Bruta s/ Valoración***
C/ Don Felipe 9, 2º D	Madrid	Habitual	38	144.372	6,2%
C/ Raza 4, 2º C	Madrid	Habitual	60	130.024	4,5%
C/ Ilustración 8, -1º E	Madrid	Habitual	45	177.901	3,7%

C/ Caucho 6, 2º Dcha.	Madrid	Habitual	50	89.533	7,4%
C/ Piedrahita 23, Bajo A	Madrid	Habitual	55	82.105	5,5%
Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	Madrid	Habitual	34	112.580	4,8%
C/ Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 2 B	Barcelona	Habitual	50	105.483	6,3%
C/ Pinzón 38, 4º B	Madrid	Habitual	85	128.516	4,2%
C/ López Grass 54, 5º B	Madrid	Habitual	55	120.532	5,5%
C/ Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	Madrid	Habitual	40	103.287	7,3%
C/ San Moisés 28, 2º C	Madrid	Habitual	63	102.455	6,6%
Plaza Almunia 46, 1º Dcha.	Madrid	Habitual	79	101.930	4,7%
C/ Alora 7, 5º Dcha.	Madrid	Habitual	55	87.953	5,8%
C/ Arechavaleta 12, 4º A	Madrid	Habitual	50	83.622	6,5%
C/ Benimamet 87, 5º Dcha.	Madrid	Habitual	64	78.258	5,8%
C/ Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha.	Torrejón Ardoz	Habitual	67	89.920	5,3%
C/ Corral de Cantos 7, 2º B	Madrid	Habitual	50	88.433	5,5%
C/ Corral de Cantos 7, 2º C	Madrid	Habitual	63	102.894	5,7%
C/ Pañerías 8, Bajo Dcha.	Madrid	Habitual	56	86.537	5,5%
C/ Villajoyosa 86, 3º E	Madrid	Habitual	66	91.986	5,8%
C/ Villalonso 47, Bajo C	Madrid	Habitual	63	86.335	6,9%
C/ Belzunegui 34, 4º D	Madrid	Habitual	65	84.589	6,4%
C/ Belzunegui 36, 1º D	Madrid	Habitual	65	97.048	5,6%
C/ Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	Madrid	Habitual	74	143.875	4,7%
C/ Siglo Futuro 15, 3º A	Madrid	Habitual	62	100.927	6,5%
C/ Tordo 19 (A) 2º	Madrid	Habitual	64	111.724	5,0%
C/ Witerico 4, 3º F	Madrid	Habitual	54	76.497	7,1%
Ronda Sur 77, 3º A	Madrid	Habitual	65	86.147	5,6%
C/ Alcaudón 33, 1º C	Madrid	Habitual	87	129.912	3,7%
C/ Alcaudón 33, 2º C	Madrid	Habitual	87	130.047	4,2%
C/ Alcaudón 33, 3º B	Madrid	Habitual	50	97.273	6,8%
C/ Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	Madrid	Habitual	55	95.850	6,6%
C/ Ezcaray 10, 4º B	Madrid	Habitual	64	96.384	5,2%
C/ Imagen 34, 3º B	Madrid	Habitual	48	85.046	6,3%
C/ La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	Alcorcón	Habitual	25	43.972	7,4%
C/ Sierra del Valle 56, 2º Izq	Madrid	Habitual	61	95.474	6,6%
C/ Villajimena 6, Bajo B	Madrid	Habitual	67	98.734	6,1%
Total Valoración				**3.768.155**	

(*) Superficie construida según el informe de valoración de activos de ST de 7 de mayo de 2018; (**) Según el informe de valoración de activos de ST de 7 de mayo de 2018; (***) Calculado como la renta bruta anual de cada inmueble sobre la valoración del mismo, asumiendo como renta bruta anual para cada vivienda la renta mensual del arrendamiento en vigor (indicada en la descripción de cada inmueble en el presente apartado del DIIM) durante un periodo de 12 meses

Los activos inmobiliarios de QPQ están valorados en 3.768.155 euros y cuentan en total con 2.181 m2 construidos, según el informe emitido por Sociedad de Tasación, S.A. ("**ST**") con fecha 7 de mayo de 2018, que se adjunta como Anexo IV en el presente Documento Informativo. En este informe se

establece como base el valor de mercado obtenido el día 15 de febrero, 2 de marzo y 27 de marzo de 2018, siguiendo los estándares RICS de valoración en aplicación del Red Book, edición 2017, y calculado por el método de capitalización de rentas.

En la capitalización de rentas el valor de mercado de un inmueble viene determinado por el valor actualizado de todas la rentas netas futuras del mismo. El cálculo se ha desarrollado con un horizonte temporal de 10 años, actualizando las rentas netas a un tipo de descuento de mercado, y como valor de salida se ha adoptado la renta consolidada y la tasa de salida de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario de cada ubicación, según el detalle de la tabla a continuación.

Dirección Inmueble	Renta neta* anual (€)	Renta neta* anual mercado (€)	Tipo descuento	Valor de salida (€)	Yield salida	Valor por actualización (€)**
C/ Don Felipe 9, 2º D	-***	9.137,00	5,4%	120.530,09	7,4%	144.372
C/ Raza 4, 2º C	5.069	7.351,20	4,4%	119.566,95	5,9%	130.024
C/ Ilustración 8, -1º E	6.030	8.472,60	3,5%	159.497,29	5,0%	177.901
C/ Caucho 6, 2º Dcha.	5.664	6.864,00	6,4%	83.662,75	7,9%	89.533
C/ Piedrahita 23, Bajo A	3.608	5.951,22	5,9%	76.476,00	7,4%	82.105
Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	4.994	6.711,60	4,5%	103.405,12	6,0%	112.580
C/ Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 2B	6.030	7.710,00	5,6%	101.049,25	7,1%	105.483
C/ Pinzón 38, 4º B	4.511	7.306,26	4,2%	117.306,84	5,7%	128.516
C/ López Grass 54, 5º B	5.940	7.392,00	4,8%	109.656,20	6,3%	120.532
C/ Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	7.181	7.492,80	6,7%	89.841,42	8,2%	103.287
C/ San Moisés 28, 2º C	5.451	6.531,84	5,4%	91.697,58	6,9%	102.455
Plaza Almunia 46, 1º Dcha.	4.046	6.531,72	5,4%	91.460,63	6,9%	101.930
C/ Alora 7, 5º Dcha.	3.994	6.000,72	5,7%	80.598,99	7,2%	87.953
C/ Arechavaleta 12, 4º A	4.500	6.000,00	6,2%	75.660,14	7,7%	83.622
C/ Benimamet 87, 5º Dcha.	3.657	5.154,82	5,4%	71.789,14	6,9%	78.258
C/ Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha.	3.735	5.125,50	4,5%	81.404,92	6,0%	89.920
C/ Corral de Cantos 7, 2º B	3.955	5.970,60	5,8%	79.865,32	7,2%	88.433
C/ Corral de Cantos 7, 2º C	4.875	6.689,94	5,7%	90.532,92	7,2%	102.894
C/ Pañerías 8, Bajo Dcha.	3.972	6.525,12	6,3%	81.457,20	7,8%	86.537
C/ Villajoyosa 86, 3º E	4.394	6.421,85	6,0%	83.405,46	7,5%	91.986
C/ Villalonso 47, Bajo C	3.056	5.618,59	5,4%	79.055,10	6,9%	86.335
C/ Belzunegui 34, 4º D	3.305	5.410,86	5,3%	77.138,37	6,8%	84.589
C/ Belzunegui 36, 1º D	4.150	6.130,80	5,1%	90.052,36	6,5%	97.048
C/ Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	5.121	8.130,97	4,5%	129.925,77	6,0%	143.875
C/ Siglo Futuro 15, 3º A	5.444	6.344,09	5,2%	90.759,90	6,7%	100.927
C/ Tordo 19 (A) 2º	4.650	6.547,35	4,7%	101.851,21	6,1%	111.724
C/ Witerico 4, 3º F	3.905	5.674,54	6,4%	70.323,25	7,9%	76.497
Ronda Sur 77, 3º A	4.145	6.064,11	6,0%	78.489,99	7,5%	86.147
C/ Alcaudón 33, 1º C	4.001	7.404,78	4,5%	117.827,93	6,0%	129.912
C/ Alcaudón 33, 2º C	4.544	7.404,78	4,5%	117.827,93	6,0%	130.047

C/ Alcaudón 33, 3º B	4.688	6.307,50	5,2%	90.306,22	6,7%	97.273
C/ Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	5.399	6.382,20	5,9%	83.720,84	7,4%	95.850
C/ Ezcaray 10, 4º B	4.235	6.139,39	5,4%	86.274,71	6,9%	96.384
C/ Imagen 34, 3º B	4.557	5.806,66	6,0%	74.883,25	7,5%	85.046
C/ La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	2.661	3.177,00	6,2%	40.179,23	7,7%	43.972
C/ Sierra del Valle 56, 2º Izq	5.516	6.708,78	6,3%	84.275,54	7,8%	95.474
C/ Villajimena 6, Bajo B	4.937	6.046,08	4,9%	90.643,51	6,4%	98.734
Valor total de mercado						**3.768.155**

(*) Renta neta de gastos de comunidad e IBI a la fecha de la valoración; (**) Según el informe de valoración de activos de ST de 7 de mayo de 2018; (***) Al estar la vivienda desocupada a la fecha de valoración

Vivienda en la calle Don Felipe 9, 2º D (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio de 1989 en el Distrito de Centro-Universidad (Barrio de Malasaña). Fue adquirida el 20 de enero de 2017 por 85.000 euros y dispone de dormitorio, salón con cocina y baño, en una superficie construida de 38 m2.

A la fecha del presente Documento Informativo, el inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha de inicio 1 de mayo de 2018, ascendiendo la renta mensual en vigor a 750 euros.

Vivienda en la calle Raza 4, 2º C (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1965, en el Distrito de San Blas (Barrio de Canillejas). Fue adquirida el 20 de enero de 2017 por un precio de 79.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón con terraza, cocina y baño, en una superficie construida de 60 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 5 de junio de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 490 euros.

Vivienda en la calle Ilustración 8, -1º E (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 2007, en el Distrito de Moncloa -Aravaca (Barrio de Casa de Campo). Fue adquirida el 15 de marzo de 2017 por un precio de 93.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón con acceso a patio, cocina y baño, en una superficie construida de 45 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de abril de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 550 euros.

Vivienda en la calle Caucho 6, 2º D (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio de 1960 en el Distrito de San Blas (Barrio de Canillejas). Fue adquirida el 20 de abril de 2017 por 59.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón, cocina, baño y terraza acristalada, en una superficie construida de 50 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de septiembre de 2017, ascendiendo la renta mensual en vigor a 550 euros.

Vivienda en la calle Piedrahita 23, Bajo A (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1965, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de Puerta Bonita). Fue adquirida el 20 de abril de 2017 por un precio de 56.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 55 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 10 de noviembre de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 375 euros.

Vivienda en Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha. (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1960, en el Distrito de Tetuán (Barrio de Berruguete). Fue adquirida el 20 de abril de 2017 por un precio de 60.000 euros y dispone de dormitorio, salón con cocina americana y baño, en una superficie construida de 34 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 7 de mayo de 2012, ascendiendo la renta mensual en vigor a 454,95 euros.

El piso se encuentra gravado con una hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, si bien según certificado emitido por Bankia el préstamo hipotecario ha sido cancelado económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 1-B (Barcelona)

La vivienda está situada en un edificio de 1963 en el Distrito de Nou Barris (Barrio de Trinitat Vella). Fue adquirida el 30 de mayo de 2017 por 26.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón con cocina americana y baño, en una superficie construida de 50 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda habitual según contrato de fecha 1 de septiembre de 2017, ascendiendo la renta mensual en vigor a 550 euros.

Vivienda en calle Pinzón 38, 4º B (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1966, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de Vista Alegre). Fue adquirida el 20 de julio de 2017 por un precio de 72.600 euros y dispone de 3 dormitorios, salón con acceso a 2 terrazas, cocina y baño, en una superficie construida de 85 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de agosto de 2013, ascendiendo la renta mensual en vigor a 450 euros.

Vivienda en calle López Grass 54, 5º B (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1963, en el Distrito de Puente de Vallecas (Barrio de Numancia). Fue adquirida el 20 de julio de 2017 por un precio de 60.000 euros y dispone de dormitorio, vestidor, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 55 m2.

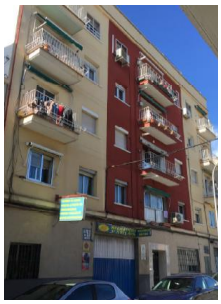
El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de febrero de 2018, ascendiendo la renta mensual en vigor a 550 euros.

Vivienda en calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izda. (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio de 1945 en el Distrito de Tetúan (Barrio de Valdeacederas). Fue adquirida el 20 de septiembre de 2017 por 62.000 euros y dispone de dormitorio, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 40 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 14 de febrero de 2018, ascendiendo la renta mensual en vigor a 625 euros.

Vivienda en calle Moisés 28, 2º C (Madrid)



La vivienda está situada en un edificio de 1960 en el Distrito de Puente de Vallecas (Barrio de San Diego). Fue adquirida el 20 de septiembre de 2017 por 68.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón con terraza, cocina y baño, en una superficie construida de 63 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda habitual según contrato suscrito de fecha 15 de enero de 2018, ascendiendo la renta mensual en vigor a 560 euros.

Vivienda en Plaza Almunia 46, 1º Dcha. (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1960, en el Distrito de Latina (Barrio de Los Cármenes). Fue adquirida el 20 de septiembre de 2017 por un precio de 59.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón comedor independiente, cocina y baño, en una superficie construida de 79 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 29 de octubre de 2015, ascendiendo la renta mensual en vigor a 402,91 euros.

Vivienda en calle Alora 7, 5º Dcha. (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1960, en el Distrito de Puente de Vallecas (Barrio de Palomeras Sureste). Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 65.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 55 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de abril de 2017, ascendiendo la renta mensual en vigor a 425 euros.

Vivienda en calle Arechavaleta 12, 4º A (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1985, en el Distrito de Villaverde (Barrio de Los Ángeles). Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 75.500 euros y dispone de 2 dormitorios, salón comedor, cocina con terraza y baño, en una superficie construida de 50 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 15 de noviembre de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 450 euros.

Vivienda en calle Benimamet 87, 5º Dcha. (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1966, en el Distrito de Villaverde (Barrio de San Cristobal). Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 60.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 64 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de septiembre de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 375 euros.

A la fecha del presente Documento Informativo el activo está pendiente de inscripción a nombre de la Sociedad en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha. (Torrejón de Ardoz)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1973, en el municipio de Torrejón de Ardoz del área metropolitana de Madrid. Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 68.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón con acceso a terraza, cocina y baño, en una superficie construida de 67 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 7 de octubre de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 400 euros.

Vivienda en calle Corral de Cantos 7, 2º B (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1992, en el Distrito de Puente de Vallecas (Barrio de San Diego). Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 69.000 euros y dispone de 1 dormitorio, salón, cocina y baño en una superficie construida de 50 m2.

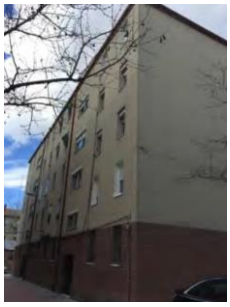
El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de septiembre de 2013, ascendiendo la renta mensual en vigor a 402,75 euros.

Vivienda en calle Corral de Cantos 7, 2º C (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1992, en el Distrito de Puente de Vallecas (Barrio de San Diego). Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 84.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón con terraza y baño, en una superficie construida de 63 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 19 de febrero de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 490 euros.

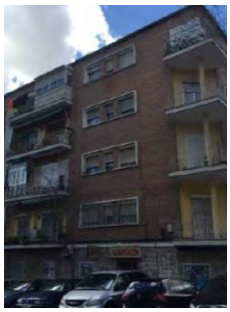
Vivienda en calle Pañerías 8, Bajo Dcha. (Madrid)



La vivienda está situada en un edificio, construido en 1960, en el Distrito de San Blas (Barrio de Amposta). Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 53.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 56 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 17 de mayo de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 395 euros.

Vivienda en calle Villajoyosa 86, 3º E (Madrid)



La vivienda está situada en un edificio, construido en 1958, en el Distrito de Villaverde (Barrio de Los Rosales). Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 74.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón-comedor, cocina con terraza y baño, en una superficie construida de 66 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 15 de julio de 2015, ascendiendo la renta mensual en vigor a 443,03 euros.

El piso se encuentra gravado con una hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Navarra, si bien según certificado emitido por Caixabank el préstamo hipotecario ha sido cancelado económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

A la fecha del presente Documento Informativo el activo está pendiente de inscripción a nombre de la Sociedad en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Villalonso 47, Bajo C (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1978, en el Distrito de Villaverde (Barrio de San Andrés). Fue adquirida el 6 de marzo de 2018 por un precio de 67.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 63 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de mayo de 2013, ascendiendo la renta mensual en vigor a 500 euros.

El piso se encuentra gravado con una hipoteca a favor de BBVA, si bien según certificado emitido por el banco el préstamo hipotecario ha sido cancelado económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Belzunegui 34, 4º D (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1969, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de Puerta Bonita). Fue adquirida el 7 de marzo de 2018 por un precio de 62.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 65 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de junio de 2013, ascendiendo la renta mensual en vigor a 450 euros.

El piso se encuentra gravado con una hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, si bien según certificado emitido por Bankia el préstamo hipotecario ha sido cancelado económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Belzunegui 36, 1º D (Madrid)

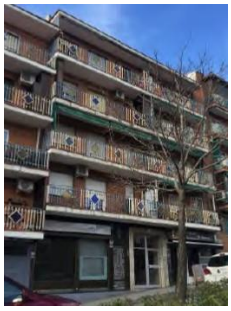
La vivienda está situada en un edificio, construido en 1969, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de Puerta Bonita). Fue adquirida el 7 de marzo de 2018 por un precio de 76.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 65 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 22 de mayo de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 450 euros.

El piso se encuentra gravado con dos hipotecas a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, si bien según certificado emitido por Caixabank los préstamos hipotecarios ha sido cancelados

económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse las escrituras de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc 2 (Madrid)



La vivienda está situada en un edificio, construido en 1978, en el Distrito de Ciudad Lineal (Barrio de Pueblo Nuevo). Fue adquirida el 7 de marzo de 2018 por un precio de 95.000 euros y dispone de 3 dormitorios salón, cocina y baño, en una superficie construida de 74 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de agosto de 2012, ascendiendo la renta mensual en vigor a 566,54 euros.

Vivienda en calle Siglo Futuro 15, 3º A (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1970, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de Puerta Bonita). Fue adquirida el 7 de marzo de 2018 por un precio de 76.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón comedor, cocina, terraza cerrada y baño, en una superficie construida de 62 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 6 de enero de 2018, ascendiendo la renta mensual en vigor a 550 euros.

El piso se encuentra gravado con una hipoteca a favor del Sabadell, si bien según certificado emitido por el banco el préstamo hipotecario ha sido cancelado económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Tordo 19 (A) 2º (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1968, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de San Isidro). Fue adquirida el 7 de marzo de 2018 por un precio de 76.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón con terraza acristalada, en una superficie construida de 64 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 7 de abril de 2015, ascendiendo la renta mensual en vigor a 462,15 euros.

Vivienda en calle Witerico 4, 3º F (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1965, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de Puerta Bonita). Fue adquirida el 7 de marzo de 2018 por un precio de 69.000 euros y dispone 3 dormitorios, salón, terraza cocina y baño, en una superficie construida de 54 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 28 de abril de 2015, ascendiendo la renta mensual en vigor a 450 euros.

Vivienda en calle Ronda Sur 77, 3º A (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1972, en el Distrito de Vallecas (Barrio de Entrevías). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 59.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 65 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 14 de noviembre de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 400 euros.

Vivienda en calle Alcaudón 33, 1º C (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1964, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de San Isidro). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 68.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 87 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de julio de 2013, ascendiendo la renta mensual en vigor a 403,52 euros.

Vivienda en calle Alcudón 33, 2º C (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1964, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de San Isidro). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 76.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 87 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de julio de 2011, ascendiendo la renta mensual en vigor a 453,96 euros.

El piso se encuentra gravado con una hipoteca a favor de Bankinter, si bien según certificado emitido por el banco el préstamo hipotecario ha sido cancelado económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Alcudón 33, 3º B (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1964, en el Distrito de Carabanchel (Barrio de San Isidro). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 70.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 50 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 24 de abril de 2018, ascendiendo la renta mensual en vigor a 550,00 euros.

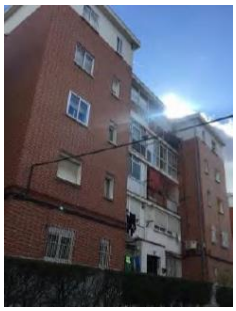
El piso se encuentra gravado con una hipoteca a favor de Bankinter, si bien según certificado emitido por el banco el préstamo hipotecario ha sido cancelado económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Arroyo del Olivar 116, 3º Dcha. (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1960, en el Distrito de Puente de Vallecas (Barrio de Palomeras Bajas). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 71.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 55 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de marzo de 2014, ascendiendo la renta mensual en vigor a 525 euros.

Vivienda en calle Ezcaray 10, 4º B (Madrid)



La vivienda está situada en un edificio, construido en 1960, en el Distrito de Vicálvaro (Barrio de Ambroz). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 72.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, terraza, cocina y baño, en una superficie construida de 64 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de abril de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 420 euros.

Vivienda en calle Imagen 34, 3º B (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1970, en el Distrito de Puente de Vallecas (Barrio de San Diego). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 76.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón con terraza, cocina con terraza y baño, en una superficie construida de 48 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de febrero de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 450 euros.

El piso se encuentra gravado con una hipoteca a favor de BBVA, si bien según certificado emitido por el banco el préstamo hipotecario ha sido cancelado económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle La Arboleda 9, 2º B Esc. 1 (Alcorcón)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1997, en Alcorcón del área metropolitana de Madrid. Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 41.000 euros y dispone de estudio, con cocina y baño, en una superficie construida de 25 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de agosto de 2014, ascendiendo la renta mensual en vigor a 272,13 euros.

El piso se encuentra gravado con dos hipotecas a favor de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., si bien según certificados emitidos por la entidad los préstamos hipotecarios ha sido cancelados económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse las escrituras de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Sierra del Valle 56, 2º Izq. (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1962, en el Distrito de Puente de Vallecas (Barrio de Palomeras Bajas). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 84.000 euros y dispone de 2 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 61 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 9 de enero de 2012, ascendiendo la renta mensual en vigor a 524,76 euros.

El piso se encuentra gravado con dos hipotecas a favor de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, si bien según certificado emitido por Caixabank los préstamos hipotecarios ha sido cancelados

económicamente, estando únicamente pendiente de presentarse las escrituras de cancelación en el Registro de la Propiedad.

Vivienda en calle Villajimena 6, Bajo B (Madrid)

La vivienda está situada en un edificio, construido en 1965, en el Distrito de Vicálvaro (Barrio de Ambroz). Fue adquirida el 8 de marzo de 2018 por un precio de 85.000 euros y dispone de 3 dormitorios, salón, cocina y baño, en una superficie construida de 67 m2.

El inmueble está arrendado como vivienda de uso habitual en virtud de contrato suscrito con fecha 1 de mayo de 2016, ascendiendo la renta mensual en vigor a 500 euros.

Duración de los contratos

Los 37 contratos de arrendamiento de vivienda de uso habitual que tiene en vigor la Sociedad a 31 de marzo de 2018, se rigen por lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("**LAU**"), y específicamente por los artículos 9 a 13 en lo referido a su duración y prórrogas.

La duración inicial pactada en todos los contratos de arrendamiento es de un año. Al ser la duración inferior a 3 años, o 5 años si los contratos fueron suscritos con anterioridad a ser reformada la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 3 años o 5 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o cualquier de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Pólizas de seguros

Resaltar que cada activo cuenta con una póliza de seguro de Hogar contratada con Allianz, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. que cubre daños al continente, mobiliario y enseres, y responsabilidad civil. Las pólizas tienen duración anual y son renovadas cada año.

Política de amortización de los inmuebles

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

- Inversiones inmobiliarias: 50 años.

- Inmovilizado material (mobiliario): 10 años.

La gestión de la Sociedad

Con fecha 22 de marzo de 2018, la Compañía suscribe con INVERMAX el Contrato de Gestión (posteriormente novado el 25 de mayo de 2018), designándola como sociedad gestora (la "**Gestora**") y delegando en ella determinadas funciones para facilitar a la Sociedad el desarrollo de su actividad dentro del curso ordinario de su negocio de acuerdo con lo previsto en la Política de Inversión descrita en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

Descripción de los servicios

En virtud del Contrato de Gestión, la Gestora llevara a cabo las siguientes funciones delegadas por la Sociedad ("**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**").

(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.

Las funciones de relación y coordinación con el MAB no se delegan a la Gestora y las lleva directamente la Sociedad a través del Consejo de Administración con la asistencia de Belerofonte Capital S.L., tal como se indica más adelante.

La Gestora tiene subcontratada la elaboración de la contabilidad de la Sociedad y la gestión de impuestos con Domus Abogados S.L.P.

La Gestora requerirá la aprobación previa y por escrito de la Sociedad, tras el acuerdo por mayoría absoluta del Consejo de Administración, para llevar a cabo las actuaciones que se relacionan a continuación:

(i) Acometer inversiones en activos que excedan el ámbito previsto en la Política de Inversión.

(ii) Acometer inversiones conjuntas de la Sociedad con uno o más terceros (incluido cualesquier empresa del grupo al que pertenece la Gestora).

(iii) Acometer inversiones en carteras de activos radicados fuera de España.

(iv) Acometer inversiones en activos cuyo valor sea superior a 2 millones de euros y que supongan más de un 20% o un 10% del activo total de la Compañía hasta que la cartera total de inmuebles alcance respectivamente un valor 20 millones de euros o haya superado dicho importe.

(v) Financiar la adquisición de un activo individual.

(vi) La autorización para acometer operaciones de cobertura o la contratación de derivados, salvo que dichas operaciones estén relacionados con la cobertura de deuda incurrida por la Sociedad.

(vii) La autorización previa a la contratación de cualquier sociedad vinculada a la Gestora que fuera necesaria de conformidad con lo señalado en el párrafo siguiente.

INVERMAX podrá contratar los servicios de cualquier tercero para la Sociedad, incluyendo una empresa que forme parte del grupo ENACOM. En este último caso, podrá hacerlo siempre que el importe de dichos servicios no supere 2 mensualidades de rentas del inmueble en relación con el cual se prestan los servicios. En el caso de que se supere el citado umbral, la Gestora debe solicitar, además del de su sociedad vinculada, 2 presupuestos adicionales. En caso de no ser posible, por no existir servicio equivalente en el mercado o por las condiciones especiales en las que la empresa concreta prestaría el servicio, la Gestora deberá solicitar autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad previa a la contratación de su sociedad vinculada.

De acuerdo con el Contrato de Gestión, la Gestora podrá llevar a cabo la función que tiene encomendada de gestionar, en nombre de la Sociedad, sus inmuebles, directamente o mediante la selección de un gestor de activos, que contratará directamente con la Sociedad pero que actuará en todo momento bajo las indicaciones y supervisión de la Gestora, asumiendo esta última la responsabilidad de la actuación del gestor de activos frente a la Sociedad por dicha supervisión, sin perjuicio de lo previsto en los correspondientes contratos entre el gestor de activos y la Sociedad.

En ese sentido, previa aprobación del Consejo de Administración, la Gestora ha encargado al Grupo ALQUILER SEGURO la gestión patrimonial de los activos adquiridos o que adquiera la Sociedad, formalizándose dicho encargo mediante la firma de un contrato marco de prestación de servicios de gestión patrimonial de inmuebles (el "**Acuerdo Marco**") entre la Sociedad, la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO con fecha 22 de marzo de 2018.

La gestión patrimonial encargada al Grupo ALQUILER SEGURO incluye, sin carácter limitativo, las siguientes prestaciones en relación a cada vivienda:

(i) Realizar un informe de valoración del arrendamiento de 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, proporcionando los medios publicitarios oportunos para una efectiva difusión del arrendamiento de la vivienda.

(iii) Efectuar un estudio financiero de viabilidad y de solvencia de los arrendatarios con carácter previo a la firma del contrato, accediendo para ello, entre otras medidas que considere necesarias a registros de morosos y búsqueda de antecedentes en el Fichero de Inquilinos Morosos.

(iv) Preparar la documentación y redactar los contratos de arrendamientos necesarios.

(v) Gestionar el cobro de rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación a QPQ los días 5 de cada mes.

(vi) Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda de desahucio.

(vii) En el caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, el Grupo 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 el Grupo ALQUILER SEGURO, con tramitación completa del procedimiento judicial.

(viii) Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamientos de los inmuebles a través de un equipo especializado. A través del área privada de clientes, en la página web del Grupo ALQUILER SEGURO, estará disponible una plataforma interactiva donde tramitar, coordinar y consultar una incidencia en tiempo real hasta su resolución.

(ix) Ejecución de reparaciones por medio de los profesionales pertinentes. La Sociedad podrá encargar al Grupo ALQUILER SEGURO la ejecución de las reparaciones que sean necesarias para mantener el inmueble en condiciones idóneas para que sea habitable por la arrendataria, así como la reparación o sustitución de los electrodomésticos y/o mobiliario arrendados junto a la misma como consecuencia de una avería, defectuoso funcionamiento o deterioro de los mismos. El Grupo ALQUILER SEGURO ejecutará dicha reparación o sustitución por medio de los profesionales y/o empresas libremente designados por él, previa valoración de su coste, siempre y cuando éste no exceda de 2 mensualidades de la renta en vigor. En caso contrario, la reparación y/o sustitución deberá ser autorizada expresamente por la Gestora, que quedará obligada a obtener 2 presupuestos adicionales, debiendo elegir el de menor importe.

El Grupo ALQUILER SEGURO percibirá de la Sociedad unos honorarios consistentes en (más el IVA correspondiente en su caso):

- Una mensualidad de la renta en vigor a la firma de cada contrato de arrendamiento.
- Por la prestación de los servicios relacionados en los puntos (i) a (vii), una cantidad fija mensual del 5% de la renta vigente, a detraer de la misma.
- Por la prestación de los servicios relacionados en los puntos (viii) a (ix), una cantidad fija del 2% de la renta vigente. Las partes han convenido que estos servicios se prestaran con un descuento del 100% durante el primer año de vigencia del Acuerdo Marco.

Ejemplo:

Si el Grupo ALQUILER SEGURO alquila una vivienda propiedad de la Sociedad por una renta mensual de 500 euros percibirá los siguientes honorarios de QPQ (i) 500 euros (una

mensualidad) a la firma del contrato de arrendamiento, (ii) 25 euros mensuales (5% de la renta) durante la vigencia del contrato de alquiler y (iii) 10 euros mensuales (2% de la renta) durante la vigencia del contrato de alquiler, salvo el primer año del Acuerdo Marco al contar este honorario ese año con un descuento del 100%.

El Acuerdo Marco permanecerá vigente en tanto que lo esté el Contrato de Gestión, y quedará automáticamente resuelto en cuanto se termine el mismo.

No obstante, para aquellos casos excepcionales en los que el Grupo ALQUILER SEGURO no pudiera prestar los servicios de gestión patrimonial, la Gestora podrá prestarlos directamente o designar a uno o varios gestores patrimoniales adicionales para que firmen con la Sociedad los contratos oportunos para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad. Cualquier contratación de estos servicios con un gestor distinto del Grupo ALQUILER SEGURO requerirá la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad si el contrato afecta a más de 5 viviendas. Si los servicios fueran contratados con otra empresa del Grupo ENACOM el procedimiento a seguir será el descrito antes para este supuesto.

El equipo de gestión

El ejercicio de las Funciones Delegadas por parte de la Gestora se realizará siempre a través de las personas y/o medios que la Gestora considere apropiados, teniendo absoluta libertad y autonomía para organizar sus recursos.

La Gestora tiene derecho a proponer el nombramiento de 1 o 2 consejeros de la Sociedad en función de si el Consejo se compone respectivamente de (i) 4 o menos miembros o (ii) más de 4 miembros.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad lo componen 3 miembros, y D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado de la Gestora) es el Presidente y Consejero de la Sociedad tal y como se indica en el apartado 2.17.1 siguiente.

Subcontratación

En aquellos supuestos en los que no fuera posible para la Gestora realizar las Funciones Delegadas por sus propios medios, ésta podrá subdelegar las Funciones Delegadas de acuerdo con su propio criterio en la medida en que resulte legalmente posible. En todo caso, la Gestora seguirá siendo responsable frente a la Sociedad por el desempeño de las Funciones Delegadas.

Exclusividad

La Gestora no está obligada a prestar los servicios a la Sociedad en régimen de exclusividad, si bien no podrá prestar servicios de gestión en términos iguales o equivalentes a los que son objeto del Contrato de Gestión a ninguna SOCIMI que cotice en el MAB y que tenga por objeto la inversión en inmuebles residenciales en disperso.

En caso de que la Gestora identifique como oportunidad de inversión un paquete que incluya más de 5 inmuebles, éste deberá ser ofrecido de forma preferente a la Sociedad, quien dispondrá de 7 días naturales para aceptar la propuesta. En caso de no haber respuesta o que la Sociedad manifieste por escrito no tener interés en la oferta, la Gestora podrá ofrecer la propuesta a cualquier tercero, vinculado o no con la Gestora.

Conflicto de Interés

La Gestora deberá informar por escrito a la Sociedad de cualquier conflicto, real o potencial, que pueda producirse entre la Sociedad y la Gestora, sus empleados, administradores, accionistas o cualquier sociedad de su Grupo, y se abstendrá de realizar cualquier actuación en ese sentido hasta que el Consejo de Administración de la Sociedad no de su autorización expresa en ese sentido.

Honorarios y gastos

La retribución de la Gestora por el desempeño de las Funciones Delegadas se divide en (más el IVA correspondiente en su caso):

(i) Comisión de Gestión Fija.

Al final de cada semestre natural, la Sociedad abonará a la Gestora una retribución fija equivalente a un 0,25% semestral sobre el último valor de los activos de la Sociedad ("**GAV**") disponible.

La Gestora al final del semestre calculará el GAV como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en propiedad de la Sociedad obtenido por el valorador independiente que la Compañía tenga designado.

Se exponen a continuación unos ejemplos numéricos del cálculo de la Comisión de Gestión Fija a título meramente ilustrativo:

Ejemplo 1:

Si a 31 de diciembre el último GAV disponible asciende a 15.000.000 euros, la Comisión de Gestión Fija semestral se calculará como el 0,25% de 15.000.000 = 37.500 euros.

Ejemplo 2:

Si a 30 de junio el último GAV disponible asciende a 30.000.000 euros, la Comisión de Gestión fija semestral se calculará como el 0,25% de 30.000.000 = 75.000 euros.

(ii) La Retribución por Éxito.

La Gestora tendrá derecho al cierre de cada ejercicio social a la Retribución por Éxito, única y exclusivamente, en caso de que el valor de la Compañía resultante de la media aritmética de los

precios de cierre de la Sociedad en el MAB para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre no sea inferior al 85% del valor neto de los activos de la Sociedad (el "**NAV**"). El NAV se calculará restando al GAV la deuda neta de la Sociedad a 31 de diciembre del año correspondiente.

La Retribución por Éxito se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Retribución por Éxito = 20% (Resultado antes de éxito - Capital Social x (Max (2x ESP10Y; 2x IPC)))

A estos efectos:

- El "Resultado antes del éxito" se determinará como los ingresos menos los gastos de mantenimiento y alquiler de inmuebles, los gastos ordinarios de la Sociedad, los honorarios de gestión de la Gestora, los intereses de la deuda y la amortización de inmuebles.
- El "Capital Social" se entenderá por aquel que resulte de la contabilidad de la Sociedad al cierre del periodo de referencia del cálculo.
- "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.
- "IPC" se determinará como el IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el mes de enero del año siguiente al ejercicio correspondiente.

En el caso de que la Retribución por Éxito supere en 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 Compañía, tomando como referencia para su valoración la media aritmética de los precios de cierre de la acción de la Sociedad en el MAB para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente. Si en el momento de determinación de la Retribución por Éxito la Sociedad tuviera un activo superior a 50 millones de euros el porcentaje anterior será del 50%.

De cara a facilitar el entendimiento de esta Retribución por Éxito se exponen a continuación unos ejemplos numéricos a título meramente ilustrativo:

Ejemplo 1:

Si a 31 de diciembre el "Resultado antes de éxito" asciende a 996.204 euros y, el "Capital Social" asciende a 20.000.000 euros siendo el "ESP10Y" del 1,42% y el IPC del 0,5%, la Retribución por Éxito se determinará como el menor de los siguientes 2 cálculos:

- *20% [996.204 – (20.000.000 * 0,0142 * 2)] = 85.640,80 euros*
- *20% [996.204 – (20.000.000 * 0,005 * 2)] = 159.240,80 euros*

Por tanto, la Retribución por Éxito será de 85.640,80 euros, siempre y cuando la media aritmética de los precios de cierre de la acción de la Sociedad en el MAB para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente no sea inferior al 85% del valor neto de los activos de la Sociedad en dicha fecha.

Ejemplo 2:

Si a 31 de diciembre el "Resultado antes de éxito" asciende a 3.259.188 euros y, el "Capital Social" asciende a 50.000.000 euros siendo el "ESP10Y" del 1,42% y el IPC del 1,5%, la retribución por éxito se determinará como el menor de los siguientes 2 cálculos:

- *20% [3.259.188 – (50.000.000 * 0,0142 * 2)] = 367.837,60 euros.*
- *20% [3.259.188 – (50.000.000 * 0,015 * 2)] = 351.837,60 euros.*

Por tanto, la Retribución por Éxito será 351.837,60 euros, siempre y cuando la media aritmética de los precios de cierre de la acción de la Sociedad en el MAB para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente no sea inferior al 85% del valor neto de los activos de la Sociedad en dicha fecha.

(iii) Comisión por Corretaje.

La Comisión de Corretaje por cada compra o venta de un inmueble por la Sociedad con la intervención e intermediación de la Gestora será del 2% o 4% respectivamente del valor de compra o venta del inmueble.

La Sociedad deberá reembolsar a la Gestora cualesquiera gastos razonables en los que incurra por cuenta de la Sociedad en el desarrollo de sus obligaciones, y en especial cualquier gasto derivado de cualquier delegación de servicios.

Duración del contrato

El Contrato de Gestión tiene una duración mínima de 10 años a partir de la fecha de su firma, renovándose automáticamente llegada su fecha de expiración, salvo que las partes decidan de mutuo acuerdo terminar el mismo.

Terminación anticipada del contrato

Con relación a las causas en las que el Contrato de Gestión podrá terminarse anticipadamente:

1. La resolución será automática, con motivo de:
   - (i) La venta de todas las inversiones de la Sociedad.
   - (ii) La entrada en vigor de cualquier ley por la que el objeto del Contrato de Gestión deviniera ilícito y siempre y cuando no haya sido remediado dentro de los 30 días siguientes a la entrada en vigor de dicha norma.
   - (iii) Que la Gestora cese de tener las autorizaciones administrativas necesarias para el desempeño de sus funciones, en el caso de que éstas fueran necesarias, y siempre y cuando no haya sido remediado dentro de los 30 días siguientes, o salvo que la Gestora hubiera delegado dichas funciones en una filial suya que dispusiera de las mismas.

(iv) Cualquier otra circunstancia acordada por escrito entre las partes (en el caso de la Sociedad, tras el voto favorable de sus accionistas).

2. La Sociedad tendrá derecho a resolver si cumplido el quinto aniversario de la firma del Contrato de Gestión, la Junta General de la Compañía aprueba suspender la política de inversiones que estuviera vigente en ese momento.

3. La Gestora tendrá derecho a resolver en los 30 días siguientes a cualquiera de los siguientes supuestos:

   (i) Si cualquiera de los administradores nombrados a instancia de la Gestora fueran cesados sin el previo consentimiento de la misma.

   (ii) Si un único accionista o varios accionistas actuando en concierto adquieran el control de la Sociedad en los términos de la LMV y el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.

   (iii) Si una vez cumplido el segundo aniversario de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, la Comisión de Gestión Fija durante el ejercicio social en curso resulta inferior 175.000 euros.

4. La Sociedad como la Gestora podrán resolver, previa notificación escrita a la otra, si cualquiera de las partes:

   (i) No hace frente a sus obligaciones de pago una vez éstas sean líquidas y exigibles.

   (ii) Incumple cualquier término esencial del Contrato de Gestión que no pueda ser remediado o no haya sido remediado a satisfacción de la parte cumplidora dentro del mes siguiente a la notificación que haya hecho a la parte incumplidora.

   (iii) Se le designa un administrador o cualquier persona toma posesión de todos o una parte significante de sus inversiones o activos.

   (iv) Adopta un acuerdo para su liquidación (salvo que se realice en el marco de una restructuración de buena fe).

En los supuestos anteriores, con el fin de llevar a cabo una transición lo menos disruptiva posible a una nueva gestora o la internalización de la gestión por la Sociedad, la Compañía podrá solicitar, dentro de los 5 días tras la recepción de la notificación de terminación del Contrato de Gestión, que la Gestora continúe desarrollando las Funciones Delegadas durante un máximo de 12 meses tras la notificación de terminación.

Si la causa de la resolución es la indicada en los puntos 2, 3(i) y 4 anteriores (en este último caso siempre que la Gestora no sea la parte incumplidora), la Gestora tendrá derecho a percibir a un pago compensatorio (el "**Pago Compensatorio**"), cuyo importe se determinará como se establece a continuación (más el IVA correspondiente en su caso):

- En caso de que la terminación tenga lugar durante los 2 primeros años tras la firma del Contrato de Gestión, el Pago Compensatorio será igual a 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).

- En caso de que la terminación tenga lugar a partir de los 2 años y un día tras la firma del Contrato de Gestión, el Pago Compensatorio será igual a 2 veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante el ejercicio anterior.

En caso de que la Gestora dejara de prestar las Funciones Delegadas sin concurrir ninguna de los supuestos indicados anteriormente que le habilitan para ello, deberá abonar a la Sociedad una cláusula penal equivalente al Pago Compensatorio.

Control financiero y relación con inversores

Adicionalmente, con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad suscribe un contrato en virtud del cual Belerofonte Capital, S.L. ("**Belerofonte**") se obliga a prestar a QPQ los siguientes servicios (el "**Contrato de Control Financiero y Relación con Inversores**"):

(i) Asesoramiento integral para la búsqueda y presentación de posibles inversores en la Compañía.

(ii) Gestión de la relación entre la Sociedad y los inversores de la misma.

(iii) Control financiero continuado que incluirá, entre otras, las siguientes tareas (i) realización y supervisión de informes de gestión como cuadros de mando, desviaciones y cartera, (ii) coordinación y búsqueda de financiación a nivel nacional e internacional, y (iii) participar en la estrategia de inversiones y en la planificación financiera.

(iv) Relación de la Compañía con el MAB, por lo que se refiere a la comunicación de toda la información necesaria y requerida por el mismo.

Los honorarios a percibir por Belerofonte ascienden a (más el IVA correspondiente):

- Por los servicios incluidos en los puntos (i) y (ii) anteriores, una cantidad equivalente al 1,5% de la financiación obtenida para capital, computándose la suma de nominal y posible prima de emisión de las cantidades aportadas por nuevos inversores captados o presentados por Belerofonte.

- Por los servicios señalados en el los puntos (iii) y (iv) anteriores, anualmente la mayor de las siguientes cantidades (I) 36.000 euros o (II) una cantidad equivalente al 0,20% del Capital Social más Prima de Emisión de la Compañía (los "**Honorarios Fijos Anuales**"). El importe máximo de la retribución anual por estos servicios será de 70.000 euros el primer año, actualizándose este máximo anualmente en función del IPC.

La duración del contrato es de 2 años, quedando prorrogado anualmente salvo preaviso fehaciente de la parte que quiera finalizarlo a la otra con una antelación mínima de 2 meses a la fecha de su finalización inicial, o en su caso, de su prórroga.

En el supuesto de que el contrato sea resuelto por cualquier causa a instancias de la Sociedad, siempre que no fuera por incumplimiento grave de Belerofonte no subsanado, la Compañía deberá indemnizar a Belerofonte abonándole un importe equivalente a los Honorarios Fijos Anuales pendientes de percibir hasta la finalización prevista del contrato.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Cuando un inmueble en arrendamiento queda vacante, la Sociedad incurre en dos tipologías de coste:

(i) Costes de comercialización por la búsqueda de un nuevo inquilino, que asciende a 1 mensualidad del alquiler, de acuerdo a los honorarios pactados con el Grupo ALQUILER SEGURO para llevar a cabo la gestión patrimonial de la Sociedad, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 anterior.

(ii) Trabajos de mantenimiento según las necesidades de cada caso con el fin de adecuar el inmueble para su nueva comercialización. Por lo general estos trabajos son de una cantidad limitada y no requieren un volumen de inversión relevante, habitualmente entre una y dos mensualidades para una eventual actualización y reparación de pequeñas averías o desperfectos que el anterior inquilino pudiera haber ocasionado por el mero uso o paso del tiempo. En los casos que el inmueble se devolviese con desperfectos relevantes, se le reclamaría al inquilino saliente el coste de adecuar la vivienda a las condiciones originales excepto por lo que resulte del desgaste ordinario.

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 23 de septiembre de 2016, el socio único de QPQ decidió, mediante el otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad, el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, con fecha 27 de septiembre de 2016 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la solicitud para la aplicación del régimen de SOCIMI (que se adjunta en el Anexo I del presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2016.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal contenida en la Ley de SOCIMI en vigor (cuya última actualización se produjo el 3 de diciembre de 2016), así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los

cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

I. Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades ("**IS**"), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) *Objeto social.*

El objeto social de la SOCIMI debe ser:

a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; 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 SOCIMI; y

c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, la SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

(ii) *Forma jurídica.*

a) La SOCIMI debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".

b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.

d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España 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 España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) *Requisitos de inversión y rentas.*

1. Composición del activo.

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en ("**Activos Cualificados**"):

a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.

b) 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; o

c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades 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; o

d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos procedente de la transmisión de dichos Activos Cualificados que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión de tres años.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

2. Composición de rentas.

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o

b) de los beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

A efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

3. Periodo mínimo de inversión.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. El plazo se computará (i) 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 SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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 esta Ley.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y

b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, 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 IS.

(iv) *Distribución de beneficios.*

1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios.

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

2. Requisitos de la distribución

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

II. La fiscalidad de la SOCIMI.

(i) *Tributación directa.*

La SOCIMI tributa a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**").

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los

períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS. Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

La SOCIMI estará sometida a un 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 al 5% ("**Accionistas Relevantes**"), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día que se determine en el acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

Los Estatutos de la Sociedad prevén en el artículo 30, punto 2 a 4, transcritos literalmente en el apartado 3.3 del presente Documento Informativo, que los Accionistas Relevantes que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Compañía. En particular, si el pago de un dividendo a un Accionista Relevante supone el devengo del gravamen especial, la Sociedad quedaría facultada para deducir, de la cantidad a abonar al Accionista Relevante en concepto de tal dividendo, una cantidad equivalente a los gastos por impuestos incurridos por la Compañía por la parte correspondiente a dicho dividendo.

En estos casos, dichos Accionistas Relevantes estarán obligados a indemnizar a la Compañía por un importe equivalente al gravamen especial sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por estos accionistas se retendrá por la Sociedad del importe de los dividendos a pagar a aquellos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Compañía a resultas de la indemnización tribute en el Impuestos sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para compensar este coste impositivo (esto es, se elevará al íntegro).

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por la SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria 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, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) *Tributación indirecta.*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPAJD**").

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) *La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.*

1. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**").

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 y ejercicios siguientes son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**") que actúa a través de un establecimiento permanente en España ("**EP**").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente, el 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos tanto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**LIRNR**") para residentes

en la Unión Europea) como en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

2. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR que actúa a través de un EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o del IRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% para inversores residentes en la UE y 24% para los que no residan en la UE).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (téngase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial), que pueden aplicar a inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR) y cuya participación en el capital social de la SOCIMI cuyas acciones sean objeto de transmisión sea inferior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

*3. Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**").*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Según lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 48/2015, del 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, a partir del 1 de enero de 2017 está previsto que la cuota de este impuesto esté bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos, emitido, entre otras, en la consulta vinculante V0346-14, de 11 de febrero de 2014, la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por parte de los titulares de participaciones o acciones en "empresas familiares", en los términos del artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (y del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el Impuesto sobre el Patrimonio), así como del artículo 20 dela Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Debe tenerse en cuenta que la aplicación de los citados beneficios fiscales depende del cumplimiento de una serie de requisitos, sobre la base de las circunstancias particulares de cada inversor, que deberán analizarse caso por caso por el inversor y por sus asesores fiscales.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2016 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

4. *Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**").*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión de QPQ, fijada por el Consejo de Administración de la Sociedad, se centra en la adquisición de inmuebles urbanos de calificación residencial, principalmente en España, que encajen con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles diversificada que permita obtener la mayor rentabilidad posible al capital invertido así como, a través de su arrendamiento, el pago de dividendo de conformidad con lo establecido en el régimen aplicable a la SOCIMI.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, hasta la fecha la Compañía ha adquirido 37 activos (34 en Madrid, 1 en Torrejón de Ardoz, 1 en Alcorcón y 1 en Barcelona) que están alquilados.

Las inversiones de QPQ estarán basadas como hasta ahora, entre otros, en los siguientes criterios:

- Diversificación.

  Las inversiones se realizarán de forma diseminada, de cara a maximizar el poder de negociación en la compra de cada activo y diluir el riego mediante la diversificación.

- Ámbito geográfico.

  El territorio nacional será, preferentemente, el ámbito geográfico de inversión de la Sociedad, y más en concreto las principales capitales de provincia y sus respectivas áreas metropolitanas, según la potencial demanda de viviendas en régimen de alquiler.

  Excepcionalmente la Compañía podrá valorar la adquisición puntual de activos fuera de España si fueran una buena oportunidad de inversión, requiriéndose la aprobación previa del Consejo de Administración.

  Tanto en territorio nacional como extranjero, la Sociedad deberá adquirir activos en distritos y barrios consolidados y bien comunicados, propios de un estrato social medio, que permitan una adecuada generación de rentas.

- Tipología de activos.

  Las inversiones serán exclusivamente de inmuebles de calificación residencial, y que se encuentren arrendados como vivienda a inquilinos seleccionados por el Grupo ALQUILER SEGURO, que estará gestionando los arrendamientos correspondientes.

  En ese sentido antes de realizar una adquisición de deberá analizar la trayectoria del inmueble en cuestión para verificar que es óptimo en términos de ocupación y rotación.

- Rentabilidad.

  La rentabilidad mínima de los activos a adquirir se situará en el 5% en términos de rentas brutas sobre el precio de compra, salvo que el precio de adquisición suponga un descuento superior al 15% en relación a la valoración de un experto independiente. En los casos que no se cumplan estos requisitos será necesario la autorización previa del Consejo de Administración.

A la hora de llevar a cabo sus funciones, la Gestora deberá seguir la política de inversión descrita anteriormente.

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna de QPQ dado que, tal como se indica en el apartado 2.4.1 de este Documento Informativo, (i) en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha formalizado la Ampliación de Capital, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de mayo de 2018, que resulta relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación en el MAB de las acciones de la Sociedad y (ii) el Consejo de Administración de la Compañía con fecha 18 de abril de 2018 ha acordado tomar como referencia dicho precio de las Ampliaciones de Capital.

Como consecuencia de la Ampliación de Capital por un importe total de 8.000.002 euros por aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 8.000.002 nuevas acciones con un precio de suscripción de 1 euros por acción (1 euro de valor nominal y sin prima de emisión cada acción), el capital social de QPQ ha quedado establecido en 9.000.002 euros, representado por 9.000.002 acciones, de 1 euro de valor nominal.

Tomando en consideración el precio de la Ampliación de Capital anteriormente expuesta, el Consejo de Administración celebrado el día 18 de abril de 2018, fijó un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 1 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 9.000.002 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

Dentro de la estrategia de QPQ, que la Gestora es la encargada de llevar a cabo, se puede diferenciar los siguientes ámbitos:

Estrategia de inversión.

QPQ va a estar enfocada en la adquisición de activos en los próximos años, de acuerdo a los criterios definidos en la política de inversión descrita en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

La intención de la Compañía es la de seguir creciendo de forma planificada, mediante el endeudamiento y potenciales ampliaciones de capital a futuro en función de las necesidades de inversión que vaya teniendo la Sociedad.

En ese sentido con el apalancamiento a largo plazo de la Sociedad se intentará incrementar la rentabilidad de los accionistas, valorando también, en su caso, la necesidad de utilizar estructuras o

instrumentos de cobertura para reducir el riesgo de tipo de interés. En relación al conjunto de la cartera de los activos del Emisor se ha fijado que la ratio *loan to GAV* podrá ser hasta un máximo del 50%.

Estrategia de puesta en valor.

El Consejo de Administración de QPQ evaluará, con carácter anual o en cualquier momento a petición de la Gestora, el rendimiento presente y futuro de los inmuebles en su cartera, para determinar la conveniencia o no de mantener en cartera cada uno de los activos adquiridos por la Compañía y realizará las acciones que, a su juicio, resulten más apropiadas para los intereses de la mayoría de los inversores de la Sociedad de forma que puedan maximizar su inversión.

2.7.2. Ventajas competitivas.

Entre las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor cabe destacar las siguientes:

- Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo. Ante las mejoras que están teniendo indicadores macroeconómicos en España, las adquisiciones realizadas por QPQ presentan un potencial de aumento de valor.

- Localización de los inmuebles propiedad de la Compañía en áreas metropolitanas.

- Dispersión de la cartera de activos de la Sociedad, lo que supone una diversificación de la fuente de ingresos y provee de visibilidad de ingresos recurrentes a largo plazo.

- El Grupo ALQUILER SEGURO, encargado de la gestión patrimonial de los activos de la Sociedad, que es una empresa especializada en la gestión integral en disperso de viviendas arrendadas en España, abarcando desde la selección del inquilino adecuado hasta la garantía de puntualidad en el cobro de las rentas los días 5 de cada mes, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 anterior.

- El Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora, que cuentan con extensa experiencia en el sector inmobiliario y financiero, tal y como se detalla en el apartado 2.17.2 del presente Documento Informativo.

- Posibilidad de poder acceder a través de la Gestora a activos arrendados no disponibles en el mercado de cuya gestión se encarga el Grupo ALQUILER SEGURO, por lo que (i) los inmuebles cuentan con un inquilino adecuado, (ii) es posible analizar la trayectoria de la vivienda para ver si es conveniente como inversión en términos de ocupación y rotación, y (iii) permite a la Sociedad obtener rentabilidad inmediata desde el primer día desde la compra del inmueble (mediante la subrogación en el contrato de arrendamiento en vigor), no incurriendo en coste iniciales de adecuación y comercialización del inmueble para su arrendamiento.

- La exclusividad de la Gestora en los términos descritos en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

- La disponibilidad de fondos para acometer nuevas inversiones tras la Ampliación de Capital llevada a cabo.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

La Sociedad no cuenta con ninguna filial.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

No existe dependencia alguna respecto de patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similar que afecte de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos …).

Diversificación geográfica

El 97% de los inmuebles de QPQ y de sus ingresos a 31 de marzo de 2018 están concentrados en la ciudad de Madrid y municipios cercanos.

Diversificación de inmuebles

De acuerdo con el informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad emitido por ST con fecha 7 de mayo de 2018 (que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo), ningún piso representa más del 5% del valor total de la cartera de la Sociedad.

Diversificación de inquilinos

A 31 de marzo de 2018 la Sociedad tiene en vigor contratos de arrendamiento de vivienda de uso habitual con 37 diferentes inquilinos, por lo que la facturación de la Sociedad se encuentra atomizada.

Ninguno de dichos contratos de arrendamiento representa más del 5% del total de las rentas por alquileres a percibir mensualmente por la Sociedad de acuerdo a los contratos en vigor a 31 de marzo de 2018.

Diversificación de proveedores

A la fecha del presente Documento Informativo, tal y como se indica en los apartados 2.12.1 y 2.13, los únicos proveedores relevantes de la Sociedad son:

(i) Las empresas participadas por ENACOM, que representaron en relación al epígrafe "Otros gastos de explotación" un 16% en el primer trimestre de 2018 (13% la Gestora, 2% Generación Plus y 1% el Grupo ALQUILER SEGURO) y un 23% en el ejercicio 2017 (15% Generación Plus, 5% el Grupo ALQUILER SEGURO y 3% GCE).

(ii) Belerofonte, que supuso un 43% respecto al epígrafe "Otros gastos de explotación" en el primer trimestre de 2018 (0% en el ejercicio 2017)

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Dada la actividad a la que se dedica QPQ, la misma 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 la misma.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles disponen del correspondiente certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.

Tal como se explica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, la Sociedad inicia su actividad en enero del año 2017, momento a partir del cual empieza a adquirir los inmuebles de su propiedad relacionados en el apartado 2.6.1 anterior.

La información financiera que se presenta en este apartado 2.12.1 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas del Emisor del ejercicio 2017 auditadas por PwC (las "**Cuentas Anuales**"). No obstante, se incluye también información financiera no auditada correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016, en el que la Sociedad no tuvo actividad.

Las Cuentas Anuales han sido auditadas por PwC y se incluyen, junto con el correspondiente informe de auditoría como Anexo II a este Documento Informativo.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016.

Balance abreviado a 31 de diciembre de 2016 y 2017.

Activo.

Activo (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(**)
Activo No Corriente	**-**	**899.380,75**
Inmovilizado material	-	5.866,79
Inversiones inmobiliarias	-	889.853,96
Inversiones financieras a largo plazo	-	3.660,00
Activo Corriente	**60.000,00**	**121.879,86**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60.000,00	121.879,86
Total Activo	**60.000,00**	**1.021.260,61**

(*) No auditado
(**) Auditado

Activo no corriente.

- Inmovilizado material.

El inmovilizado material corresponde a mobiliario de la vivienda de la calle Don Felipe 9 en Madrid.

A continuación se detalla el saldo del “Inmovilizado material” de la Sociedad a cierre de cada ejercicio:

Inmovilizado material (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(**)
Inmovilizado material bruto	-	6.325,05
Amortización acumulada	-	(458,26)
Inmovilizado material neto	**-**	**5.866,79**

(*) No auditado
(**) Auditado

- Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los inmuebles propiedad de QPQ descritos en los apartados 2.6.1 y 2.14.1 del presente DIIM destinados al arrendamiento.

A continuación se detalla el saldo de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad al final de cada ejercicio:

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(**)
Terrenos	-	606.195,93
Construcción	-	287.215,80
Inversiones inmobiliarias brutas	**-**	**893.411,73**
Amortización acumulada	-	(3.557,77)
Inversiones inmobiliarias netas	**-**	**889.853,96**

(*) No auditado
(**) Auditado

- Inversiones financieras a largo plazo.

En "Inversiones financieras a largo plazo" se recogen las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas derivadas de los arrendamientos de las viviendas propiedad de la Sociedad por importe de 3.660,00 euros a 31 de diciembre de 2017.

Activo corriente.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por 121.879,86 euros a 31 de diciembre de 2017 corresponde al importe que tiene la Sociedad 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. Este importe no se encuentra sometido a restricción o pignoración.

Pasivo y Patrimonio Neto.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(**)
Patrimonio Neto	**60.000,00**	**957.174,39**
Fondos propios	60.000,00	957.174,39
Pasivo No Corriente	**-**	**3.660,00**
Deudas a largo plazo	-	3.660,00
Pasivo Corriente	**-**	**60.426,22**
Deudas a corto plazo	-	210,46
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	-	2.395,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	57.819,96
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**60.000,00**	**1.021.260,61**

(*) No auditado
(**) Auditado

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Se incrementa la cifra de "Fondos Propios" en el 2017 tras las ampliaciones de capital dinerarias acordadas durante el ejercicio en la Sociedad que se describen en el apartado 2.4.1. del presente Documento Informativo.

Fondos propios (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(**)
Capital social	60.000,00	1.000.000,00
Reservas	-	(3.059,03)
Resultados del ejercicio	-	(39.766,58)
Total Fondos propios	**60.000,00**	**957.174,39**

(*) No auditado
(**) Auditado

Pasivo no corriente.

- Deudas a largo plazo.

El saldo a 31 de diciembre de 2017 por importe de 3.660,00 euros del epígrafe "Deudas a largo plazo" corresponde a las fianzas recibidas de los inquilinos de las viviendas propiedad de la Sociedad.

Pasivo corriente.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Bajo el apartado "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" está recogido por importe de 2.395,80 euros el saldo deudor por cuentas corrientes de la Sociedad con la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO a 31 de diciembre de 2017, tal y como se detalla en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El saldo de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" a 31 de diciembre de 2017 corresponde principalmente al importe pendiente de pago por la Sociedad a proveedores, entre los que se incluyen diversas empresas participadas por ENACOM por importe de 26.271,39 euros bajo el epígrafe "Proveedores empresas del grupo" (25.507,17 euros de GCE, 401,22 euros de Lloguer Segur, y 363,00 euros de Generación Plus), tal y como se detalla en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo.

Acreedores comerciales y otras cuenta a pagar (€)	31-12-2016(*)	31-12-2017(**)
Proveedores	-	31.512,45
Proveedores empresas del grupo	-	26.271,39
Otros acreedores	-	36,12
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**-**	**57.819,96**

(*) No auditado
(**) Auditado

Cuenta de resultados de los ejercicios 2016 y 2017.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2016(*)	2017(**)
Importe neto de la cifra de negocios	-	38.736,76
Aprovisionamientos		(698,78)
Otros gastos de explotación	-	(75.260,20)
Amortización del inmovilizado	-	(3.866,38)
Otros resultados	-	1.322,02
Resultado de Explotación	**-**	**(39.766,58)**
Resultado financiero	-	.
Resultado antes de Impuestos	**-**	**(39.766,58)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**-**	**(39.766,58)**

(*) No auditado
(**) Auditado

Importe neto de la cifra de negocios.

El "importe neto de la cifra de negocios" en el ejercicio 2017 corresponde a las rentas por los alquileres de las viviendas que la Sociedad adquiere durante el año, tal como se detalla en los apartados 2.6.1 y 2.14.1 del presente Documento Informativo.

Otros gastos de explotación.

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

Otros gastos de explotación (€)	2016(*)	2017(**)
Reparaciones y conservación	-	1.707,34
Servicios profesionales independientes	-	60.651,72
Primas de seguros	-	1.130,54
Servicios bancarios y similares	-	295,16
Suministros	-	871,91
Otros servicios	-	10.205,73
Otros tributos	-	397,80
Total Otros gastos de explotación	**-**	**75.260,20**

(*) No auditado
(**) Auditado

La partida "Servicios profesionales independientes" incluye 17.177,92 euros (el 28,32% del total) correspondientes a servicios recibidos por la Sociedad durante el ejercicio 2017 del Grupo ALQUILER SEGURO (3.597,73 euros) y otras empresas participadas por ENACOM (11.630,35 euros de Generación Plus, 1.889,34 euros de GCE, y 60,50 euros de Anexia Tecnologías), tal y como se detalle

en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo. El resto de gastos son derivados principalmente de servicios legales o de asesoramiento relacionados con el acogimiento de la Sociedad al régimen especial fiscal de SOCIMI y el proceso de incorporación en el MAB.

Hay que destacar el hecho de que el IVA soportado por la Sociedad no es recuperable y se contabiliza como gasto, ya que al obtener la Compañía sus ingresos del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes.

Amortización del inmovilizado.

El epígrafe incluye en el ejercicio 2017 la dotación de la amortización anual de las "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Otros resultados.

El saldo de 1.322,02 euros de la partida "Otros Resultados" en el ejercicio 2017 corresponde a los ingresos y gastos consecuencia de los excesos y defectos de las fianzas recibidas y depositadas por la Sociedad, así como los recargos derivados de su depósito extemporáneo.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

La Compañía no cuenta con opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, por parte de su auditor para las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 ni en la revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios a 31 de marzo de 2018.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver la sección I.iv.1 *"Porcentajes de la preceptiva distribución de beneficios"* del apartado 2.6.3 relativo a la "*Información fiscal*".

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene litigios que puedan representar un efecto significativo sobre la misma.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de QPQ presentada en el apartado 2.12 anterior de este Documento Informativo, correspondiente a las cuentas anuales abreviadas auditadas del ejercicio 2017, a continuación se presenta (i) el balance de situación a 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, así como (ii) las cuentas de resultados correspondientes a los periodos de 3 meses finalizados a 31 de marzo de 2018 y a 31 de marzo de 2017.

Los estados financieros intermedios de la Compañía para el periodo de 1 de enero a 31 de marzo de 2018 han sido objeto de revisión limitada por el auditor y se adjuntan como Anexo III al presente Documento Informativo.

Balance abreviado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2018.

Activo.

Activo (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Activo No Corriente	**899.380,75**	**2.746.659,83**
Inmovilizado material	5.866,79	5.721,48
Inversiones inmobiliarias	889.853,96	2.724.223,74
Inversiones financieras a largo plazo	3.660,00	16.714,61
Activo Corriente	**121.879,86**	**6.408.428,97**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	454,49
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	121.879,86	6.407.974,48
Total Activo	**1.021.260,61**	**9.155.088,80**

(*) Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

Activo no corriente.

- Inmovilizado material.

El inmovilizado material corresponde a mobiliario de la vivienda de la calle Don Felipe 9 en Madrid.

A continuación se detalla el saldo del "Inmovilizado material" de la Sociedad al cierre de cada periodo:

Inmovilizado material (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Inmovilizado material bruto	6.325,05	6.175,40
Amortización acumulada	(458,26)	(453,92)
Inmovilizado material neto	**5.866,79**	**5.721,48**

(*) Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

- Inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a los inmuebles propiedad de QPQ descritos en los apartados 2.6.1 y 2.14.1 del presente DIIM destinados al arrendamiento.

A continuación se detalla el saldo de las "Inversiones inmobiliarias" de la Sociedad al final de cada periodo:

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Terrenos	606.195,93	1.972.486,90
Construcción	287.215,80	757.354,39
Inversiones inmobiliarias brutas	**893.411,73**	**2.729.841,29**
Amortización acumulada	(3.557,77)	(5.617,55)
Inversiones inmobiliarias netas	**889.853,96**	**2.724.223,74**

(*) Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

- Inversiones financieras a largo plazo.

En "Inversiones financieras a largo plazo" se recogen las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas derivadas de los arrendamientos de las viviendas propiedad de la Sociedad por importe de 3.660,00 euros a 31 de diciembre de 2017 y 16.714,61 euros a 31 de marzo de 2018.

Activo corriente.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" aumenta de 121.879,86 euros a 31 de diciembre de 2017 a 6.407.974,48 euros a 31 de marzo de 2018, tras la Ampliación de Capital formalizada el 5 de marzo de 2018, y corresponde al importe que tiene la Sociedad 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. Este importe no se encuentra sometido a restricción o pignoración.

Pasivo y Patrimonio Neto.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Patrimonio Neto	**957.174,39**	**8.525.972,61**
Fondos propios	957.174,39	8.525.971,61
Pasivo No Corriente	**3.660,00**	**16.023,56**

Deudas a largo plazo	3.660,00	16.023,56
Pasivo Corriente	**60.426,22**	**613.092,63**
Deudas a corto plazo	210,46	22.692,86
Deudas con empresas grupo y asociadas a corto plazo	2.395,80	2.362,52
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	57.819,96	588.037,25
Total Pasivo y Patrimonio Neto	**1.021.260,61**	**9.155.088,80**

(*) Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Se incrementa la cifra de "Fondos Propios" a 31 de marzo de 2018 tras la Ampliación de capital dinerarias acordada en la Sociedad que se describe en el apartado 2.4.1. del presente Documento Informativo.

Fondos propios (€)	31-12-2017(*)	31-03-2018 (**)
Capital social	1.000.000,00	9.000.002,00
Reservas	(3.059,03)	(9.861,18)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(39.766,58)
Resultados del ejercicio	(39.766,58)	(424.410,63)
Total Fondos propios	**957.174,39**	**8.525.972,61**

(*) Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

Pasivo no corriente.

- Deudas a largo plazo.

El saldo del epígrafe "Deudas a largo plazo" por importe de 3.660,00 euros a 31 de diciembre de 2017 y 16.203,56 euros a 31 de marzo de 2018 corresponde a las fianzas recibidas de los inquilinos de las viviendas propiedad de la Sociedad.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

A 31 de marzo de 2018 el saldo de "Deudas a corto plazo" por importe de 22.692,86 euros corresponde principalmente al importe de las retenciones realizadas por la Sociedad del precio pagado a algunos de los vendedores de las viviendas adquiridas para abonar determinados gastos relacionados con las compraventas que corresponden a dichos vendedores.

- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.

Bajo el apartado "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" está recogido, por importe de 2.395,80 euros a 31 de diciembre de 2017 y 2.362,52 euros a 31 de marzo de 2018, el saldo deudor por cuentas corrientes de la Sociedad con la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO, tal y como se detalla en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El saldo de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" corresponde principalmente al importe pendiente de pago por la Sociedad a proveedores, entre los que se incluyen:

(i) Bajo el epígrafe "Proveedores empresas del grupo", diversas empresas participadas por ENACOM con un importe total a 31 de diciembre de 2017 de 26.271,39 euros (25.507,17 euros de GCE, 401,22 euros de Lloguer Segur, y 363,00 euros de Generación Plus), y a 31 de marzo de 2018 de 118.987,88 euros (117.870,30 euros de la Gestora, 1.003,48 euros de ALQUILER SEGURO, 647,35 euros de GCE, -485,25 euros de Generación Plus y -48,40 euros de Anexia Tecnologías).

(ii) Bajo el epígrafe de "Proveedores", Belerofonte (participada por el consejero D. Oscar Vallés Cavia) por importe de 193.600,00 euros a 31 de marzo de 2018, tal y como se detalla en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo, así como diversos proveedores de servicios relacionados con la incorporación de la Sociedad en el MAB.

Acreedores comerciales y otras cuenta a pagar (€)	31-03-2017(*)	31-03-2018 (**)
Proveedores	31.512,45	467.093,46
Proveedores empresas del grupo	26.271,39	118.987,88
Otros acreedores	36,12	1.955,91
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**57.819,96**	**588.037,25**

(*) Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

Cuenta de resultados a 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2018.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2017(*)	31-03-2018 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	1.476,99	27.043,28
Otros gastos de explotación	(2.436,59)	(449.429,48)
Amortización del inmovilizado	(181,68)	(2.205,09)
Otros resultados	(118,85)	189,66
Resultado de Explotación	**(1.022,43)**	**(424.401,63)**
Resultado financiero	-	-
Resultado antes de Impuestos	**(1.022,43)**	**(424.401,63)**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**(1.022,43)**	**(424.401,63)**

(*) No Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

Importe neto de la cifra de negocios.

El "importe neto de la cifra de negocios" corresponde a las rentas por los alquileres de las viviendas adquiridas por la Sociedad a 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2018, tal como se detalla en los apartados 2.6.1 y 2.14.1 del presente Documento Informativo.

Otros gastos de explotación.

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

Otros gastos de explotación (€)	31-03-2017(*)	31-03-2018 (**)
Reparaciones y conservación	-	635,94
Servicios profesionales independientes	1.487,21	440.689,29
Primas de seguros	281,52	2.827,76
Servicios bancarios y similares	22,91	1.839,65
Suministros	58,94	722,83
Otros servicios	586,01	2.714,01
Otros tributos	-	-
Total Otros gastos de explotación	**2.436,59**	**449.429,48**

(*) No Auditado

(**) No auditado pero si objeto de revisión limitada por el auditor

A 31 de marzo de 2018 la partida "Servicios profesionales independientes" incluye (i) 72.389,42 euros (16,43% del total) correspondientes a servicios recibidos por la Sociedad de la Gestora (58.106,62 euros), el Grupo ALQUILER SEGURO (4.668,86 euros) y otras empresas participadas por ENACOM (8.978,20 euros de Generación Plus, y 635,94 euros de GCE), y (ii) 193.600,00 euros (43,93% del total) por servicios recibidos de Belerofonte, tal y como se detalle en el apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo. El resto de gastos son derivados principalmente de servicios relacionados con el proceso de incorporación en el MAB.

Hay que destacar el hecho de que el IVA soportado por la Sociedad no es recuperable y se contabiliza como gasto, ya que al obtener la Compañía sus ingresos del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes.

Amortización del inmovilizado.

El epígrafe incluye la dotación de la amortización, correspondiente a cada periodo, de las "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor.

A continuación se detallan las "Inversiones inmobiliarias" llevadas a cabo por la Sociedad en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, así como el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2018. No se aporta detalle del ejercicio 2016 ya que QPQ no tuvo actividad inversora ese año.

La información facilitada se ha extraído de las cuentas anuales abreviadas auditadas del ejercicio 2017, así como de los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2018 objeto de revisión limitada por el auditor, que se adjuntan respectivamente como Anexo II y III del presente Documento Informativo.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2017	31-03-2018
Terreno (coste)	606.196	1.366.291
Construcción (coste)	287.216	470.139
Total coste Inversiones inmobiliarias	**893.412**	**1.836.430**

Durante el ejercicio 2017, QPQ llevó a cabo la compra de las siguientes viviendas:

Dirección Inmueble	Municipio	Fecha Compra	Precio(€)
C/ Don Felipe 9, 2º D	Madrid	20-01-2017	85.000
C/ Raza 4, 2º C	Madrid	20-01-2017	79.000
C/ Ilustración 8, -1 E	Madrid	15-03-2017	93.000
C/ Caucho 6, 2º Dcha.	Madrid	20-04-2017	59.000
C/ Piedrahita 23, Bajo A	Madrid	20-04-2017	56.000
Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	Madrid	20-04-2017	60.000
C/ Pare Pérez del Pulgar 111, Bajo 2 B	Barcelona	30-05-2017	26.000
C/ Pinzón 38, 4º B	Madrid	20-07-2017	72.600
C/ López Grass 54, 5º B	Madrid	21-07-2017	60.000
C/ Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	Madrid	20-09-2017	62.000
C/ San Moisés 28, 2º C	Madrid	20-09-2017	68.000
Plaza Almunia 46, 1º Dcha.	Madrid	20-09-2017	59.000
Total			**779.600**

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles (779.600 euros) y el importe activado como "Inversiones inmobiliarias" a 31 de diciembre de 2017 (893.412

euros) que asciende a 113.812 euros, corresponde (i) a impuestos no recuperables y gastos incurridos para llevar a cabo las mencionadas adquisiciones y (ii) las obras de reforma de algunas de las viviendas.

Hasta el 31 de marzo de 2018, QPQ ha comprado las viviendas que se relacionan a continuación:

Dirección Inmueble	Municipio	Fecha Compra	Precio(€)
C/ Alora 7, 5º Dcha.	Madrid	06/03/2018	65.000
C/ Arechavaleta 12, 4º A	Madrid	06/03/2018	75.500
C/ Benimamet 87, 5º Dcha.	Madrid	06/03/2018	60.000
C/ Ciudad Jardín del Rosario 4, 5º Dcha.	Torrejón de Ardoz	06/03/2018	68.000
C/ Corral de Cantos 7, 2º B	Madrid	06/03/2018	69.000
C/ Corral de Cantos 7, 2º C	Madrid	06/03/2018	84.000
C/ Pañerías 8, Bajo Dcha.	Madrid	06/03/2018	53.000
C/ Villajoyosa 86, 3º E	Madrid	06/03/2018	74.000
C/ Villalonso 47, Bajo C	Madrid	06/03/2018	67.000
C/ Belzunegui 34, 4º D	Madrid	07/03/2018	62.000
C/ Belzunegui 36, 1º D	Madrid	07/03/2018	76.000
C/ Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	Madrid	07/03/2018	95.000
C/ Siglo Futuro 15, 4º A	Madrid	07/03/2018	76.000
C/ Tordo 19 (A) 2º	Madrid	07/03/2018	76.000
C/ Witerico 4, 3º F	Madrid	07/03/2018	69.000
Ronda Sur 77, 3º A	Madrid	08/03/2018	59.000
C/ Alcaudón 33, 1º C	Madrid	08/03/2018	68.000
C/ Alcaudón 33, 2º C	Madrid	08/03/2018	76.000
C/ Alcaudón 33, 3º B	Madrid	08/03/2018	70.000
C/ Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	Madrid	08/03/2018	71.000
C/ Ezcaray 10, 4º B	Madrid	08/03/2018	72.000
C/ Imagen 34, 3º B	Madrid	08/03/2018	76.000
C/ La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	Alcorcón	08/03/2018	41.000
C/ Sierra del Valle 56, 2º Izq	Madrid	08/03/2018	84.000
C/ Villajimena 6, Bajo B	Madrid	08/03/2018	85.000
Total			**1.771.500**

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles (1.771.500 euros) y el importe activado como “Inversiones inmobiliarias” durante el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018 (1.836.430 euros) que asciende a 64.930 euros, corresponde (i) a impuestos no recuperables y gastos incurridos para llevar a cabo las mencionadas adquisiciones y (ii) las obras de reforma de determinadas viviendas.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene ningún compromiso en firme firmado de inversiones futuras a excepción de:

- La adquisición de la vivienda situada en la calle Sierra Morena 4, 2º 1, de Madrid, de acuerdo con el contrato de arras confirmatorias suscrito con fecha 8 de febrero de 2018. En virtud de este contrato el precio de compra asciende a 72.000 euros, abonándose 3.000 euros a la firma de las arras y el resto al otorgamiento de la escritura de compra, que se formalizará en un plazo máximo de 180 días naturales desde la suscripción de las arras. El vendedor se compromete a arrendar la vivienda por un importe de renta de al menos 500 euros antes del otorgamiento de la escritura de compra, por medio de los servicios profesionales de ALQUILER SEGURO.

- La adquisición de la vivienda situada en la calle Madridejos 61, Bajo Dcha., de Madrid, de acuerdo con el contrato de arras confirmatorias suscrito con fecha 6 de marzo de 2018. En virtud de este contrato el precio de compra asciende a 65.000 euros, abonándose 3.000 euros a la firma de las arras y el resto al otorgamiento de la escritura de compra, que se formalizará en un plazo máximo de 180 días naturales desde la suscripción de las arras. La Sociedad se subrogará en el contrato de arrendamiento que tiene la vivienda.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.

2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "**Orden EHA/3050/2004**") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en

especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando (i) las cuentas anuales abreviadas de QPQ de los ejercicios 2016 (no auditado) y 2017 (auditado), así como (ii) los estados financieros intermedios de la Compañía correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2018 que han sido objeto de revisión limitada por el auditor (asumiendo para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

QPQ (€)	2016	2017	31-03 2018
Fondos Propios	60.000	957.174	8.525.973
1% de Fondos Propios	600	9.572	85.260
Ingresos(*)	-	38.737	27.043
1% de Ingresos	-	387	2.704

(*) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas anuales de los ejercicios 2016 (no auditado) y 2017 (auditado) o de los estados financieros intermedios finalizados el 31 de marzo de 2018 que han sido objeto de revisión limitada por el auditor

Las operaciones vinculadas realizadas por la Sociedad han sido a precio de mercado.

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

ALQUILER SEGURO, accionista de la Sociedad, está participado en la totalidad de su capital por ENACOM, por tanto las operaciones realizadas por la Sociedad con la Gestora y cualquiera otra de las empresas filiales de ENACOM (relacionadas las principales en el apartado 2.4.1. del presente Documento Informativo) se consideran operaciones vinculadas

El detalle de dichas operaciones durante el ejercicio 2017 es el siguiente:

Grupo ENACOM (euros)*	Servicios recibidos	Saldo acreedor comercial	Saldo acreedor cuenta corriente
Alquiler Seguro	2.951,47	-	72,60
Lloguer Segur	646,26	401,22	145,20
Anexia Tecnologías	60,50	-	-
Generación Plus	11.630,35	363,00	-
Invermax	3.630,00	-	2.178,00
GCE	111.687,17	25.507,17	-
Total	**130.605,75**	**26.271,39**	**2.395,80**

(*) Auditado

Los servicios recibidos por la Sociedad corresponden a:

- ALQUILER SEGURO y LLoguer Segur: selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendatarios.
- Anexia Tecnologías: mantenimiento informático.
- Generación Plus: asesoramiento jurídico.
- Invermax: intermediación en la adquisición de las viviendas.
- GCE: reparaciones, mantenimiento y reformas de las viviendas adquiridas.

Tal como se indica en el apartado 2.12.1. de este Documento Informativo, del importe total de 130.605 euros por servicios recibidos en el año 2017 por la Sociedad, (i) 17.177,92 euros están contabilizados en la cuenta de resultados bajo el epígrafe "Otros gastos de explotación" y (ii) 113.427,83 euros están activados como "Inversiones inmobiliarias" e "Inmovilizado material" en el balance de situación.

El saldo acreedor comercial a 31 de diciembre de 2017 (26.271,39 euros) es el importe pendiente de pago por la Sociedad por los servicios recibidos, y está recogido en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación (véase el apartado 2.12.1. anterior).

El saldo acreedor por cuenta corriente a 31 de diciembre de 2017 (2.395,30 euros) corresponde a las cuentas corrientes de la Sociedad con la Gestora y el GRUPO ALQUILER SEGURO, y está incluido en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (véase el apartado 2.12.1. anterior).

Durante el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018 el detalle de las operaciones vinculadas corresponde a:

Grupo ENACOM (euros)*	Servicios recibidos	Saldo acreedor comercial	Saldo acreedor cuenta corriente
Alquiler Seguro	4.602,10	1.003,88	72,60
Lloguer Segur	66,56	-	111,92
Anexia Tecnologías	-	(48,40)	-
Generación Plus	8.978,20	(485,25)	-
Invermax	58.106,62	117.870,30	2.178,00
GCE	635,94	647,35	-
Total	**72.389,42**	**118.987,88**	**2.362,52**

(*) No auditado pero objeto de revisión limitada por el auditor

Los servicios recibidos por la Sociedad corresponden a:

- ALQUILER SEGURO y LLoguer Segur: selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendatarios.
- Generación Plus: asesoramiento jurídico.

- Invermax: intermediación en la adquisición de las viviendas.
- GCE: reparaciones, mantenimiento y reformas de las viviendas adquiridas.

El importe total de 72.389,42 euros por servicios recibidos están contabilizados en la cuenta de resultados bajo el epígrafe "Otros gastos de explotación", tal como se señala en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

El saldo acreedor comercial a 31 de marzo de 2018 (118.987,88 euros), que está recogido en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación (véase el apartado 2.13 anterior), corresponde a la cantidad pendiente de pago por la Sociedad (i) por importe 43.987,87 euros en concepto de los servicios recibidos, y (ii) por importe de 75.000 euros a la Gestora en concepto de arras que ésta había pagado a los vendedores de las 25 viviendas antes de ser adquiridas por la Sociedad durante los tres primeros meses del 2018 (en concreto 3.000 euros por vivienda).

El saldo acreedor por cuenta corriente a 31 de marzo de 2018 (2.362,52 euros) corresponde a las cuentas corrientes de la Sociedad con la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO, y está incluido en el epígrafe "Deuda con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" (véase el apartado 2.13 anterior).

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

Belerofonte (empresa participada por el consejero de la Sociedad D. Oscar Vallés Cavia) ha facturado a la Sociedad 193.600,00 euros (incluido IVA) en el primer trimestre de 2018 por servicios relacionados con la Ampliación de Capital, de acuerdo con el contrato de asesoramiento financiero suscrito por las parte con fecha 12 de agosto de 2017 (que ya no está en vigor) en virtud del cual los honorarios de Belerofonte por la Ampliación de Capital ascienden al 2% del importe de la Ampliación de Capital. Este importe estaba pendiente de pago a 31 de marzo de 2018, y está recogido bajo el epígrafe de Proveedores del balance de situación, tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

No aplica

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, dado que la Sociedad no cuenta con 24 meses consecutivos auditados en el momento en que se solicita la incorporación de sus acciones en el MAB, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones para los ejercicios 2018 y 2019.

Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en la experiencia pasada de la Sociedad, los objetivos futuros establecidos y consensuados con la Gestora de la Compañía, el apoyo de Belerofonte, valorándose así mismo la situación actual de mercado, unida a la eventual visibilidad sobre potenciales nuevas inversiones.

A continuación se muestran las previsiones estimadas para el cierre de los ejercicios 2018 y 2019:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2018e(*)	2019e(*)
Importe neto de la cifra de negocios	290	821
Otros gastos de explotación	(843)	(524)
Gastos ordinarios	(304)	(524)
Gastos incorporación al MAB	(518)	-
Amortización del inmovilizado	(21)	(58)
Resultado de Explotación	**(553)**	**239**
Resultado Financiero	0	(50)
Resultado antes de Impuestos	**(553)**	**189**
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	**(553)**	**189**

(*) Cifras no revisadas por el auditor

Para elaborar estas previsiones, QPQ ha tomado como base los datos reales con los activos adquiridos hasta el 31 de marzo de 2018 (37 inmuebles) proyectando a partir de entonces conforme a la experiencia previa, las previsiones de la Gestora y las expectativas del mercado. Las principales hipótesis consideradas han sido las siguientes:

- Los ingresos por arrendamientos se han estimado teniendo en cuenta el volumen de activos en cartera de la Sociedad, considerando que los activos se adquieren de forma proporcional durante los meses de enero, marzo, agosto y octubre de 2018, y abril y julio de 2019. El número total estimado de inmuebles en explotación a finales del año 2018 es de 97, y el número total estimado de inmuebles en explotación a finales del año 2019 es de 162.

- La Compañía ha realizado una ampliación de capital previa a su incorporación en el MAB de 8.000.002 euros, por lo que su capital social actual es de 9.000.002 euros. La inversión total en inmuebles a 1 de enero de 2018 ascendía a 0,9 millones de euros y la adquisición de 25 nuevos inmuebles en marzo de 2018 supuso un desembolso total de 1,8 millones de euros. En consecuencia, la Sociedad está actualmente con una liquidez, deducidos los gastos de la incorporación en el MAB de 5,7 millones de euros. Esta liquidez propia, junto a la política de endeudamiento financiero prevista permitirá el desarrollo de la política de compras presupuestada por la Compañía durante los años 2018 y 2019 para la constitución de su portfolio.

- La gestión de la cartera de inmuebles de la Sociedad se encuentra delegada por la Compañía a la Gestora, a la cual se la ha fijado una política específica que debe regir en todo momento para la adquisición de nuevos inmuebles. Esta política fue aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 22 de marzo de 2018 e incluye la obligación de que todos los inmuebles que se adquieran estén ya arrendados, con inquilinos solventes proporcionados por ALQUILER SEGURO, que estén radicados en territorio español, y tengan una rentabilidad mínima por alquiler del 5% excepto el caso que el descuento en el precio de compra sobre el valor de tasación oficial supere el 15% (tal y como se detalla en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo).

- Con el fin de acompañar el proceso de inversión de QPQ se ha previsto formalizar una póliza de crédito bancaria en el año 2019 por importe de 4 millones de euros en condiciones de mercado. Está póliza de crédito tiene previsto disponerse en el período abril-julio de 2019 y permitirá financiar, de forma conjunta con los recursos propios de la Sociedad, la cartera de inmuebles en alquiler prevista.

- En las previsiones realizadas no se ha estimado la existencia de nuevas ampliaciones de capital durante los años 2018 y 2019.

<u>Ingresos por arrendamientos</u>

En las estimaciones sobre ingresos para el año 2018 se asume:

- El número de inmuebles en alquiler a finales del año 2018 es de 97. El número de inmuebles en explotación en enero de 2018 es de 12 y se han incorporado 25 nuevos inmuebles en marzo, estando prevista la adquisición de 30 nuevos inmuebles en agosto y 30 nuevos inmuebles en octubre. La totalidad de los inmuebles que se adquieren están alquilados a inquilinos solventes proporcionados por ALQUILER SEGURO. El precio medio estimado de compra de los inmuebles

en el año 2018 es de 73.779 euros e incluye en el mismo los gastos de compra, los impuestos y las comisiones pagados a los intermediarios en la adquisición de los inmuebles.

- La renta media estimada para el año 2018 es de 474 euros. El importe corresponde a la media de los 37 inmuebles ya en cartera con fecha 1 de abril de 2018. Se ha contemplado la posibilidad de que un 10% de la cartera pudiera llegar a renovar sus contratos durante el ejercicio con un periodo medio de incorporación de un nuevo alquiler de 1 mes. Sin embargo, esto afectará mínimamente a los ingresos totales por alquileres de la Compañía dado que los nuevos contratos están teniendo de media un incremento del 20% sobre los contratos precedentes. La morosidad estimada por impagos en el ejercicio es del 0% dado que todos los alquileres se encuentran gestionados mediante el Acuerdo Marco formalizado con ALQUILER SEGURO, en los términos que se detallan en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

En las estimaciones sobre ingresos para el año 2019 se asume que:

- El número de inmuebles en alquiler a finales del año 2019 es de 162. Se prevé la incorporación de 38 nuevos inmuebles en abril de 2019 y de 27 nuevos inmuebles en el mes de julio de 2019. El precio medio de compra de los inmuebles en el año 2019 es de 77.468 euros, lo que supone un incremento del 5% respecto al año 2018, e incluye igualmente en el mismo los gastos de compra, los impuestos y las comisiones pagados a los intermediarios en la adquisición de los inmuebles. En consecuencia se estima un precio medio de compra de la totalidad de los 162 inmuebles en cartera en 31/12/2019 de 75.260 euros.

- La renta media estimada para el conjunto del año 2019 es de 492 euros, lo que supone un incremento del 4% sobre el año 2018. Estas estimaciones son bastante conservadoras conforme a las previsiones actuales del mercado inmobiliario de alquiler residencial en las zonas donde está prevista la adquisición de los activos por parte de la Sociedad.

<u>Otros gastos de explotación</u>

Bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación” se agrupan los costes de explotación de los inmuebles que constituyen la cartera de la Sociedad. Entre otros se incluyen:

- Gastos de alquiler y mantenimiento de inmuebles: corresponde a los gastos de seguros, IBI y comunidad de propietarios que son a cargo de la Sociedad. La totalidad de estos gastos se ha estimado conforme a los datos reales aportados por los 37 inmuebles en cartera de la Sociedad en marzo de 2018. Igualmente se han considerado los gastos generados por el Acuerdo Marco firmado por la Sociedad con ALQUILER SEGURO y que representa el 5% del importe total de la renta de alquiler devengada por los inquilinos (tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

- Gastos ordinarios de QPQ: corresponden a los gastos previstos por el funcionamiento propio de la Sociedad como auditoría, Consejo de Administración, tasación, asesor legal, Belerofonte,

Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y MAB. Todas las estimaciones corresponden a los contratos negociados con cada uno de los proveedores.

- Honorarios de INVERMAX, sociedad Gestora de la cartera de inmuebles de la Sociedad. En virtud del contrato formalizado INVERMAX recibirá una Comisión de Gestión Fija y una Comisión por Éxito, cuyo detalle se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

De cara a la estimación de los "Otros gastos de explotación" para el ejercicio 2019 se han asumido un crecimiento del 1%.

Amortización del inmovilizado

Las amortizaciones se han considerado estimando un plan de amortización de 50 años y un valor del vuelo del 27,79% sobre el precio total de compra de cada uno de los inmuebles. Estas estimaciones se han realizado conforme a los datos reales aportados por los 37 inmuebles en cartera de la Sociedad en marzo de 2018, y han sido comentados y consensuados con los auditores de la Compañía.

Resultado Financiero

Se ha estimado un coste del 2% de tipo fijo por el saldo dispuesto en la póliza de crédito a formalizar en el año 2019.

2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

Las estimaciones presentadas por la Compañía han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en los apartados 2.12 y 2.13 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General Contable y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera (ver apartados 2.12 y 2.13). Estas normas y criterios se encuentran asimismo recogidos en las Cuentas Anuales del Emisor y en los estados financieros intermedios de tres meses que finaliza el 31 de marzo de 2018.

La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgo de retraso en la adquisición de los nuevos inmuebles en disperso que la Sociedad quiere llevar a cabo.
- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de incremento de los costes de terceros.
- Riesgo de no obtener financiación en los términos previstos

2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 1 de junio de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas, en cuyo caso, se constituirá como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones.

Las previsiones incluidas en el apartado 2.16.1 se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 2.16.1 anterior.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 23 a 27 de los Estatutos Sociales y en concreto el Consejo de Administración en el artículo 24.

Las principales características del Consejo de Administración son las que se indican a continuación:

Estructura.

El Consejo de Administración estará integrado por entre 3 y 7 miembros, según determine la Junta General en cada momento.

Para ser nombrado consejero no se requiere la calidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquella designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

No pueden ser administradores las personas que la Ley 5/2006, de 10 de abril de Regulación de los Conflictos de Interés de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, la Ley 14/95 de 21 de abril de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid, el artículo 213 de la LSC o cualquier disposición legal declare incompatibles.

Composición.

En virtud de las decisiones del entonces accionista único de la Sociedad, ejerciendo las facultades de la Junta General, con fecha 1 de febrero de 2018 y 2 de marzo de 2018, así como del acuerdo del Consejo de Administración del 1 de febrero de 2018, la composición del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
D. Gustavo Rossi González	Presidente y C. Delegado	Dominical	1 de febrero de 2018
D. Miguel Angel Albero Ocerín	Consejero	Dominical	2 de marzo de 2018
D. Oscar Vallés Cavia	Consejero	Dominical	2 de marzo de 2018
D. Sergio Lusilla Oliván	Secretario no consejero	n.a.	1 de febrero de 2018

Los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de QPQ son los que se indican a continuación:

Consejero	Capital Directo	Capital Indirecto	Total
D. Gustavo Rossi González	1,11%	9,77% a través de ALQUILER SEGURO(1)	10,88%

D. Miguel Angel Albero Ocerín	-	2,23% a través de Delta Cap Investment Partners S.L.(2)	2,23%
D. Oscar Vallés Cavia	0,06%	-	0,06%

(1) D. Gustavo Rossi es propietario del 45% de ENACOM, accionista único de ALQUILER SEGURO que es titular directo del 21,71% de las acciones de la Compañía

(2) D. Miguel Angel Albero Ocerín es propietario del 50% de Delta Cap Investment Partners S.L. que es titular directo del 4,45% de las acciones de la Compañía

Se hace constar que D. Gustavo Rossi González es accionista indirecto (a través de su 45% en ENACOM) y administrador en la Gestora, así como accionista indirecto y administrador en las empresas que forman parte de ENACOM y (ii) D. Oscar Vallés Cavia es socio de Belerofonte, entidad que tiene suscrito con la Compañía el Contrato de Control Financiero y Relación con Inversores (cuyas características principales se detallan en el apartado 2.6.1 anterior).

En ese sentido, tal como se indica en el apartado 2.23.1 del presente Documento Informativo, podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la LSC y el Contrato de Gestión. El artículo 229 de la LSC, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. Con fecha 2 de marzo de 2018 el accionista único en ese momento, ejerciendo las competencias de la Junta General, autorizó a D. Gustavo Rossi para que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 230.2 de la LSC, desarrolle directa o indirectamente las actividades en las empresas que forman parte de ENACOM.

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de 6 años. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General de accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

Constitución y adopción de acuerdos.

El artículo 24 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a las reuniones, presentes o representados, la mitad más uno de sus componentes, y los acuerdos se tomarán con el voto favorable de la mayoría absoluta de los concurrentes salvo excepción legal.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Gustavo Rossi González

El Sr. Rossi es fundador, accionista de control y Presidente del Consejo de Administración de ENACOM. También es consejero de otras empresas que integran el grupo ENACOM. Cuenta con una dilatada experiencia de más de 20 años como empresario en negocios inmobiliarios y de consultoría.

Estudió Gestión y Administración Pública en la Universidad Carlos III y actualmente cursa un MBA en AEE Business School.

D. Miguel Angel Albero Ocerín

Durante los últimos 10 años, el Sr. Albero ha ocupado diferentes puestos ejecutivos en Banco Santander. Localizado en Madrid y Brasil, ha tenido responsabilidades internacionales y locales como Global Head of Capital Structuring, Head of Asset and Capital Structuring Latam and Head of Trade, Export and Commodity Finance Brazil, así como también ha liderado áreas de inversión en capital y de financiación estructurada en proyectos de energías renovables, eficiencia energética, y carbon finance funds. Con anterioridad, D. Miguel Angel Albero ocupó diferentes puestos ejecutivos en CM Capital Markets Group, como CEO de CM Capital Markets Brokerage y CEO de CM Capital Markets Equity.

En la actualidad es Fundador y Consejero de JB46 Investment Partners, Managing Partner en Deltacap IP y miembro del Advisory Board en Fellow Funders, firmas especializadas en private equity, gestión de activos y crowd funding .

D. Miguel Angel Albero es Licenciado en Economía por la UAM, Licenciado en Ciencias Ambientales por la UNED (actual) y Master en Finanzas por el Centro Internacional Carlos V.

D. Oscar Vallés Cavia

El Sr. Vallés fue directivo durante más de 20 años en el Área Riesgos Crediticios de Empresas y Corporaciones en Banco Santander, en el ámbito de la Península Ibérica y Latinoamérica con responsabilidad directa sobre clientes y carteras (pymes, empresas y corporate).

En la actualidad es Partner y CRO de Fellow Funders (PFP de Equity Crowdfunding) y Partner de Belerofonte Capital (Boutique Financiera). También desarrolla actividades complementarias de voluntariado con ONG's participando en proyectos educacionales relacionados con el área financiera.

D. Oscar Vallés es economista con estudios de postgrado (Executive MBA IE, Programa Desarrollo Directivo IESE y Programa Superior Riegos ESADE). Cuenta con amplios conocimientos en gestión y financiación empresarial, y en especialidades tales como análisis y gestión de clientes, rating, gestión y seguimiento de riesgos, otras fuentes de financiación (leasing, renting, factoring, project, ...), y gestión y financiación de proyectos inmobiliarios.

Además, se encuentra presente en el Consejo de Administración, sin el cargo de consejero, el Secretario del mismo:

D. Sergio Lusilla Oliván

El Sr. Lusilla es abogado con dilatada experiencia desde el año 1998. Actualmente es Secretario no consejero de ENACOM y de otras empresas que integran el mismo, así como fundador y Director General de la participada Generación Plus, S.A. que presta servicios de asesoramiento legal bajo el nombre de “Plus Legal Abogados”. Durante los últimos 10 años ha sido Presidente del consejo de administración de Asociación Europea Compañía de Seguros, cargo inscrito en el Registro de Altos Cargos de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.

Curso sus estudios de Derecho en la Universidad Autónoma de Madrid y cuenta con un Master en Ejercicio de la Abogacía en el Centro de Formación de Abogados de Madrid, el título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria del Ministerio de Fomento, un M.B.A. por la Escuela Internacional de Negocios, y un Máster en Dirección de Entidades Aseguradoras de ICEA.

Ninguno de los administradores de QPQ mencionados ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros y por ningún otro motivo.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 26 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el cargo de administrador será retribuido, pudiendo consistir la retribución en una asignación fija, dietas de asistencia, retribución variable con indicadores o parámetros de referencia, remuneración en acciones o vinculada a su evolución, indemnizaciones por cese (siempre y cuando el cese no estuviera motivado por el incumplimiento de las funciones de administrador), y sistemas de ahorro o previsión que se consideren oportunos.

El importe máximo de remuneración anual del conjunto de administradores en su condición de tales deberá ser aprobado por la Junta General, permaneciendo vigente en tanto no se apruebe su modificación. La distribución de la retribución entre los consejeros, salvo que la Junta General determine otra cosa, se establecerá por decisión del Consejo de Administración.

Con fecha 2 de marzo de 2018, el accionista único en ese momento, ejerciendo las facultades de la Junta General, acordó una remuneración máxima anual para el Consejo de Administración de 75.000 euros. A su vez, en la sesión del Consejo de Administración celebrado el 18 de abril de 2018 se tomó la decisión de que para el año 2018 cada consejero perciba 12.000 euros anuales a prorrata del periodo de permanencia de cada consejero dentro de la anualidad (excluido el seguro de responsabilidad civil que será por cuenta de la Compañía).

A su vez D. Gustavo Rossi González tiene suscrito con la Sociedad el correspondiente contrato como Consejero Delegado, siendo el cargo no retribuido.

La Sociedad no ha aprobado para los consejeros (i) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (ii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene empleados.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo los accionistas directos de QPQ son:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
Alquiler Seguro, S.A.U	1.954.002	1.954.002	21,71%
D. Luis Fernández Valderrama	750.000	750.000	8,33%
D. León Bartolomé Velilla	550.000	550.000	6,11%
D. Alfonso Barandiarán Olleros Tomillo	500.000	500.000	5,56%
Deltacap Investment Partners, S.L.	400.000	400.000	4,45%
D. Gustavo Rossi González (Presidente y C. Delegado)	100.000	100.000	1,11%
D. Antonio Carroza Pacheco	100.000	100.000	1,11%
D. Oscar Vallés Cavia (Consejero)	5.000	5.000	0,06%
Resto (53 accionistas)	4.341.000	4.341.000	48,23%
Autocartera	300.000	300.000	3,33%
Total	**9.000.002**	**9.000.002**	**100,00%**

La Sociedad cuenta con 61 accionistas, de los cuales los 4 siguientes tienen una participación directa igual o superior al 5%, ascendiendo en total al 41,71% del capital social:

- ALQUILER SEGURO, que posee el 21,71% de los títulos.
- D. Luis Fernández Valderrama, titular del 8,33% de las acciones.
- D. León Bartolomé Velilla, que posee el 6,11% del capital social.
- D. Alfonso Barandiarán Olleros Tomillo, titular del 5,56% del capital social

El capital restante está distribuido entre 57 accionistas, con una participación directa inferior al 5%, que son titulares de 4.946.000 acciones (54,96% del total) y 300.000 acciones en autocartera (3,33% del total).

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

Accionista directo/ Consejero	Capital Directo	Capital Indirecto	Total
D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado)	1,11%	9,77% a través de ALQUILER SEGURO(1)	10,88%
D. Antonio Carroza Pacheco	1,11%	9,77% a través de ALQUILER SEGURO(1)	10,88%
D. Miguel Angel Albero Ocerín (Consejero)	-	2,23% a través de Delta Cap Investment Partners S.L(2)	2,23%

(1) D. Gustavo Rossi y D. Antonio Carroza son propietarios cada uno del 45% de ENACOM, accionista único de ALQUILER SEGURO que es titular directo del 21,71% de las acciones de la Compañía

(2) D. Miguel Angel Albero Ocerín es propietario del 50% de Delta Cap Investment Partners S.L., que es titular directo del 4,45% de las acciones de la Compañía

2.20. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

Se adjunta como Anexo V el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración de QPQ el día 27 de junio de 2018.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración de QPQ en reunión celebrada el día 22 de marzo de 2018, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"). El mismo ha sido publicado en la páginas web de la Sociedad (www.qpqalquilersegurosocimi.com) y (www.qpqalquilersegurosocimi.es).

Tal y como se indica en el preámbulo del Reglamento Interno de Conducta, el Reglamento Interno de Conducta determina los criterios a seguir del en las operaciones que se efectúen en los mercados de valores, con el fin de contribuir a la trasparencia y protección de los inversores.

El contenido del Reglamento Interno de Conducta se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto 4/2015, de 23 de octubre (la "**Ley del Mercado de Valores**").

2.23. Factores de riesgo.

El negocio y las actividades de QPQ están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el DIIM, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de QPQ, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de QPQ es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIIM. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia

potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre, los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 2.23.1), los riesgos relacionados con la actividad de la Compañía (punto 2.23.2), los riesgos asociados al sector inmobiliario (punto 2.23.3), los riesgos de carácter fiscal (punto 2.23.4), y los relativos a las acciones del Emisor (punto 2.23.5).

2.23.1. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad esté gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad es gestionada externamente por INVERMAX y la gestión patrimonial de los activos está encomendada al Grupo ALQUILER SEGURO en los términos del Contrato de Gestión y el Acuerdo Marco respectivamente. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios depende de la Gestora y del Grupo ALQUILER SEGURO, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio.

La Sociedad depende de la capacidad de la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO para crear y gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad, ni que el resultado obtenido en el pasado por la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO en las tareas realizadas por delegación del Emisor sea, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de QPQ. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO (o de cualquier otros gestores que puedan sustituirles en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Compañía hasta que, en su caso, se encontrara un sustito adecuado, así como otras actividades presentes o futuras que realice la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO para terceros podrían detraer tiempo y recursos sustanciales de cara a los servicios que debe prestar a la Sociedad. Dichas circunstancias podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados del Emisor.

De conformidad con los términos del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, determinadas funciones normalmente atribuidas y ejercidas por el Consejo de Administración serán llevadas por la Gestora, con excepción de las funciones expresamente reservadas al Consejo.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración hasta el 22 de marzo de 2028, renovándose automáticamente llegada su fecha de expiración, salvo que las partes decidan de muto acuerdo terminar el mismo. La terminación anticipada del Contrato de Gestión únicamente se puede

producir en los términos expuestos en el apartado 2.6.1 anterior, pudiendo tener un coste significativo para el Emisor tal como se detalla en dicho apartado.

Riesgo por la vinculación efectiva entre miembros de Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora pudiendo dar lugar a conflictos de interés.

A la fecha del presente Documento Informativo, D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad) tiene vinculación con la Gestora al ser accionista indirecto (por su 45% en el capital de ENACOM) así como Presidente y Consejero Delegado de la misma, pudiendo esta situación dar lugar a conflictos de interés.

De cara a evitar tales conflictos, tal como se indica en el apartado 2.6.1 anterior, está previsto en el Contrato de Gestión que la Gestora deberá informar por escrito a la Sociedad de cualquier conflicto, real o potencial que pueda producirse entre la Sociedad y Gestora, sus empleados, administradores, accionistas o cualquier sociedad de su Grupo, y se abstendrá de realizar cualquier actuación en ese sentido hasta que el Consejo de Administración de la Sociedad no de su autorización expresa en ese sentido.

Además, en aquellos supuestos en los que, la Gestora quiera contratar los servicios de cualquier sociedad que forme parte de ENACOM (distinta del Grupo ALQUILER SEGURO), podrá hacerlo con plena libertad, siempre y cuando el importe de dichos servicios no supere 2 mensualidades de rentas vinculadas al inmueble en relación con el cual se prestan los servicios. En el caso de que se supere el citado umbral, la Gestora se obliga a solicitar, además del de su sociedad vinculada, 2 presupuestos adicionales, debiendo elegir el de menor importe. En caso de no ser posible por no existir servicio equivalente en el mercado o por las condiciones especiales en las que la sociedad concreta prestaría el servicio, la Gestora deberá solicitar autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad previa a la contratación de su sociedad vinculada.

Así mismo, tal como se señala en el apartado 2.17.1 de este Documento Informativo, la LSC impone a los Consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los consejeros deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Compañía, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

Con fecha 2 de marzo de 2018 el accionista único en ese momento, ejerciendo las competencias de la Junta General, autorizó a D. Gustavo Rossi González para que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 230.2 de la LSC, desarrolle directa o indirectamente las actividades en las empresas que forman parte de ENACOM.

Riesgo relacionado con que la Gestora puede subcontratar y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.

La Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales circunstancias la Gestora seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios de conformidad con el Contrato de Gestión, la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.

2.23.2. Riesgos relacionados con la actividad de la Compañía.

Riesgo por retrasos a la hora de invertir los fondos de la Sociedad y posible pérdida del régimen de SOCIMI.

La situación de mercado y otros factores descritos en este mismo apartado 2.23 pueden influir negativamente en la capacidad de la Sociedad y la Gestora para identificar y realizar dentro del plazo previsto inversiones adecuadas. Por lo tanto la Sociedad no puede anticipar cuanto tiempo tardará en invertir el importe íntegro de los fondos disponibles. Así mismo, no se puede garantizar que la Gestora vaya a tener éxito en la identificación de inversiones adecuadas y, por tanto, garantizar que la Sociedad vaya a poder invertir en activos inmobiliarios dentro del calendario previsto o, incluso, de que pueda invertir en dichos activos.

Cuanto más largo fuera el tiempo empleado por la Sociedad para invertir los fondos de la Sociedad, es previsible que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor y tenga un efecto desfavorable en el negocio y los resultados de la Sociedad y, en su caso, retrase o limite la distribución de resultados y la rentabilidad de los accionistas. Además, un retraso por la Sociedad en la inversión de los fondos disponibles podría suponer la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI si tuviera lugar un incumplimiento del requisito exigido en la Ley de SOCIMI de tener un mínimo del 80% del activo de la Sociedad en Activos Cualificados como se describe en apartado 2.6.3.I. (iii) 1. del presente Documento Informativo.

Riesgo de concentración de la actividad en determinados tipos de activos y zonas geográficas.

La Sociedad tiene centradas sus inversiones en propiedades de uso residencial localizadas principalmente en Madrid, tal como se señala en los apartados 2.6.1 y 2.10 del presente Documento Informativo.

En este sentido la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras de inversión más diversificadas que la suya.

Riesgo de la gestión del patrimonio inmobiliario.

La actividad principal de QPQ es la adquisición y gestión en propiedad de inmuebles, lo que incluye entre otros la compra, la reforma en su caso, el arrendamiento y la venta de estos activos inmobiliarios.

En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por tanto, si la Sociedad no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para QPQ o no se consiguen nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución significativa de los ingresos.

Además, en el negocio de patrimonio, existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Compañía. QPQ no puede asegurar el cumplimiento contractual de terceras partes, si bien el Grupo ALQUILER SEGURO en virtud del Acuerdo Marco suscrito con la Sociedad (que se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo), gestiona el cobro de las rentas de la viviendas que tiene encomendadas garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas los días 5 de cada mes hasta la interposición de la demanda de desahucio.

La Sociedad no sólo tendría menos efectivo disponible por la disminución de los ingresos netos por alquileres, sino que además podría sufrir un descenso significativo en el valor de sus inmuebles. Asimismo, las inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Por ello, si la Sociedad no lograse mantener unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera de QPQ podrían verse significativamente afectados de forma desfavorable.

Riesgo por retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos, autorizaciones y certificados en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

La Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinadas licencias, permisos, o autorizaciones. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios.

Además la Sociedad podría estar obligada a obtener, renovar o actualizar determinados certificados en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo derivado de las actuaciones de contratistas o subcontratistas.

Normalmente los contratistas y subcontratistas con los que trabaja la Sociedad desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisa sus actividades. No obstante, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo lo convenido, dando lugar a perjuicios para la Sociedad.

Cualquier incumplimiento por parte del contratista o subcontratista de la normativa laboral y de seguridad social podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho incumplimiento. No obstante la Sociedad conservaría una acción de repetición contra los contratistas y subcontratistas en materia salarial y de Seguridad Social.

Los factores anteriores podrían provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de daños de los inmuebles.

Todos los inmuebles tienen sus seguros en vigor. No obstante, si se produjese algún daño en algún inmueble y dicho daño no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas, entre otros, con los materiales utilizados en el reacondicionamiento y mejora de inmuebles de su propiedad, incluyendo los posibles defectos de los inmuebles que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. No obstante la Sociedad conservaría una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en el activo del que la Sociedad es propietaria.

Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

Riesgo asociado a la posible quiebra de las entidades financieras en las que la Sociedad deposite su efectivo o fondos obtenidos.

La Sociedad trabaja con entidades financieras de reconocido prestigio. No obstante, llegado el caso las entidades financieras en las que la Compañía depositase su efectivo así como los fondos obtenidos e inversiones financieras (entre otras las imposiciones o depósitos) podrían entrar en causa de disolución y acabar en liquidación, con el consiguiente impacto negativo en las actividades, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo de no ejecución de las previsiones.

Tal como se detalla en los apartados 1 y 2.16 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para los ejercicios 2018 y 2019. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

El potencial inversor debe tener en cuenta que existe una serie de factores de riesgo, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría de esta manera a la situación financiera y valoración de la Compañía.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario.

Riesgo derivado de que el inmobiliario es un sector cíclico.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. En ese la actividad de la Sociedad se desarrolla exclusivamente en España y, por tanto el escenario económico español resulta clave en sus resultados empresariales. No obstante, no se puede obviar la evolución de la situación macro en el resto de la Eurozona ya que su evolución podría impactar sobre las condiciones de liquidez y financiación.

Si bien es cierto que los más recientes indicadores macroeconómicos de España son positivos, con buenas perspectivas económicas para los próximos años, no existe garantía suficiente para confirmar el inicio de una fase de expansión económica, además de existir la posibilidad de que acontezcan hechos de diversa índole que impidan o retrasen dicha expansión. Asimismo, la economía de la Eurozona sigue mostrando signos de inestabilidad e incertidumbre y no se puede predecir cómo evolucionará en el futuro.

La Sociedad no puede predecir cómo evolucionará el ciclo económico en España y/o en la Eurozona en los próximos años, ni si se producirá un nuevo deterioro en el mismo. Un empeoramiento de la economía española o de las economías de otros países de la Eurozona podría tener un efecto negativo sobre sobre los ingresos y los valores de los bienes inmuebles de la Compañía; y, en consecuencia, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de QPQ.

Riesgos regulatorios.

La actividad inmobiliaria en España se encuentra sometida a las determinaciones de la competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, el marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir.

Dicho marco normativo suele proporcionar amplias facultades discrecionales a las autoridades administrativas. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios (algunos de cuyos efectos pueden ser retroactivos o pueden ser consecuencia de sentencias dictadas en el marco de procedimientos judiciales) que, entre otros aspectos, podrían influir desfavorablemente en los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, en los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, en el valor de los activos de la Sociedad y/o en los ingresos por alquileres o por gestión. Dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista, además de poder provocar que la Sociedad incurra en mayores inversiones o costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los inquilinos.

En el supuesto de que la Sociedad se vea afectada por cualquiera de los factores anteriores, esto puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la misma.

Riesgo de competencia.

La actividad inmobiliaria en la que opera QPQ se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

Es posible que los grupos y sociedades con los que la Sociedad compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las de la Compañía.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

Todo ello podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos, en retrasos en tramitaciones de licencias, cambios normativos, etc.

En consecuencia, aunque se realicen trabajos de *due diligence* en cada una de las adquisiciones que se lleven a cabo, estudios de mercado, y verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, por tanto, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos fiscales.

Riesgos por cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento.

Por tanto, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España, podría implicar entre otros (i) el establecimiento de nuevos impuestos, (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI. En ese sentido los inversores deberán

tener en cuenta que no puede garantizarse que QPQ pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Riesgo relativo a la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 30 punto 2 a 4 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Relevantes (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Relevantes estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Riesgo por la pérdida del régimen fiscal de la SOCIMI.

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

(i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

(ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

(iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

(iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

(v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

2.23.5. Riesgos sobre las acciones del Emisor.

Riesgo derivado de la no recuperación del 100% de la inversión.

Los inversores en las empresas como QPQ negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. En ese sentido la inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente y se recomienda al inversor leer integra y adecuadamente el presente DIIM con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones.

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán a futuro las acciones del Emisor, ni respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en los mercados oficiales. En ese sentido, por tanto una participación en acciones de la Compañía puede ser difícil de deshacer.

No obstante, QPQ tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco de Sabadell, S.A. como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB.

Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos y de las acciones.

Tal como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, ST ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad con fecha 7 de mayo de 2018, que se adjunta como Anexo IV al DIIM. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Compañía vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones del Emisor.

Riesgo por la evolución de la cotización.

Los valores como QPQ que se van a negociar en el MAB-SOCIMI pueden presentar una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Compañía y en los sectores en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) así como operaciones de venta que en el futuro los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Compañía e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Riesgo por la no implementación de las recomendaciones de buen gobierno.

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial de valores, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las

recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas – conocido como el Código Unificado.

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de QPQ es de 9.000.002 euros y está representado por 9.000.002 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

El día 2 de marzo de 2018, el accionista único en ese momento, ejerciendo las competencias de la Junta General, decidió delegar en el Consejo de Administración, con facultad de delegación en cualquier de sus miembros, la facultad de solicitar la incorporación a negociación de las acciones emitidas o que emita la Sociedad en el MAB, segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El Consejo de Administración celebrado el día 22 de marzo de 2018 acordó la solicitud de incorporación a negociación de las acciones emitidas o que emita la Sociedad en el MAB- SOCIMI.

Está previsto que la totalidad de las acciones de QPQ sean incorporadas en el MAB-SOCIMI sub-segmento de SOCIMI en Desarrollo.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Compañía conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como se ha señalado en el apartado 2.19 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son 57. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 4.946.000 acciones (54,96% del capital), cuyo valor asciende a 4.946.000 euros tomando en consideración el precio de referencia de 1 euro por acción fijado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 18 de abril de 2018 para la incorporación al MAB-SOCIMI.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de QPQ es el previsto en la ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad n° 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o los Estatutos Sociales de QPQ:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo.

- *Derechos de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Los accionistas tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales por medios telemáticos en los términos previstos en el artículo 182 de la LSC.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de estos.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, en los términos previstos en los artículos 183 y 184 de la LSC.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

Por último hay que destacar que, tal como se establece en el artículo 10º de los Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias indicadas en el mismo que se transcriben a continuación.

"*Artículo 10.- Prestaciones accesorias*

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. *Accionistas titulares de participaciones significativas*

   *(b) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "**Participación Significativa**"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al consejo de*

administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación.

(c) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al consejo de administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

(d) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

(e) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al órgano de administración de la Sociedad:

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que ésta sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del accionista indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el consejo de administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier concepto análogo (reservas, etc.).

(f) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados (a) a (d) precedentes, el órgano de administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Órgano de administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

(g) La obligación de información configurada en los apartados (a) a (d) precedentes no resultará de aplicación cuando el accionista que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs.

(h) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por inter vivos o mortis causa.

(i) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado (a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

2. *Accionistas sujetos a regímenes especiales*

(a) Todo accionista de la Sociedad que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al consejo de administración.

(b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo (a) anterior deberá comunicar al consejo de administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

(c) Igual declaración a las indicadas en los apartados (a) y (b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

*(d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "**Requerimiento de Información**") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo (a) anterior.*

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

(e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 10.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

(f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.

3. *La obligación indemnizatoria prevista en el artículo 30 de los presentes Estatutos tendrá asimismo la consideración de prestación accesoria a los efectos de lo previsto en este artículo."*

En concreto en el artículo 30, punto (2) a (4) de los Estatutos Sociales, que se transcriben literalmente a continuación, se establece que el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo del gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley SOCIMI que indemnicen a la Sociedad, así como se determina el importe de tal indemnización y la forma de satisfacer la misma.

" 2. Indemnización. En la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)

El importe de la indemnización será aprobado por el órgano de administración de forma previa a la distribución del dividendo.

Se incluye a continuación un ejemplo numérico del cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos:

- *Supuesto 1: La indemnización tributa al 0% en la Sociedad*
  Beneficio distribuible previo al gravamen especial: 250 / Beneficio a distribuir:
  80% = 200/ Beneficio pendiente de distribuir: 50
  Accionista A (50%): tributación superior al 10% / Percibe dividendo de 100
  Accionista B (50%): tributación inferior al 10% / Percibe dividendo de 100 (si bien se deducirán/retendrán 19, percibiendo un neto de 81)

Gravamen especial: 19 (Gasto para la Sociedad)

Indemnización a pagar por accionista B a la Sociedad: 19 (Ingreso para la Sociedad que tributa al 0%)

Beneficio pendiente de distribuir: 50 (i.e. 50-19+19=50)

Efecto en la Sociedad: 0

- Supuesto 2: La *indemnización tributa al 25% en la Sociedad*

  Beneficio distribuible previo al gravamen especial: 250 / Beneficio a distribuir:

  80% = 200/ Beneficio pendiente de distribuir: 50

  Accionista A (50%): tributación superior al 10% / Percibe dividendo de 100

  Accionista B (50%): tributación inferior al 10% / Percibe dividendo de 100 (si bien se deducirán/retendrán 25,33, percibiendo un neto de 74,67)

  Gravamen especial: 19 (Gasto para la Sociedad)

  Indemnización a pagar por accionista B a la Sociedad (elevada al íntegro) = 19+(19x0,25)/(1-0,25)=25,33 (Ingreso para la Sociedad que tributa al 25%)

  Impuesto sobre Sociedades: 25,33 x 25% = 6,33

  Beneficio pendiente de distribuir: 50 (i.e. 50-19+25,33-6,33=50)

  Efecto en la Sociedad: 0

3. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 10 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

4. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la sociedad (por ejemplo, el derivado del incumplimiento del requisito exigido por la Ley de SOCIMIs consistente en que al menos el 80% de las rentas del período impositivo procedan de determinadas fuentes), el órgano de administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior al calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 2 de este artículo o, alternativamente, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización hasta un momento posterior".

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control

(entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 11 de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

*"**Artículo 11.- Transmisión de Acciones***

1. Libre transmisión de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

2. Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento Informativo, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-EE.

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2, punto 1.7, de la Circular MAB 9/2017, los siguientes accionistas de la Sociedad se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones de la Compañía dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al MAB, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez:

- ALQUILER SEGURO (cuyo accionista único es ENACOM, participada en un 45% por D. Gustavo Rossi González – Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad - y en un 45% por D. Antonio Carroza Pacheco), que es propietaria directa del 21,71% en el capital social de la Compañía.

- D. Luis Fernández Valderrama, con una participación directa del 8,33%.
- D. León Bartolomé Velilla, con una participación directa del 6,11%
- D. Alfonso Barandiarán Olleros Tomillo, con una participación directa del 5,56%
- Deltacap Investment Partners, S.L. (participada en un 50% por D. Miguel Angel Albero Ocerín, consejero de la Sociedad), que es propietaria directa del 4,45% del capital social de la Compañía.
- D. Gustavo Rossi González, con una participación directa del 1,11%.
- D. Antonio Carroza Pacheco, con una participación directa del 1,11%.
- Oscar Vallés Cavia (consejero de la Sociedad), con una participación directa del 0,06%.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.

Los estatutos sociales de la Compañía están adaptadas a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 11 de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior y es el siguiente:

*"**Artículo 11.- Transmisión de Acciones***

1. Libre transmisión de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

2.Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

b) La obligación de comunicación de participaciones significativas y de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

*"**Artículo 32.- Comunicación de participaciones significativas***

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones y/o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos..

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (en su defecto, al órgano de administración) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación a comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil."

"Artículo 33.- Comunicación de pactos parasociales

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren..

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil."

c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 34 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

*"**Artículo 34.- Exclusión de negociación***

Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso de que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubiesen votado a favor la adquisición de sus al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de

negociación. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil".

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Compañía se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 14 a 22):

a) Convocatoria.

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la Junta, en los plazos y con los requisitos legalmente previstos.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la forma y con el contenido mínimo previsto por la Ley, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en los que la Ley establezca una antelación superior.

Si la Junta General, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ser anunciada, con el mismo Orden del Día y los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con al menos 10 días de antelación a la fecha de la reunión.

b) Quorum de constitución.

La Junta General, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta, sea ordinaria o extraordinaria, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o los Estatutos Sociales estipulen un quorum de constitución superior.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta quedará válidamente constituida como Junta Universal para cualquier asunto siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

c) Derecho de asistencia, de representación y de información.

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares.

Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Compañía en cada momento y, en su caso, por lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de accionistas.

En todo caso, los accionistas tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales por medios telemáticos en los términos previsto en el artículo 182 de la LSC, y derecho de representación en las Juntas Generales por cualquier personas en los términos previstos en los artículos 183 y 184 de la LSC.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien su asistencia no será necesaria para su válida constitución. El Presidente podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad, y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.

d) Presidencia, celebración y acta de la Junta General.

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración. En defecto de los anteriores, se estará a lo dispuesto en el régimen de sustitución previsto en el Reglamento de la Junta General de accionistas, en su caso, o en su defecto actuarán como Presidente y Secretario los accionistas elegidos por la Junta General.

El Presidente dirigirá los debates, establecerá los turnos de intervención y de uso de la palabra y decidirá el momento de efectuar las votaciones.

De las correspondientes Juntas Generales ordinarias y extraordinarias se extenderán actas que deberán firmar el Presidente y el Secretario. Dichas actas podrán ser aprobadas en cualquiera de las gormas previstas por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y tendrán fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

e) Adopción de acuerdos.

Los acuerdos se adoptaran por mayoría de los votos válidamente emitidos, salvo que la normativa aplicable o los Estatutos Sociales requieran una mayoría diferente para algún tipo de acuerdo concreto.

En las páginas web de la Sociedad (www.qpqalquiersegurosocimi.com y www.qpqalquilersegurosocimi.es) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

Con fecha 15 de junio de 2018, el Emisor han formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con Banco de Sabadell, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 20 de noviembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan ("**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, QPQ se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 300.000€ en efectivo y 300.000 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 300.000€, tomando en consideración el precio de referencia de 1 euro por acción), que la Compañía ha obtenido en virtud de un préstamo de acciones realizado por los accionistas de la misma, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de QPQ es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del

Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

Información sobre autorización al Consejo de Administración para que pueda aumentar el capital social.

Con fecha 2 de marzo de 2018, el accionista único en ese momento, en ejercicio de las facultades de la Junta General, decide delegar en el Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la LSC, la facultad de ampliar el capital social, en una o varias veces, dentro del plazo legal de cinco años contados desde la fecha de la presente decisión, hasta la mitad equivalente al cincuenta por ciento del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de acciones, con o sin prima, con cargo a aportaciones dinerarias, con o sin prima de emisión, en la oportunidad y cuantía que el propio Consejo determine y sin necesidad de previa consulta a la Junta General.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

QPQ firmó con fecha 5 de marzo de 2018 un contrato con VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 14/2016 del MAB. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vinculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular MAB 16/2016 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. n° B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

VGM, así como los profesionales que constituyen y colaboran con la Sociedad tienen experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores. El equipo de profesionales de VGM que presta el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, Sociedad de Tasación, S.A. con domicilio en calle Príncipe de Vergara, nº 43, 28001 Madrid, y CIF A28808145, ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad con fecha 7 de mayo de 2018. Una copia del mencionado informe se adjunta en el Anexo IV de este Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

(i) DLA Piper Spain, S.L.U., con C.I.F. B-83386029 y domicilio en el Paseo de la Castellana 35, 2º, 28010 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad, así como ha realizado un informe de due diligence legal de la Compañía.

(ii) La firma de auditoría PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., con C.I.F. B-79031290 y domicilio en el Paseo de la Castelllana, 259 B, Torre PwC, 28046 Madrid, ha prestado servicios de auditoría.

(iii) PricewaterhouseCoorpers Asesores de Negocios, S.L., con C.I.F. B-78016375 y domicilio en el Paseo de la Castelllana, 259 B, Torre PwC, 28046 Madrid, ha realizado un informe de due diligence financiero del Emisor.

(iv) Banco de Sabadell, S.A. con C.I.F. A-08000143 y domicilio en Plaza de Sant Roc, nº20, 08201 Sabadell, como Proveedor de Liquidez, entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Doc nº 8

Registro General de la AEAT
RGTO. MARIA DE MOLINA
QUID PRO QUO ALQUILER SOCIMI, S.A.
Nº registro: RGE / 02981812 / 2016
Fecha: 27/09/2016 Hora: 12:30

A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE MADRID
ADMINISTRACIÓN DE MARIA DE MOLINA

D. GUSTAVO ROSSI GONZÁLEZ, N.I.F nº 01182414-F, en representación de la sociedad "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." sociedad unipersonal, de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, Avenida de América, número 18 (28028-Madrid), provista de NIF A-87648655, en su calidad de Administrador Solidario de la misma, tal y como se desprende de la copia simple de la escritura adjunta como Anexo I a la presente comunicación,

EXPONE

I. Que QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (la **Sociedad**) es una entidad que, a la fecha de esta comunicación, cumple con los requisitos de objeto social, participaciones nominativas y obligaciones estatutarias de distribución de resultados a las que se refiere la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (Ley 11/2009), tal y como se desprende de la copia simple de la escritura adjunta como Anexo I a la presente comunicación.

II. Que, la Sociedad tiene previsto cumplir con el resto de requisitos establecidos en la Ley 11/2009 dentro del plazo de dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, estando prevista la admisión a cotización en el Mercado Alterativo Bursátil dentro del mencionado plazo.

III. Que, tal y como consta en la escritura de constitución de la Sociedad (cuya copia simple se ha adjuntado como Anexo I), en su condición de socio único, el accionista constituyente ha decidido mediante el otorgamiento de la referida escritura, optar por el régimen fiscal especial de la Ley 11/2009, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 de dicha Ley y ha facultado a los administradores solidarios a realizar la correspondiente comunicación de la opción a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Madrid antes del 30 de septiembre de 2016.

IV. Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, mi representada manifiesta que cumple los requisitos mínimos exigidos por la citada Ley, y que cumplirá los restantes dentro del plazo de dos años que establece la Disposición Transitoria Primera de la propia Ley, para disfrutar del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito y la documentación que se acompaña a los efectos de la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial de las SOCIMI a que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009 desde el periodo impositivo que finaliza con posterioridad a la presente comunicación.

Madrid, 28 de septiembre de 2016

Fdo. Gustavo Rossi González

ANEXO II. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales Abreviadas
al 31 de diciembre de 2017

Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo de los Administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias	
Las inversiones inmobiliarias representan un 87% de los activos de la Sociedad. La Sociedad, según se describe en la nota 3.2 de la memoria abreviada adjunta registra las inversiones inmobiliarias a coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance abreviado asciende a 889.853,96 euros a 31 de diciembre de 2017.	Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: - Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
La Sociedad analiza el posible deterioro de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes, conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 4 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.	- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales abreviadas. - Realización de pruebas sobre la totalidad de las inversiones inmobiliarias para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.	- Comprobación para la totalidad de propiedades de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones de mercado y los comparables existentes.
El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado, y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.	Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio anterior, 2016, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017, no han sido auditadas.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

12 de junio de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/11680
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE QUID PRO QUO ALQUILER SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Nota		Página
	Balance abreviado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	5
	Memoria abreviada	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	7
3	Criterios contables	8
	3.1 Inmovilizado material	8
	3.2 Inversiones inmobiliarias	9
	3.3 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	9
	3.4 Activos financieros	9
	3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10
	3.6 Patrimonio neto	10
	3.7 Pasivos financieros	10
	3.8 Reconocimiento de ingresos	10
	3.9 Transacciones entre partes vinculadas	11
	3.10 Otros impuestos	11
4	Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	11
5	Análisis de activos financieros	12
6	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13
7	Capital social	13
8	Débitos y partidas a pagar	13
9	Situación fiscal	14
10	Ingresos y gastos	15
11	Consejo de Administración y alta dirección	15
12	Otras operaciones con partes vinculadas	15
13	Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi	16
14	Otra información	17
15	Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	17
16	Información del periodo medio de pago a proveedores	18
17	Propuesta de aplicación del resultado	18
18	Hechos posteriores	18

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		899.380,75	
Inmovilizado material	4	5.866,79	
Inversiones inmobiliarias	4	889.853,96	
Inversiones financieras a largo plazo	5	3.660,00	
ACTIVO CORRIENTE		121.879,86	60.000,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		121.879,86	60.000,00
TOTAL ACTIVO		**1.021.260,61**	**60.000,00**

Las Notas 1 a 18 de la memoria abreviada son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2017	2016
PATRIMONIO NETO		957.174,39	60.000,00
Fondos propios		957.174,39	60.000,00
Capital		1.000.000,00	60.000,00
Capital escriturado	7	1.000.000,00	60.000,00
(Capital no exigido)			
Reservas		-3.059,03	
Otras reservas	7	-3.059,03	
Resultado del ejercicio	17	-39.766,58	
PASIVO NO CORRIENTE		3.660,00	
Deudas a largo plazo		3.660,00	
Otras deudas a largo plazo	5	3.660,00	
PASIVO CORRIENTE		60.426,22	
Deudas a corto plazo		210,46	
Otras deudas a corto plazo		210,46	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 12	2.395,80	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		57.819,96	
Proveedores			
- ..*Proveedores a corto plazo*	8,12	57.783,84	
Otros acreedores		36,12	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.021.260,61	60.000,00

Las Notas 1 a 18 de la memoria abreviada son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en Euros)

	Nota	2017	2016(*)
Importe neto de la cifra de negocios	10	38.736,76	
Aprovisionamientos	10	-698,78	
Otros gastos de explotación	10	-75.260,20	
Amortización del inmovilizado	4, 10	-3.866,38	
Otros resultados	10	1.322,02	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-39.766,58	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-39.766,58	
RESULTADO DEL EJERCICIO	17	-39.766,58	

(*) Ejercicio comprendido entre el 23 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016

Las Notas 1 a 18 de la memoria abreviada son parte integrante de estas cuentas anuales abreviadas

QUID PRO QUO ALQUILER SOCIMI, S.A.MEMORIA ABREVIADA
(Expresada en Euros)

1. Información general

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

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

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

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

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

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores solidarios de la sociedad el 22 de mayo de 2018, que se esperan sean aprobadas en la próxima junta de accionistas sin variaciones.

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.

Posteriormente, la sociedad efectuó cuatro ampliaciones de capital en el presente ejercicio, 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.

Como consecuencia de lo anterior, la totalidad del capital social de la entidad es titularidad de la sociedad Alquiler Seguro, S.A.U.

La Sociedad es una compañía unipersonal, habiendo cumplido con todas las obligaciones que la legislación mercantil establece.

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

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la

mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

b) Principios contables no obligatorios

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4).
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos. La metodología utilizada se detalla en la nota 4 de la presente memoria abreviada.

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en 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. En este sentido a juicio de los Administradores es que dichos requisitos aún no son cumplidos a 31 de diciembre de 2017, debido a que aún se encuentran en fase de adaptación al régimen, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

d) Comparación de la información

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

e) Elementos recogidos en varias partidas

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

f) Cambios en criterios contables

No se han realizado cambios en criterios contables dado que la Sociedad se ha constituido en el presente ejercicio.

g) Corrección de errores

Se ha creído conveniente reformular las presentes cuentas anuales abreviadas para subsanar errores cometidos con anterioridad.

3. Criterios contables

3.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Mobiliario	10 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

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

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

3.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

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

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.7. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.8. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

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

Prestación de servicios

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

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

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

3.9. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

3.10. Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que la Sociedad obtiene sus ingresos del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes, por lo que el IVA soportado no es recuperable.

4. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31-12-2016	**0,00**	**0,00**
Coste	6.175,40	893.411,73
Dotación a la amortización del ejercicio	-458,26	-3.557,77
Otros movimientos		
Saldo a 31-12-2017	**5.717,14**	**889.853,96**
Coste	6.175,40	893.411,73
Amortización acumulada	-458,26	-3.557,77
Pérdidas por deterioro acumuladas		
Valor contable	5.866,79	889.853,96

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 las mismas, separando entre terreno y construcción:

Activo	Fecha adquisición	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Amortización acumulada	VNC
Calle Caucho 6	20-04-17	47.152,23	26.662,49	-380,24	73.434,48
Calle Pare Pérez	30-05-17	12.456,60	49.959,22	-763,62	61.652,20
Calle Cactus 28	20-09-17	53.745,80	30.804,81	-58,77	84.491,84
Calle San Moisés 28	20-09-17	54.685,93	25.959,53	-81,27	80.564,19

Calle Don Felipe 9	20-01-17	66.594,44	40.344,56	-797,55	106.141,45
Calle Raza 4	20-01-17	60.473,65	20.384,75	-386,30	80.472,10
Calle Ilustración 8	15-03-17	70.780,10	24.318,74	-388,38	94.710,46
Paseo de la Dirección 29	20-04-17	48.956,43	11.767,05	-164,40	60.559,08
Calle Piedrahita 23	20-04-17	42.947,45	13.631,95	-191,06	56.388,34
Calle Pinzón 28	20-07-17	54.689,58	17.910,42	-161,93	72.438,07
Calle López Grass 54	21-07-17	47.886,00	12.114,00	-108,86	59.891,14
Plaza Almunia 46	20-09-17	45.827,72	13.358,28	-75,39	59.110,61
		606.195,93	**287.215,80**	**-3.557,77**	**889.853,96**

La sociedad ha procedido a activar gastos con empresas del grupo por importe de 103.623,27 euros relacionadas con las inversiones inmobiliarias.

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

El valor de las inversiones inmobiliarias ha sido verificado mediante le correspondiente tasación efectuada por Sociedad de Tasación, S.A., que ha determinado que su valor de mercado es de 1.398.718 euros, valor que excede del neto contable de las inversiones inmobiliarias, por lo que la sociedad no ha registrado deterioros de valor de las inversiones inmobiliarias.

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

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

Metodología:

Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 3 años y capitalizar el 4º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 4,98% y 8,20% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 3,5% y 6,7%.

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

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

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

5. Análisis de activos financieros

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

a) Activos financieros a largo plazo:

Créditos, derivados y otros a largo plazo	Importe 2017	Importe 2016
	3.660,00	
TOTAL	**3.660,00**	

La totalidad de los activos financieros 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.

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros.

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

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

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance abreviado, que asciende a 1.021.260,61 euros (60.000 euros en 2016), no se encuentra sometido a restricción o pignoración.

7. Capital social

El capital social se compone de 1.000.00 de acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

En el presente ejercicio se han ejecutado cuatro ampliaciones de capital que han elevado su cifra de los 60.000,00 euros iniciales, hasta el millón de euros final. El detalle de las ampliaciones de capital es el siguiente:

- 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.

La totalidad del capital social es titularidad de la sociedad Alquiler Seguro, S.A.U.

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

8. Débitos y partidas a pagar

Información sobre los pasivos financieros de la sociedad:

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a largo plazo atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena:

Débitos y partidas a pagar a largo plazo	Importe 2017	Importe 2016
	3.660,00	
TOTAL	**3.660,00**	

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Débitos y partidas a pagar a corto plazo	Importe 2017	Importe 2016
	60.426,22	
TOTAL	**60.426,22**	

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

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Otras deudas	210,46		3.660,00				3.870,46
Deudas con emp. grupo y asociadas (Nota 12)	2.395,80						2.395,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	57.819,96						57.819,96
TOTAL	60.426,22		3.660,00				64.086,22

No existen deudas con garantía real.

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

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

9. Situación fiscal

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

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

La mercantil ha iniciado su actividad durante el presente ejercicio mediante la adquisición de doce inmuebles destinados al arrendamiento como viviendas. En este sentido, la totalidad de sus rentas provienen del arrendamiento de los citados inmuebles por lo que todas ellas, en aplicación del régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI, están sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad formulada por el Consejo de Administración que fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores.

10. Ingresos y gastos

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

Durante el presente ejercicio la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 38.736,76 euros, todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

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

Concepto	Importe 2017	Importe 2016
Otros gastos de explotación	75.260,20	
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Resto de gastos de explotación	75.260,20	

La mayor parte de los gastos de explotación corresponden con servicios prestados por profesionales independientes.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

La Sociedad ha incluido en la partida "Otros resultados", los ingresos y gastos consecuencia de los excesos y defectos derivados de las fianzas recibidas y depositadas, así como los recargos derivados de su depósito extemporáneo. El saldo que refleja esta partida es de 1.322,02 euros.

11. Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Ni durante el ejercicio 2017 ni 2016 hubo importes devengados por los miembros del Consejo de Administración en conceptos de dietas u otros conceptos retributivos.

Ni durante el ejercicio 2017 ni 2016 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 en 2017 ni en 2016.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

En 2017, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco en 2016).

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.

12. Otras operaciones con partes vinculadas

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

	Entidad dominante	Empresas asociadas
Transacciones con vinculadas en 2017:		
Recepción de servicios	2.951,47	127.654,28

La totalidad de los servicios facturados por la sociedad dominante son a causa de los servicios relacionados con la selección,

estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos.

En relación con los servicios recibidos de las empresas asociadas, son los siguientes:

a) Invermax: Servicios de intermediación en la adquisición de las viviendas: 3.630,00 euros.
b) Generación Plus: Servicios de asesoramiento jurídico: 11.630,35 euros.
c) General de contratas y energías: Reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas: 111.687,17 euros.
d) Lloguer Segur: los servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles radicados en Cataluña: 646,26 euros.
e) Anexia Tecnologías: Servicios relacionados con el mantenimiento informático: 60,50 euros.

Del total de las operaciones con partes vinculadas, la Sociedad ha considerado 103.623,27 euros como mayor valor de las inversiones inmobiliarias (Nota 4).

En 2016 la Sociedad permaneció inactiva por lo que no se efectuaron operaciones con partes vinculadas.

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:

Ejercicio 2017	Entidad dominante	Empresas asociadas
PASIVO CORRIENTE		
Deudas con empresas del grupo y asociadas		2.395,80
Proveedores empresas del grupo		26.271,39

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

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

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

b) **No existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

c) Toda vez que, aunque la mercantil se constituyó en el ejercicio 2016, no ha iniciado su actividad hasta el presente ejercicio, en 2017 no se ha procedido a distribuir dividendos con cargo a beneficios.

d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.

e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

f) Como se ha indicado en el ejercicio 2017 no se ha procedido a distribuir dividendos ya que en el ejercicio 2016 no se había iniciado la actividad.

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

Activo	Fecha adquisición
Calle Caucho 6, 2º dcha.	20-04-17
Calle Pare Pérez del Pulgar, 111, bajo 2B	30-05-17
Calle Cactus 28, esc. E, bajo izq.	20-09-17
Calle San Moisés 28, 2ºC	20-09-17

Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17
Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17
Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17
Paseo de la Dirección 29, bajo dcha.	20-04-17
Calle Piedrahita 23, bajo A	20-04-17
Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17
Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17
Plaza Almunia 46, 1º dcha.	20-09-17

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

h) En relación con la identificación del **activo** que computa dentro del 80% en bienes inmuebles exigido por la normativa reguladora de las Socimis, es el siguiente:

Activo	Fecha adquisición	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Amortización acumulada	VNC
Calle Caucho 6	20-04-17	47.152,23	26.662,49	-380,24	73.434,48
Calle Pare Pérez	30-05-17	12.456,60	49.959,22	-763,62	61.652,20
Calle Cactus 28	20-09-17	53.745,80	30.804,81	-58,77	84.491,84
Calle San Moisés 28	20-09-17	54.685,93	25.959,53	-81,27	80.564,19
Calle Don Felipe 9	20-01-17	66.594,44	40.344,56	-797,55	106.141,45
Calle Raza 4	20-01-17	60.473,65	20.384,75	-386,30	80.472,10
Calle Ilustración 8	15-03-17	70.780,10	24.318,74	-388,38	94.710,46
Paseo de la Dirección 29	20-04-17	48.956,43	11.767,05	-164,40	60.559,08
Calle Piedrahita 23	20-04-17	42.947,45	13.631,95	-191,06	56.388,34
Calle Pinzón 28	20-07-17	54.689,58	17.910,42	-161,93	72.438,07
Calle López Grass 54	21-07-17	47.886,00	12.114,00	-108,86	59.891,14
Plaza Almunia 46	20-09-17	45.827,72	13.358,28	-75,39	59.110,61
		606.195,93	**287.215,80**	**-3.557,77**	**889.853,96**

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

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

14. Otra información

La empresa no ha tiene acuerdos que no figuren en el balance.

La sociedad no ha contado con personal ni en 2017 ni en 2016.

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

Información sobre medio ambiente

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

16. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17
Ratio de operaciones pagadas	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	19
	Euros
Total pagos realizados	15.150,43
Total pagos pendientes	57.783,84

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad permaneció inactiva por lo que no se produjeron pagos.

17. Propuesta de aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas es elevar las pérdidas de 39.916,23 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

18. Hechos posteriores

Durante el primer trimestre de 2018 el socio único efectuó una ampliación de capital por importe de 1.254.002 euros y se realizaron otras 60 aportaciones de nuevos inversores por importe total de 6.746.000 euros, pasando el capital social a 9.000.002 euros, pasando a tener el hasta entonces socio único Alquiler Seguro, S.A.U. un 25,04% del capital social. Como consecuencia de lo anterior, los accionistas con un porcentaje de participación superior al 5%, tras los aumentos de capital indicados son los siguientes:

- Alquiler Seguro, S.A.U. 25,04%
- D. Luis Fernández Valderrama 8,33%
- D. León Bartolomé Velilla 6,11%
- D. Alfonso Barandiarán Olleros Tomillo 5,56%

Durante el primer trimestre de 2018, además, la Sociedad procede a adquirir otros 25 inmuebles por un importe total de 1.771.500 euros, pasando a ser la cartera de inmuebles propiedad de la Sociedad de 37 inmuebles.

Mediante acuerdo del Socio Único de fecha 2 de marzo de 2018, elevado a público el 5 de marzo de 2018, se procedió a la modificación la composición del consejo de administración, aceptando la dimisión de D. Sergi Gargallo Lorente, D. Antonio Carroza Pacheco y D. Eduardo Fresno Benítez y nombrando en su lugar a D. Oscar Vallés Cavia y a D. Miguel Angel Albero Ocerín. Permanece como miembro del Consejo de Administración D. Gustavo Rossi González.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

De acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad, con fecha 22 de mayo de 2018, formulan las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que comprenden el balance abreviado al cierre del ejercicio 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, y la memoria abreviada.

FIRMANTES	FIRMA
Consejero Delegado D. Gustavo Rossi González	
Consejero D. Miguel Ángel Albero Ocerín	
Consejero D. Oscar Vallés Cavia	
Secretario no consejero D. Sergio Lusilla Oliván	

ANEXO III. Estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada.

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada de estados financieros
Intermedios abreviados del período de tres meses
finalizado el 31 de marzo de 2018

pwc

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. que comprenden el balance intermedio abreviado a 31 de marzo de 2018 y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia abreviada y memoria abreviada relativos al período intermedio de tres meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios abreviados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios abreviados 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 y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían 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 abreviados 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 31 de marzo de 2018, y de los resultados de sus operaciones para el período de tres 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 del consejo de administración en relación con la inclusión de dicho informe en el documento de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil requerido como parte de la información solicitada a tal efecto.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/11938

COPIA

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

12 de junio de 2018

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 1
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Abreviados del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018

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

Nota		Página
	Balance intermedio abreviado	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia abreviada	5
	Memoria abreviada	6
1	Información general	6
2	Bases de presentación	11
3	Criterios contables	12
	3.1 Inmovilizado material	12
	3.2 Inversiones inmobiliarias	12
	3.3 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	13
	3.4 Activos financieros	13
	3.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13
	3.6 Patrimonio neto	13
	3.7 Pasivos financieros	14
	3.8 Reconocimiento de ingresos	14
	3.9 Transacciones entre partes vinculadas	14
4	Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	15
5	Análisis de activos financieros	17
6	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17
7	Capital social	17
8	Débitos y partidas a pagar	19
9	Situación fiscal	20
10	Ingresos y gastos	20
11	Consejo de Administración y alta dirección	21
12	Otras operaciones con partes vinculadas	21
13	Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi	22
14	Otra información	25
15	Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	25
16	Información del periodo medio de pago a proveedores	25

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO ABREVIADO A 31 DE MARZO DE 2018 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		2.746.659,83	899.380,75
Inmovilizado material	4	5.721,48	5.866,79
Inversiones inmobiliarias	4	2.724.223.74	889.853,96
Inversiones financieras a largo plazo	5	16.714.61	3.660.00
ACTIVO CORRIENTE		6.408.428,97	121.879,86
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		454,49	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		454.49	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.407.974,48	121.879,86
TOTAL ACTIVO		**9.155.088,80**	**1.021.260,61**

Las Notas 1 a 16 de la nota a los estados financieros intermedios son parte integrante de estos estados financieros intermedios abreviados

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO ABREVIADO A 31 DE MARZO DE 2018 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		**8.525.972,61**	**957.174,39**
Fondos propios		**8.525.972,61**	**957.174,39**
Capital	7	**9.000.002,00**	**1.000.000,00**
Capital escriturado		9.000.002,00	1.000.000,00
Reservas	7	**-9.861,18**	**-3.059,03**
Otras reservas		-9.861,18	-3.059,03
Resultados de ejercicios anteriores		**-39.766,58**	
Resultado del ejercicio	7	**-424.401,63**	**-39.766,58**
PASIVO NO CORRIENTE		**16.023,56**	**3.660,00**
Deudas a largo plazo	8	**16.023,56**	**3.660,00**
Otras deudas a largo plazo		16.023,56	3.660,00
PASIVO CORRIENTE		**613.092,63**	**60.426,22**
Deudas a corto plazo	8	**22.692,86**	**210,46**
Otras deudas a corto plazo		22.692,86	210,46
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 12	**2.362,52**	**2.395,80**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8	**588.037,25**	**57.819,96**
Proveedores		467.093,46	57.783,84
Proveedores empresas del grupo		118.987,88	
Otros acreedores		1.955,91	36,12
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**9.155.088,80**	**1.021.260,61**

Las Notas 1 a 16 de la nota a los estados financieros intermedios son parte integrante de estos estados financieros intermedios abreviados

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA ABREVIADA DEL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2018 (Expresada en Euros)

	Nota	31/03/2018 (No auditado)	31/03/2017 (No auditado)
Importe neto de la cifra de negocios		27.043,28	1.476,99
Otros gastos de explotación	10	-449.429,48	-2.436,59
Amortización del inmovilizado		-2.205,09	-181,68
Otros resultados		189,66	118,85
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-424.401,63	-1.022,43
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-424.401,63	-1.022,43
Impuestos sobre beneficios			
RESULTADO DEL EJERCICIO		-424.401,63	-1.022,43

Las Notas 1 a 16 de la nota a los estados financieros intermedios son parte integrante de estos estados financieros intermedios abreviados

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Expresada en Euros)

1. Información general

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

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

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

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

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

Estos estados financieros intermedios abreviados han sido formulados por los Administradores de la sociedad el 22 de mayo de 2018.

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Contrato de Gestión

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

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

1) Funciones delegadas:

   i. Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición;

   ii. Gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos;

   iii. Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros y otros servicios (los "**Servicios**"); y

   iv. Actuar en nombre de la Sociedad en el desempeño de los Servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de la Sociedad (sujeto a las materias reservadas que se describen más adelante).

V. Realizar todas aquellas actuaciones de gestión en materia de prevención de blanqueo de capitales en todo aquello que la Sociedad pueda delegar en la Gestora de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

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

2) Presentación de informes:

i. La Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad, con carácter trimestral, un informe sobre la evolución e implementación de la Política de Inversión.

ii. La Gestora proporcionará al Consejo de Administración, sin perjuicio de cualquier otra que fuera requerida por la normativa vigente o que fuera necesaria para el desarrollo de la actividad de la Sociedad, la información descrita en la Política de Inversión.

3) Gestión Patrimonial:

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

I. Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.

II. Promocionar las viviendas con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.

III. Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.

IV. Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.

V. Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación al arrendador los días 5 de cada mes.

VI. Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda en caso de desahucio.

VII. Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles en la forma descrita en la Política de Inversión.

VIII. En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, Alquiler Seguro asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.

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

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

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

previsto en la cláusula 12.2.3 del Contrato de Gestión. Las comisiones de estos gestores patrimoniales estarán en línea con las de mercado y serán pagadas por la Sociedad.

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

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

a) **"Comisión de Gestión Fija"**

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

Retribución base semestre = 0,25% * GAV

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

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

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

b) **"Retribución por Éxito"**

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

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

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

A estos efectos,

i. "**Resultado antes de éxito**" se determinará como los Ingresos menos los gastos de mantenimiento y alquiler de inmuebles, los gastos ordinarios de SOCIMI, los honorarios de gestión de la gestora, los intereses de la deuda y la amortización de inmuebles.

ii. "**Capital Social**" se entenderá por aquel que resulte de la contabilidad social de la Sociedad periodo de referencia del cálculo.

iii. "**ESP10Y**" será el valor del Bono Español a 10 años y se determinará calculando la media aritmética de los últimos datos diarios disponibles publicados por el Banco de España para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente.

iv. "IPC" se determinará como el IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el mes de enero del año siguiente al ejercicio correspondiente.

La Retribución por éxito será:

i. Determinada por la Sociedad en los 10 días hábiles siguientes al cierre de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio en cuestión.

ii. Notificada por la Gestora a la Sociedad para el pago por parte de la Sociedad dentro de los 10 días hábiles siguientes a su determinación; y

iii. Pagada por la Sociedad mediante transferencia bancaria en los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción por la Sociedad de la notificación de pago.

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

c) **"Comisión por Corretaje"**

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

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

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

d) **"Pago Compensatorio"**

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

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

ii. En caso de que la terminación del Contrato tenga lugar a partir de los dos (2) años y un día tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante el ejercicio anterior.

El Pago Compensatorio será abonada por la Sociedad a la Gestora por transferencia bancaria dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato. Excepcionalmente, en caso de que la causa de terminación anticipada sea la recogida en la cláusula **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, el Pago Compensatorio se hará de forma gradual a la liquidación o reordenación del activo de la Sociedad y, en todo caso, antes de que se cumpla un (1) año desde la fecha de terminación del presente Contrato.

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

b) Principios contables no obligatorios

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

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

Al 31 de marzo de 2018 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4).
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
    - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
    - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
    - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

  A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos. La metodología utilizada se detalla en la nota 4 de la presente memoria abreviada.

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en 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. En este sentido a juicio de los Administradores es que dichos requisitos aún no son cumplidos a 31 de marzo de 2018, debido a que aún se encuentran en fase de adaptación al régimen, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

d) Comparación de la información

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

e) Elementos recogidos en varias partidas

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

f) Cambios en criterios contables

No se han realizado cambios en criterios contables.

g) Corrección de errores

No se han detectado errores existentes a 31 de marzo de 2018 que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones a 31 de marzo de 2018.

3. Criterios contables

3.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Mobiliario	10 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

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

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

3.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

3.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.6. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.7. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

3.8. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

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

Prestación de servicios

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

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

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

3.9. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

4. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 1-1-2017	**0,00**	**0,00**
Coste	6.175,40	893.411,73
Amortización acumulada		
Pérdidas por deterioro acumuladas		
Valor contable	6.175,40	893.411,73
Actualización neta Ley 16/2012		
Altas		
Bajas		
Pérdidas por deterioro ejercicio		
Reversión pérdidas deterioro		
Dotación a la amortización del ejercicio	-458,26	-3.557,77
Otros movimientos		
Saldo a 31-12-2017	**5.866,79**	**889.853,96**
Coste	6.175,40	893.411,73
Amortización acumulada	-458,26	-3.557,77
Pérdidas por deterioro acumuladas		
Valor contable	5.866,79	889.853,96
Actualización neta Ley 16/2012		
Altas		1.836.429,56
Bajas		
Pérdidas por deterioro ejercicio		
Reversión pérdidas deterioro		
Dotación a la amortización del ejercicio	-145,31	-2.059,78
Otros movimientos		
Saldo a 31-03-2018	**5.721,48**	**2.724.223,74**
Coste	6.175,40	2.729.841,29
Amortización acumulada	-453,92	-5.617,55
Pérdidas por deterioro acumuladas		
Valor contable	5.721,48	2.724.223,74

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 las mismas:

Activo	Fecha adq.	Valor adq. Terreno	Valor adq. Construcción	Amort. Acum.	VNC
Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17	67.313,43	40.545,93	-997,03	106.862,33
Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17	61.084,49	20.574,27	-487,37	81.171,39
Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17	71.599,34	24.579,86	-509,07	95.670,13
Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	48.268,03	26.947,05	-512,55	74.702,53
Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20-04-17	50.111,89	12.031,95	-223,21	61.920,63
Calle Piedrahita 23, bajo A	20-04-17	43.617,63	14.302,13	-260,38	57.659,38
Calle Pare Pérez del Pugar 111, bajo 2B	30-05-17	12.842,26	50.313,92	-1.011,07	62.145,11
Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17	55.949,37	18.322,99	-251,57	74.020,79
Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17	49.019,59	12.400,77	-169,50	61.250,86
Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	55.008,14	31.002,83	-211,28	85.799,69
Calle San Moises 28, 2ºC	20-09-17	55.953,06	26.272,76	-210,27	82.015,55
Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	46.912,01	13.674,35	-142,27	60.444,09
Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	32.820,64	37.158,60	-51,79	69.927,45
Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	54.273,21	21.739,59	-30,96	75.981,84
Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	60.805,28	25.694,66	-36,59	86.463,35
Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	49.847,69	21.059,92	-29,98	70.877,63
Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18	47.137,04	14.617,23	-20,81	61.733,46
Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	52.374,82	25.286,56	-36,01	77.625,37
Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	53.856,32	13.019,46	-18,13	66.857,65
Calle Pañerias 8, bajo dcha	06-03-18	42.594,96	11.957,97	-15,56	54.537,37
Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18	44.712,02	24.360,90	-34,68	69.038,24
Calle Belzunegui 36, 1ªD	07-03-18	57.848,79	20.409,74	-27,50	78.231,03
Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18	57.515,62	20.650,16	-27,83	78.137,95
Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18	59.448,34	18.730,19	-25,20	78.153,33
Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18	57.768,90	13.224,78	-17,70	70.975,98
Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18	39.742,36	20.959,05	-28,35	60.673,06
Calle Belzunegui 34, 4ªD	07-03-18	47.058,57	16.657,36	-22,44	63.693,49
Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	07-03-18	75.750,00	21.664,75	-29,11	97.385,64
Calle Imagen 34, 3ºB	08-03-18	59.134,54	18.807,03	-24,30	77.917,27
Calle Alcudon 33, 1ºC	08-03-18	57.494,67	12.457,30	-15,98	69.935,99
Calle Alcudon 33, 2ºC	08-03-18	64.248,81	13.920,76	-17,88	78.151,69
Calle Alcudon 33, 3ºB	08-03-18	59.189,30	12.824,44	-16,45	71.997,29
Calle Ezcaray 10, 4ºB	08-03-18	59.476,47	14.379,23	-18,49	73.837,21
Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08-03-18	70.133,18	16.014,53	-20,58	86.127,13
Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18	63.347,63	24.086,64	-31,19	87.403,08
Calle Arboleda 9, 2ºB	08-03-18	28.942,06	13.167,02	-17,07	42.092,01
Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18	59.286,44	13.537,71	-17,40	72.806,75
		1.972.486,90	**757.354,39**	**5.617,55**	**2.724.223,74**

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

El valor de las inversiones inmobiliarias ha sido verificado mediante le correspondiente tasación efectuada por Sociedad de Tasación, S.A., que ha determinado que su valor de mercado es de 3.768.156,00 euros, valor que excede del neto contable de las inversiones inmobiliarias, por lo que la sociedad no ha registrado deterioros de valor de las inversiones inmobiliarias.

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

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

Metodología:

Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 3 años y capitalizar el 4º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 4,98% y 8,20% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 3,5% y 6,7%.

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

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

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

5. Análisis de activos financieros

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

a) Activos financieros a largo plazo:

Créditos, derivados y otros largo plazo	Importe 31/03/2018	Importe 31/12/2017
	16.714,61	3.660,00
TOTAL	**16.714,61**	**3.660,00**

La totalidad de los activos financieros 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.

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros.

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

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

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance abreviado, que asciende a 6.407.974,48 euros (121.879,86 euros al 31 de diciembre de 2017), no se encuentra sometido a restricción o pignoración.

7. Capital social

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

En el presente ejercicio se ha ejecutado una ampliación de capital que ha elevado su cifra de 1.000.000,00 euros, hasta 9.002.000,00 euros. El detalle de la ampliación de capital es el siguiente:

Nº	ACCIONISTAS	CIF/NIF	Nº	DESEMBOLSO	%	ACUMULADO
1	ALQUILER SEGURO, S.A.U.	CIF	A85252500	2.254.002,00 €	25,04%	2.254.002,00 €
2	LUÍS FERNÁNDEZ VALDERRAMA	NIF	00411996C	750.000,00 €	8,33%	3.004.002,00 €
3	LEÓN BARTOLOMÉ VELILLA	NIF	16789559L	550.000,00 €	6,11%	3.554.002,00 €
4	ALFONSO BARANDIARAN OLLEROS TOMILLO	NIF	16042082L	500.000,00 €	5,56%	4.054.002,00 €
5	DELTACAP INVESTMENT PARTNERS S.L.	CIF	B87708574	400.000,00 €	4,44%	4.454.002,00 €
6	LEN INVESTMENT SL	CIF	B81623522	300.000,00 €	3,33%	4.754.002,00 €
7	MARIA ANTONIA MORAN SANCHEZ	NIF	00025736E	300.000,00 €	3,33%	5.054.002,00 €
8	CD INFOSYS, S.L.	CIF	B80820632	250.000,00 €	2,78%	5.304.002,00 €
9	FUNDACIÓN INTERNACIONAL IESE	CIF	G85919330	250.000,00 €	2,78%	5.554.002,00 €
10	JAVIER GUIJARRO ZARCEÑO	NIF	00808718S	250.000,00 €	2,78%	5.804.002,00 €
11	UNIVERSIDAD DE NAVARRA	CIF	R3168001J	250.000,00 €	2,78%	6.054.002,00 €
12	JOSÉ MANUEL COLINA GAREA	NIF	32773412E	200.000,00 €	2,22%	6.254.002,00 €
13	JOSÉ MARÍA JEREZ PARRILLA	NIF	05249457Y	200.000,00 €	2,22%	6.454.002,00 €
14	MANUEL ENRIQUE TITOS MARTÍNEZ	NIF	24162411Z	200.000,00 €	2,22%	6.654.002,00 €
15	LAROBLA INVERSIONES, S.L.	CIF	B88086632	200.000,00 €	2,22%	6.854.002,00 €
16	GEORG FRANCIS ORSSICH	NIF	X7339717A	150.000,00 €	1,67%	7.004.002,00 €
17	CORINPAT, S.A.	CIF	A95012076	125.000,00 €	1,39%	7.129.002,00 €
18	ALEJANDRO BAÑO GARCIA	NIF	37288406R	100.000,00 €	1,11%	7.229.002,00 €
19	ANTONIO CARROZA PACHECO	NIF	45091095D	100.000,00 €	1,11%	7.329.002,00 €
20	DIEGO SÁNCHEZ DE LEÓN	NIF	513657111H	100.000,00 €	1,11%	7.429.002,00 €
21	EMILIO FERNANDEZ-MARTOS ABASCAL	NIF	21462447C	100.000,00 €	1,11%	7.529.002,00 €
22	GUSTAVO ROSSI GONZÁLEZ	NIF	01182414F	100.000,00 €	1,11%	7.629.002,00 €
23	IÑIGO GAYTAN DE AYALA LUZURIAGA	NIF	34088181L	100.000,00 €	1,11%	7.729.002,00 €
24	JOSÉ RAMÓN BERNED LUQUE	NIF	51366215Q	100.000,00 €	1,11%	7.829.002,00 €
25	MARCELO ALEJANDRO CASTRO ZAPPA	NIF	53994779W	100.000,00 €	1,11%	7.929.002,00 €
26	SERENDIPITY GESTION S.L.	CIF	B87939617	100.000,00 €	1,11%	8.029.002,00 €
27	CARLOS ALBERTO LOPEZ GALAN	NIF	00397123M	95.000,00 €	1,06%	8.124.002,00 €
28	FRANCISCO MARISCAL DELGADO	NIF	71274953T	90.000,00 €	1,00%	8.214.002,00 €
29	DANIEL DE FELIU VERA	NIF	42871637M	70.000,00 €	0,78%	8.284.002,00 €
30	DULCINEA SOLAR 82 S.L	CIF	B85387496	55.000,00 €	0,61%	8.339.002,00 €
31	DAMACO MANAGEMENT CORPORATION S.L.	CIF	B91227397	50.000,00 €	0,56%	8.389.002,00 €
32	FRANCISCO GALIANA GUIU	NIF	03083120Q	50.000,00 €	0,56%	8.439.002,00 €
33	JORGE CASTRILLO MARTINEZ	NIF	46592077B	50.000,00 €	0,56%	8.489.002,00 €
34	MARIA TERESA GUIU LOPEZ	NIF	45234930W	50.000,00 €	0,56%	8.539.002,00 €
35	SERGI GARGALLO LLORENTE	NIF	44001296L	50.000,00 €	0,56%	8.589.002,00 €
36	ZEUS CONSULTORES ENERGÉTICOS, S.L.	CIF	B39779103	50.000,00 €	0,56%	8.639.002,00 €
37	ALEJANDRO JAIME PASTRANA GUTIERREZ	NIF	52365162G	30.000,00 €	0,33%	8.669.002,00 €
38	ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	NIF	13724559E	30.000,00 €	0,33%	8.699.002,00 €
39	PENABELLA INVERSIONES S.L.	CIF	B87684478	30.000,00 €	0,33%	8.729.002,00 €
40	MIGUEL ANGEL MUNICIO ALVAREZ	NIF	51075143D	25.000,00 €	0,28%	8.754.002,00 €
41	CELEDONIO PORRAS PANIEGO	NIF	15034613L	20.000,00 €	0,22%	8.774.002,00 €
42	GABRIEL NIETO DE PORRES	NIF	77590612C	20.000,00 €	0,22%	8.794.002,00 €
43	JAVIER CHAMORRO GRANDE	NIF	04843767J	20.000,00 €	0,22%	8.814.002,00 €
44	JESUS ALONSO GALLO	NIF	01922081V	20.000,00 €	0,22%	8.834.002,00 €
45	JORGE MARTIN SANCHEZ	NIF	52992167Y	20.000,00 €	0,22%	8.854.002,00 €
46	TEAM PLV, S.L.	CIF	B85744027	20.000,00 €	0,22%	8.874.002,00 €

47	DAVID CARABALLO GARCÍA	NIF	02658964A	16.000,00 €	0,18%	8.890.002,00 €
48	EDUARDO FRESNO BENÍTEZ	NIF	20255883J	15.000,00 €	0,17%	8.905.002,00 €
49	RAFAEL MELÉNDEZ PARDO	NIF	44374054Q	15.000,00 €	0,17%	8.920.002,00 €
50	BERNHARD SCHMIDT	NIF	X7339717A	10.000,00 €	0,11%	8.930.002,00 €
51	GERARDO BARANOWSKI JERIC	NIF	05332315H	10.000,00 €	0,11%	8.940.002,00 €
52	GUILLERMO AZQUETA NERECAN	NIF	51429592M	10.000,00 €	0,11%	8.950.002,00 €
53	SERGIO CARDONA BARROSO	NIF	02658801R	10.000,00 €	0,11%	8.960.002,00 €
54	EDUARDO SUÁREZ NIETO	NIF	47488619J	5.000,00 €	0,06%	8.965.002,00 €
55	JESÚS MARTÍ ALCÁZAR	NIF	48294674X	5.000,00 €	0,06%	8.970.002,00 €
56	JOSÉ ANTONIO CRESPO RIVERA	NIF	50892201D	5.000,00 €	0,06%	8.975.002,00 €
57	JOSÉ LUÍS LÓPEZ CALVO	NIF	52869861Z	5.000,00 €	0,06%	8.980.002,00 €
58	JOSÉ PÉREZ MARTÍNEZ	NIF	50989221S	5.000,00 €	0,06%	8.985.002,00 €
59	JUAN LUÍS MAÑES GIMENO	NIF	47025335H	5.000,00 €	0,06%	8.990.002,00 €
60	MIGUEL MASSAGUE COBO	NIF	37391687N	5.000,00 €	0,06%	8.995.002,00 €
61	ÓSCAR VALLES CAVIA	NIF	13740063R	5.000,00 €	0,06%	9.000.002,00 €

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

El resultado que arroja la Sociedad a 31 de marzo de 2018 es de unas pérdidas de 424.401,63 euros.

8. Débitos y partidas a pagar

Información sobre los pasivos financieros de la sociedad:

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a l/p atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena:

Débitos y partidas a pagar largo plazo	Importe 31/03/2018	Importe 31/12/2017
	16.023,56	3.660,00
TOTAL	**16.023,56**	**3.660,00**

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Débitos y partidas a pagar corto plazo	Importe 31/03/2018	Importe 31/12/2017
	613.092,63	60.426,22
TOTAL	**613.092,63**	**60.426,22**

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

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Otras deudas	22.692,86	3.660,00	12.363,56				**38.716,42**
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	2.362,52						**2.362,52**
Proveedores	467.093,46						**467.093,46**
Proveedores grupo (Nota 12)	118.987,88						**118.987,88**
Otros acreedores	1.955,91						**1.955,91**
TOTAL	**613.092,63**	**3.660,00**	**12.363,56**				**629.116,19**

No existen deudas con garantía real.

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

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

9. Situación fiscal

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

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

La mercantil inició su actividad durante el ejercicio 2017 mediante la adquisición de doce inmuebles destinados al arrendamiento como viviendas. Hasta 31 de marzo de 2018 se han adquirido 25 inmuebles más, hasta un total de 37. En este sentido, la totalidad de sus rentas provienen del arrendamiento de los citados inmuebles por lo que todas ellas, en aplicación del régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI, están sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

10. Ingresos y gastos

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

Durante el presente trimestre la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 27.043,28 euros, todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

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

Concepto	Importe 31-03-2018	Importe 31/03/2017
Otros gastos de explotación	449.429,48	2.436,59
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Resto de gastos de explotación	449.429,48	2.436,59

En este desglose la Sociedad ha registrado, fundamentalmente, gastos asociados a diferentes trabajos realizados por profesionales independientes para el proyecto de salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

La Sociedad ha incluido en la partida "Otros resultados", los ingresos y gastos consecuencia de los excesos y defectos derivados de las fianzas recibidas y depositadas, así como los recargos derivados de su depósito extemporáneo. El saldo que refleja esta partida es de 189,66 euros (118,85 euros a 31 de marzo de 2017).

Adicionalmente, el gasto por amortización del ejercicio asciende a 2.205,09 euros (181,68 euros a 31 de marzo de 2017)

11. Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Ni a 31 de marzo de 2018 ni a 31 de marzo de 2017 hubo importes devengados por los miembros del Consejo de Administración en conceptos de dietas u otros conceptos retributivos.

Ni a 31 de marzo de 2018 ni 31 de marzo de 2017 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 31 de marzo de 2018 ni a 31 de marzo de 2017.

A 31 de marzo de 2018 y 2017, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 31 de marzo de 2018, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de marzo de 2017).

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

12. Otras operaciones con partes vinculadas

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

	Empresas asociadas
Transacciones con vinculadas a 31-03-2018:	
Recepción de servicios	72.389,42

Adicionalmente Invermax Propiedades Rentables, S.L. ha repercutido un importe total de 75.000,00 euros en concepto de arras de los inmuebles adquiridos.

	Entidad dominante	Empresas asociadas
Transacciones con vinculadas en a 31-03-2017:		
Recepción de servicios	89,37	6.444,19

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

En relación con los servicios recibidos de las empresas asociadas, son los siguientes:

a) Invermax Propiedades Rentables: Servicios de intermediación en la adquisición de las viviendas (58.106,62 euros) (3.630,00 euros a 31-03-2017).
b) Generación Plus: Servicios de asesoramiento jurídico (8.978,20 euros) (2.814,19 euros a 31-03-2017).
c) General de Contratas y Energías: Reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas (635,94 euros) (0,00 a 31-03-2017).
d) Alquiler Seguro: Servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles (4.602,10 euros) (89,37 euros a 31-03-2017).
e) Lloguer Segur: Servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles radicados en Cataluña (66,56 euros) (0,00 a 31-03-2017).

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

31/03/2018	Entidad dominante	Empresas asociadas
PASIVO CORRIENTE		
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 8)		2.362,52
- Proveedores empresas del grupo (Nota 8)		118.987,88

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

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

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

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

b) No existen reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

c) Toda vez que el resultado de la mercantil en el ejercicio 2017 fue a pérdidas, en 2018 no se ha procedido a distribuir dividendos con cargo a beneficios.

d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.

e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

f) Como en el ejercicio 2017 se obtuvieron pérdidas no se ha procedido a distribuir dividendos.

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

Activo	Fecha adquisición
Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17
Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17
Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17
Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17
Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20-04-17
Calle Piedrahita 23, bajo A	20-04-17
Calle Pare Pérez del Pugar 111, bajo 2B	30-05-17
Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17
Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17
Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17
Calle San Moisés 28, 2ºC	20-09-17
Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17
Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18
Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18
Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18
Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18
Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18
Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18
Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18
Calle Pañerias 8, bajo dcha	06-03-18
Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18
Calle Belzunegui 36, 1ºD	07-03-18
Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18
Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18
Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18
Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18
Calle Belzunegui 34, 4ºD	07-03-18
Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	07-03-18
Calle Imagen 34, 3ºB	08-03-18
Calle Alcudon 33, 1ºC	08-03-18
Calle Alcudon 33, 2ºC	08-03-18
Calle Alcudon 33, 3ºB	08-03-18
Calle Ezcaray 10, 4ºB	08-03-18
Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08-03-18
Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18
Calle Arboleda 9, 2ºB	08-03-18
Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18

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

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

Activo	Fecha adq.	Valor adq. Terreno	Valor adq. Construcción	Amort. Acum.	VNC
Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17	67.313,43	40.545,93	-997,03	106.862,33
Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17	61.084,49	20.574,27	-487,37	81.171,39
Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17	71.599,34	24.579,86	-509,07	95.670,13
Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	48.268,03	26.947,05	-512,55	74.702,53
Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20-04-17	50.111,89	12.031,95	-223,21	61.920,63
Calle Piedrahita 23, bajo A	20-04-17	43.617,63	14.302,13	-260,38	57.659,38
Calle Pare Pérez del Pugar 111, bajo 2B	30-05-17	12.842,26	50.313,92	-1.011,07	62.145,11
Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17	55.949,37	18.322,99	-251,57	74.020,79
Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17	49.019,59	12.400,77	-169,50	61.250,86
Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	55.008,14	31.002,83	-211,28	85.799,69
Calle San Moises 28, 2ºC	20-09-17	55.953,06	26.272,76	-210,27	82.015,55
Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	46.912,01	13.674,35	-142,27	60.444,09
Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	32.820,64	37.158,60	-51,79	69.927,45
Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	54.273,21	21.739,59	-30,96	75.981,84
Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	60.805,28	25.694,66	-36,59	86.463,35
Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	49.847,69	21.059,92	-29,98	70.877,63
Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18	47.137,04	14.617,23	-20,81	61.733,46
Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	52.374,82	25.286,56	-36,01	77.625,37
Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	53.856,32	13.019,46	-18,13	66.857,65
Calle Pañerias 8, bajo dcha	06-03-18	42.594,96	11.957,97	-15,56	54.537,37
Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18	44.712,02	24.360,90	-34,68	69.038,24
Calle Belzunegui 36, 1ªD	07-03-18	57.848,79	20.409,74	-27,50	78.231,03
Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18	57.515,62	20.650,16	-27,83	78.137,95
Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18	59.448,34	18.730,19	-25,20	78.153,33
Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18	57.768,90	13.224,78	-17,70	70.975,98
Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18	39.742,36	20.959,05	-28,35	60.673,06
Calle Belzunegui 34, 4ªD	07-03-18	47.058,57	16.657,36	-22,44	63.693,49
Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	07-03-18	75.750,00	21.664,75	-29,11	97.385,64
Calle Imagen 34, 3ºB	08-03-18	59.134,54	18.807,03	-24,30	77.917,27
Calle Alcudon 33, 1ºC	08-03-18	57.494,67	12.457,30	-15,98	69.935,99
Calle Alcudon 33, 2ºC	08-03-18	64.248,81	13.920,76	-17,88	78.151,69
Calle Alcudon 33, 3ºB	08-03-18	59.189,30	12.824,44	-16,45	71.997,29
Calle Ezcaray 10, 4ºB	08-03-18	59.476,47	14.379,23	-18,49	73.837,21
Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08-03-18	70.133,18	16.014,53	-20,58	86.127,13
Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18	63.347,63	24.086,64	-31,19	87.403,08
Calle Arboleda 9, 2ºB	08-03-18	28.942,06	13.167,02	-17,07	42.092,01
Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18	59.286,44	13.537,71	-17,40	72.806,75
					2.724.223,74

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

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios abreviados, la Sociedad no cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias. Los Administradores de la Sociedad estiman que los requisitos SOCIMI serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

14. Otra información

La empresa no ha tiene acuerdos que no figuren en el balance.

La empresa no cuenta con empleados, ni a 31 de marzo de 2018 ni a 31 de marzo de 2017.

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

Información sobre medio ambiente

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

16. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «deber de información» de la ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio:

	31.03.2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12
Ratio de operaciones pagadas	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	12
	Euros
Total pagos realizados	61.931,27
Total pagos pendientes	529.561,26

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS DEL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2018

Con fecha 22 de mayo de 2018 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los estados financieros intermedios abreviados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018, que comprenden el balance abreviado intermedio a 31 de marzo de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia abreviada del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018, y la memoria intermedia abreviada.

FIRMANTES	FIRMA
Consejero Delegado D. Gustavo Rossi González	
Consejero D. Miguel Ángel Albero Ocerín	
Consejero D. Oscar Vallés Cavia	
Secretario no consejero D. Sergio Lusilla Oliván	

ANEXO IV. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizado por Sociedad de Tasación, S.A.

Viviendas

Diferentes ubicaciones.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Fecha: 7 Mayo de /2018

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

Índice del Documento

1. Resumen Ejecutivo. 3-5 pág.

0.0 Solicitante/Destinatario de la valoración 2 pág.

1.1 Base de Valoración. 2 pág.

1.2 Fecha de Valoración. 2 pág.

1.3 Localización. 2 pág.

1.4 Situación. 3 pág.

1.5 Supuestos y supuestos especiales. 4 pág.

1.6 Valor de mercado. 4 pág.

1.7 Firma. 5 pág.

2. Informe de Valoración. 6-10 pág.

2.1 Identificación y condición del valorador. 6 pag.

2.2 Identificación del cliente y cualquier otro usuario previsto. 6 pág.

2.3 Propósito de la valoración. 6 pág.

2.4 Identificación del activo. Tenencia y ocupación. 6 pág.

2.5 Base de valoración. 7 pág.

2.6 Fecha de valoración. 7 pág.

2.7 Alcance de la comprobación. 7 pág.

2.8 Naturaleza y fuente de la información que se va a utilizar. 7 pág.

2.9 Supuestos y supuestos especiales. 8 pág.

2.10 Restricciones al uso publicación o distribución. 8 pág.

2.11 Conformación que la valoración cumple con el Red Book y las IVS. 8 pág.

2.12 Enfoque de la valoración y sus fundamentos. 8 pág.

2.13 Determinación del valor de mercado 8 pág.

2.14 Incertidumbres. 9 pág.

2.15 Límites de responsabilidad 9 pág.

2.16 Importe de la valoración. 10 pág.

2.17 Fecha del informe de la valoración. 11 pág.

3. Anexos. 11- 128

3.1 Hoja resumen de valores 12 pág.

3.2 Fichas de los inmeubles 14-128 pág

CONDICIONES Y LÍMITES DE LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN 125-128 pág.

1. Resumen ejecutivo

0.0. Solicitante / Destinatario de la Valoración.

El solicitante y destinatario de la presente valoración es: **QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A., CIF: A87648655**

1.0. Base de Valoración

Se adopta como Base de Valoración el Valor de Mercado calculado por capitalización de rentas.

1.1. Fecha de valoración

Se establece como base el Valor de mercado obtenido el día 15 de febrero de 2018, el 2 de Marzo de 2018 y el 27 de Marzo de 2018. Se emite el informe a fecha 7 de mayo de 2018.

1.2. Localización:

POBLACION	DIRECCIÓN:	REF. CATASTRAL
MADRID	Pº de la Dirección nº 29, Bajo Dcha.	9991513VK3799B0002JI
MADRID	c/ Caucho nº 6, 2º Dcha.	7652413VK4775D0005JA
MADRID	c/ Pinzón nº 38, 4º B	7213102VK3771C0024RR
MADRID	c/ Lopez Grass nº 54, 5º B	4222403VK4742C0032ZE
MADRID	c/ Piedrahita 23, Bajo A	7101112VK3770A0002FX
BARCELONA	c/ Pare Pérez del Pulgar nº 111, Bajo 2º B	2795304DF3829F0015WI
MADRID	c/ Cactus nº 28, Esc. E Bajo Izq.	0894205VK4709D0002RW
MADRID	c/ Don Felipe nº 9, 2º D	0452404VK4705C0034MJ
MADRID	c/ Ilustración nº 8, 1º E	9249506VK3794G0003KG
MADRID	c/ Raza nº 4, 2º C	8278920VK4787G0013HS
MADRID	c/ Plaza Almunia nº 46, 1º Dcha.	7422502VK3772C0001JR
MADRID	c/ San Moisés nº 28, 2º C	3606105VK4730F0009PQ
MADRID	c/ Alcaudón nº 33, 1º C	7820818VK3772B0004GZ
MADRID	c/ Alcaudón nº 33, 2º C	7820818VK3772B0008LW
MADRID	c/ Alcaudón nº 33, 3º B	7820818VK3772B0011LW
MADRID	c/ Alora nº 7, 5º Dcha.	5710627VK4751B0012DD
MADRID	c/ Arechavaleta nº 12, 4º A	0971507VK4607B0016ZW
MADRID	c/ Arroyo del Olivar nº 116, 3º Dcha.	4313779VK4741C0005SF
MADRID	c/ Belzunegui nº 34, 4º D	7299743VK3679G0016LT
MADRID	c/ Belzunegui nº 36, 1º D	7299725VK3679G0004JL
MADRID	c/ Benimámet nº 87, 5º Dcha.	1863511VK4616D0010BQ
TORREJON ARDOZ	c/ Ciudad Jardín del Rosario nº 4, 4º Dcha.	0283506VK6708S0009JX
MADRID	c/ Corral de Cantos nº 7, 2º B	3314541VK4731C0007DS
MADRID	c/ Corral de Cantos nº 7, 2º C	3314541VK4731C0008FD
MADRID	c/ Ezcaray nº 10, 4º B	8136204VK4783E0018FM
MADRID	c/ Francisco Villaespesa nº 59, 3º B Esc. 2	5558304VK4755H0020EW
MADRID	c/ Imagen nº 34, 3º B	3307608VK4730E0007GD
ALCORCON	c/ La Arboleda nº 9, 2º B Esc. 1	9767315VK2696N0009ZO
MADRID	c/ Pañerías nº 8, Bajo Dcha.	7555808VK4775F0001AW
MADRID	c/ Sierra del Valle nº 56, 2º Izq.	4214737VK4741C0006OG
MADRID	c/ Siglo Futuro nº 15, 3º A	6800503VK3760B0014ED
MADRID	c/ Tordo nº 19 (A) 2º	7718709VK3771H0003GA
MADRID	c/ Villajimena nº 6, Bajo B	8533701VK4783D0004KE
MADRID	c/ Villajoyosa nº 86, 3º E	1375515VK4617E0023DF
MADRID	c/ Villalonso nº 47, Bajo C	9569107VK3696G0003AZ
MADRID	c/ Witerico nº 4, 3º F	7002802VK3770A0014QI
MADRID	c/ Ronda Sur nº 77, 3º A	2704114VK4720D0007IM

1.3. Situación:

Los inmuebles valorados se encuentran situados en diferentes distritos de Madrid y Barcelona y las fichas RICS 22 y RICS 28 en dos municipios del área metropolitana de Madrid. Bien ubicados, en zonas céntricas de la ciudad o barrios periféricos.
Todos ellos están dotados de buenas infraestructuras, equipamientos y comunicaciones, acordes con la ciudad a la que pertenecen.
Nivel de renta medio y medio-bajo en algunos casos.

1.4. Descripción del activo:

Las viviendas disponen de programa acorde con la zona a la que pertenecen.
Algunas disponen de mejoras en sus acabados y ascensor.
Se trata de inmuebles que por ubicación, superficie, acabados y programa tendrían buena salida en alquiler dentro de su entorno.
Se adjunta cuadro con la relación de las superficies de los distintos elementos.

Expdte. RICS	Expdte.Ficha	Ubicación	C.P.	Municipio	Sup (m2)	Nivel
RICS 1	6114615O18	c/ Pº de la Dirección 29	28039	Madrid	34	Bº
RICS 2	6114615O18	c/ Caucho 6	28037	Madrid	50	2º
RICS 3	6114615O18	c/ Pinzón 38	28025	Madrid	85	4º
RICS 4	6114615O18	c/ López Grass 54	28038	Madrid	55	5º
RICS 5	6114615O18	c/ Piedrahita 23	28025	Madrid	55	Bº
RICS 6	6114615O18	c/ Pare Pérez del Pulgar 111	08033	Barcelona	50	2º
RICS 7	6114615O18	c/ Cactus, nº 28	28039	Madrid	40	Bº
RICS 8	6114615O18	c/ Don Felipe, nº 9	28004	Madrid	38	2º
RICS 9	6114615O18	c/ Ilustración, nº 8	28008	Madrid	45	1º
RICS 10	6114615O18	c/ Raza, nº 4	28022	Madrid	60	2º
RICS 11	6114615O18	c/ Plaza Almunia, nº 46	28048	Madrid	79	1º
RICS 12	6114615O18	c/ San Moisés, nº 28	28018	Madrid	63	2º
RICS 13	6114615O18	c/ Alcaudón nº 33	28019	Madrid	87	1º
RICS 14	6114615O18	c/ Alcaudón nº 33	28019	Madrid	87	2º
RICS 15	6114615O18	c/ Alcaudón nº 33	28019	Madrid	50	3º
RICS 16	6114615O18	c/ Alora nº 7	28038	Madrid	55	5º
RICS 17	6114615O18	c/ Arechavaleta nº 12	28041	Madrid	50	4º
RICS 18	6114615O18	c/ Arroyo del Olivar nº 116	28018	Madrid	55	3º
RICS 19	6114615O18	c/ Belzunegui nº 34	28025	Madrid	65	4º
RICS 20	6114615O18	c/ Belzunegui nº 36	28025	Madrid	65	1º
RICS 21	6114615O18	c/ Benimámet nº 87	28041	Madrid	64	5º
RICS 22	6114615O18	c/ Ciudad Jardín del Rosario nº 4	28850	Torrejón Ardoz	67	4º
RICS 23	6114615O18	c/ Corral de Cantos nº 7	28053	Madrid	50	2º
RICS 24	6114615O18	c/ Corral de Cantos nº 7	28053	Madrid	63	2º
RICS 25	6114615O18	c/ Ezcaray nº 10	28032	Madrid	64	4º
RICS 26	6114615O18	c/ Francisco Villaespesa nº 59	28017	Madrid	74	3º
RICS 27	6114615O18	c/ Imagen nº 34	28018	Madrid	48	3º
RICS 28	6114615O18	c/ La Arboleda nº 9	28921	Alcorcón	25	2º
RICS 29	6114615O18	c/ Pañerías nº 8	28037	Madrid	56	Bº
RICS 30	6114615O18	c/ Sierra del Valle nº 56	28018	Madrid	61	2º
RICS 31	6114615O18	c/ Siglo Futuro nº 15	28025	Madrid	62	3º
RICS 32	6114615O18	c/ Tordo nº 19 (A)	28019	Madrid	64	2º
RICS 33	6114615O18	c/ Villajimena nº 6	28032	Madrid	67	Bº
RICS 34	6114615O18	c/ Villajoyosa nº 86	28041	Madrid	66	3º
RICS 35	6114615O18	c/ Villalonso nº 47	28021	Madrid	63	Bº
RICS 36	6114615O18	c/ Witerico nº 4	28025	Madrid	54	3º
RICS 37	6114615O18	c/ Ronda Sur nº 77	28053	Madrid	65	3º

1.5. Supuestos y supuestos especiales.

De acuerdo a las condiciones de contratación firmadas, se han considerado los siguientes supuestos para la obtención del Valor de Mercado:

Se adopta los siguientes supuestos especiales para determinar su valor de mercado:

-Las viviendas se encuentran ocupadas según fecha de contrato facilitada por el cliente y se encuentran al corriente de pago de las rentas y gastos indicados en la documentación aportada.
-Las viviendas tienen como destino el alquiler.
-Que no existan restricciones por parte de los estatutos de comunidad de los edificios en los que se integran los elementos valorados.

La vivienda de la calle Don Felipe nº 9 en Madrid (RICS 8), ha estado destinada a alquiler turístico y según información facilitada por el cliente, actualmente está desocupada y se va a destinar a alquiler de larga duración.

1.6. Valor de Mercado.

De acuerdo a los supuestos y/o supuestos especiales reflejados en el informe y en base al enfoque de valor de mercado por capitalización de rentas, resulta lo siguientes valores:

Nº	Dirección	Superficie (m2)	**V. de Mercado Adoptado (€)**
1	Pº de la Direccción 29	34	**112.580 €**
2	c/ Caucho nº 6	50	**89.533 €**
3	c/ Pinzón nº 38	85	**128.516 €**
4	c/ López Gras nº 54	55	**120.532 €**
5	c/ Piedrahita nº 23	55	**82.105 €**
6	c/ Pare Pérez del Pulgar nº 111	50	**105.483 €**
7	c/ Cactus, nº 28	40	**103.287 €**
8	c/ Don Felipe, nº 9	38	**144.372 €**
9	c/ Ilustración, nº 8	45	**177.901 €**
10	c/ Raza, nº 4	60	**130.024 €**
11	c/ Plaza Almunia, nº 46	79	**101.930 €**
12	c/ San Moisés, nº 28	63	**102.455 €**
13	c/ Alcaudón nº 33	87	**129.912 €**
14	c/ Alcaudón nº 33	87	**130.047 €**
15	c/ Alcaudón nº 33	50	**97.273 €**
16	c/ Alora nº 7	55	**87.953 €**
17	c/ Arechavaleta nº 12	50	**83.622 €**
18	c/ Arroyo del Olivar nº 116	55	**95.850 €**
19	c/ Belzunegui nº 34	65	**84.589 €**
20	c/ Belzunegui nº 36	65	**97.048 €**
21	c/ Benimámet nº 87	64	**78.258 €**
22	c/ Ciudad Jardín del Rosario nº4	67	**89.920 €**
23	c/ Corral de Cantos nº 7 2º B	50	**88.433 €**
24	c/ Corral de Cantos nº 7 2ºC	63	**102.894 €**
25	c/ Ezcaray nº 10	64	**96.384 €**
26	c/ Francisco Villaespesa nº 59	74	**143.875 €**
27	c/ Imagen nº 34	48	**85.046 €**
28	c/ La Arboleda nº 9	25	**43.972 €**
29	c/ Pañerías nº 8	56	**86.537 €**
30	c/ Sierra del Valle nº 56	61	**95.474 €**
31	c/ Siglo Futuro nº 15	62	**100.927 €**
32	c/ Tordo nº 19 (A)	64	**111.724 €**
33	c/ Villajimena nº 6	67	**98.734 €**
34	c/ Villajoyosa nº 86	66	**91.986 €**
35	c/ Villalonso nº 47	63	**86.335 €**
36	c/ Witerico nº 4	54	**76.497 €**
37	c/ Ronda Sur nº 77	65	**86.147 €**
Total Valor de Mercado			**3.768.155 €**

El Valor de Mercado del conjunto de valores asciende a :

Valor de Mercado Total: **3.768.155 Euros.**

(TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS).

1.7. Firmas:

Apoderado Sociedad de Tasación S.A. D. Francisco Javier Sanz López MRICS	Valorador. Tasador Colaborador de ST Dña. Esther Vázquez Valle

2. Informe de Valoración

2.1 Identificación y Condición del valorador.

El presente informe de valoración es realizado por Dña. Esther Vázquez Valle Arquitecto y profesional colaborador habitual de la empresa Sociedad de Tasación, S.A.

2.2 Identificación del cliente y de cualquier otro usuario previsto.

Cliente: **QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A., con CIF A87648655**

2.3 Propósito de la valoración.

Valoración de uso interno con objeto de la incorporación de las acciones en el MAB.

2.4 Identificación del activo. Tenencia y Ocupación.

Se trata de viviendas localizadas en diferentes barrios de Madrid y Barcelona, bien ubicadas dentro de la ciudad y dos de ellas en municipios de la corona metropolitana de Madrid (RICS 22 y RICS 28).
La visita a los inmuebles ha sido desde el exterior.
Según la información facilitada por el solicitante, las viviendas presentan buen programa, superficie y acabados, en consonancia con su entorno.
Los acabados de las viviendas son de calidad media y algunas se encuentran renovadas, por lo que se considera que no se requieren elevados gastos de adecuación.

Expdte. RICS	Expdte.Ficha	Ubicación	C.P.	Municipio	Superf (m2)	Nivel
RICS 1	6114615O18	Pº de la Dirección 29	28039	Madrid	34	Bº
RICS 2	6114615O18	c/ Caucho 6	28037	Madrid	50	2º
RICS 3	6114615O18	c/ Pinzón 38	28025	Madrid	85	4º
RICS 4	6114615O18	c/ López Grass 54	28038	Madrid	55	5º
RICS 5	6114615O18	c/ Piedrahita 23	28025	Madrid	55	Bº
RICS 6	6114615O18	c/ Pare Pérez del Pulgar 111	08033	Barcelona	50	2º
RICS 7	6114615O18	c/ Cactus, nº 28	28039	Madrid	40	Bº
RICS 8	6114615O18	c/ Don Felipe, nº 9	28004	Madrid	38	2º
RICS 9	6114615O18	c/ Ilustración, nº 8	28008	Madrid	45	1º
RICS 10	6114615O18	c/ Raza, nº 4	28022	Madrid	60	2º
RICS 11	6114615O18	c/ Plaza Almunia, nº 46	28048	Madrid	79	1º
RICS 12	6114615O18	c/ San Moisés, nº 28	28018	Madrid	63	2º
RICS 13	6114615O18	c/ Alcaudón nº 33	28019	Madrid	87	1º
RICS 14	6114615O18	c/ Alcaudón nº 33	28019	Madrid	87	2º
RICS 15	6114615O18	c/ Alcaudón nº 33	28019	Madrid	50	3º
RICS 16	6114615O18	c/ Alora nº 7	28038	Madrid	55	5º
RICS 17	6114615O18	c/ Arechavaleta nº 12	28041	Madrid	50	4º
RICS 18	6114615O18	c/ Arroyo del Olivar nº 116	28018	Madrid	55	3º
RICS 19	6114615O18	c/ Belzunegui nº 34	28025	Madrid	65	4º
RICS 20	6114615O18	c/ Belzunegui nº 36	28025	Madrid	65	1º
RICS 21	6114615O18	c/ Benimámet nº 87	28041	Madrid	64	5º
RICS 22	6114615O18	c/ Ciudad Jardín del Rosario nº4	28850	Torrejón de Ardoz	67	4º
RICS 23	6114615O18	c/ Corral de Cantos nº 7	28053	Madrid	50	2º
RICS 24	6114615O18	c/ Corral de Cantos nº 7	28053	Madrid	63	2º
RICS 25	6114615O18	c/ Ezcaray nº 10	28032	Madrid	64	4º
RICS 26	6114615O18	c/ Francisco Villaespesa nº 59	28017	Madrid	74	3º
RICS 27	6114615O18	c/ Imagen nº 34	28018	Madrid	48	3º
RICS 28	6114615O18	c/ La Arboleda nº 9	28921	Alcorcón	25	2º
RICS 29	6114615O18	c/ Pañerías nº 8	28037	Madrid	56	Bº
RICS 30	6114615O18	c/ Sierra del Valle nº 56	28018	Madrid	61	2º
RICS 31	6114615O18	c/ Siglo Futuro nº 15	28025	Madrid	62	3º
RICS 32	6114615O18	c/ Tordo nº 19 (A)	28019	Madrid	64	2º
RICS 33	6114615O18	c/ Villajimena nº 6	28032	Madrid	67	Bº
RICS 34	6114615O18	c/ Villajoyosa nº 86	28041	Madrid	66	3º
RICS 35	6114615O18	c/ Villalonso nº 47	28021	Madrid	63	Bº
RICS 36	6114615O18	c/ Witerico nº 4	28025	Madrid	54	3º
RICS 37	6114615O18	c/ Ronda Sur nº 77	28053	Madrid	65	3º

2.5. Base de Valoración.

El presente informe de valoración se realizara adoptando como base de Valor el Valor de Mercado, cuya definición según el Libro Rojo y de acuerdo a las NIV se define como:

"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción".

En la valoración no se incluyen los gastos habituales necesarios en cualquier compraventa ni los posibles impuestos que pudiesen ser de aplicación en el momento de la transacción, por tanto los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

El cliente solicita que el informe de valoración en base a valor de mercado sea la proporcionada de acuerdo a los supuestos y supuestos especiales. Se emite el informe a fecha 7 de mayo de 2018

2.6. Fecha de Valoración.

Se establece como base el Valor de mercado obtenido el día 15 de febrero de 2018, el 2 de Marzo de 2018 y el 27 de Marzo de 2018. Se emite el informe a fecha 7 de mayo de 2018.

2.7. Alcance de la comprobación.

Las funciones realizadas por el técnico que realiza el informe son:

Visita ocular exterior de cada inmueble con los siguientes actos:

- Toma de datos del inmueble
- Estado e idoneidad del activo.
- Reportaje fotográfico
- Realización de comprobaciones referentes al activo: identificación, entorno, situación urbanística.

Comprobación de la documentación entregada por el cliente y su correspondencia con el activo objeto de la valoración, calidad-conservación, ocupación, servidumbres y/o afecciones.
Investigación del mercado de venta y de alquiler de este tipo de activos.
Análisis de los informes y fichas aportadas.
Comprobación de los parámetros utilizados para el cálculo del valor de mercado.

2.8. Naturaleza y fuente de la información que se va a utilizar

El valorador ha utilizado para la elaboración de este informe la documentación entregada por el cliente, consistiendo está en:

- Cuadro con dirección, referencia catastral, superficie, descripción del programa de vivienda y estado actual de ocupación, contratos de arrendamiento, fecha de contrato y relación de rentas, de cada uno de los inmuebles.

Por otra parte el valorador ha obtenido la siguiente información:

- Comprobación de la dirección del activo.
- Fichas Catastrales actualizadas, obtenidas en la Sede electrónica del Catastro.
- Información Urbanística (PGOU vigente y Adaptación a la LOUA del mismo).

2.9. Supuestos y supuestos especiales.

De acuerdo a las condiciones de contratación firmadas, se han considerado los siguientes supuestos para la obtención del Valor de Mercado:

Se adopta los siguientes supuestos especiales para determinar su valor de mercado:

-Las viviendas se encuentran ocupadas según fecha de contrato facilitada por el cliente y se encuentran al corriente de pago de las rentas y gastos indicados en la documentación aportada.
-Las viviendas tienen como destino el alquiler.
-Que no existan restricciones por parte de los estatutos de comunidad de los edificios en los que se integran los elementos valorados.

2.10. Restricciones al uso, publicación o distribución.

Este análisis es únicamente para uso interno y queda totalmente prohibido su difusión o publicación total o parcialmente fuera de este ámbito sin el consentimiento de SOCIEDAD DE TASACION, S.A.
Queda expresamente autorizado la incorporación como Anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) que la SOCIMI debe publicar cuando lo apruebe el MAB.

2.11. Confirmación que la valoración cumple con el Red Book y las NIV.

Para el presente informe de valoración se han seguido los estándares RICS de valoración en aplicación del Red Book, edición 2017, que cumplen con las Normas Internacionales de Valoración.

2.12. Enfoque de Valoración y sus fundamentos

En este tipo de activos el uso exclusivo es el residencial, en consecuencia el enfoque de valoración utilizado en la elaboración de este informe es el Método de valor de mercado por comparación y por capitalización de rentas esperadas procedentes de futuros alquileres según rentas netas de mercado.

Las diferentes situaciones de conservación y adecuación para el uso de los inmuebles requieren que su valoración se realice por los métodos de comparación y de actualización de rentas.

En el proceso de cálculo se ha considerado el proceso de consolidación de rentas hasta alcanzar la renta consolidada.

El cálculo se desarrolla con un horizonte temporal de 10 años, actualizando las rentas netas a un tipo de descuento de mercado y como valor de salida se ha adoptado la renta consolidada y la tasa de salida de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario en cada ubicación.

El cálculo se desarrolla para cada vivienda expresándose de forma pormenorizada en las fichas que acompañan el informe de valoración.

2.13. Determinación del Valor de Mercado.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM) es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.
Para determinar el Valor de Mercado, se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.

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

Método de Capitalización:
Se utiliza cuando el inmueble es susceptible de producir rentas y se pueden estimar de una manera lógica el importe de las mismas.
Para establecer las rentas de mercado se buscan fincas lo más similares posibles a la valorada en un entorno próximo o de características parecidas. Se utilizan testigos comparables para que la fiabilidad de los resultados alcance unos buenos niveles y mediante un proceso de homogenización encontramos un valor unitario (euros/m2) aplicable al inmueble a valorar.
El valor de mercado viene determinado por el valor presente de todas las rentas netas futuras impugnables al inmueble. Consiste en calcular el valor del inmueble mediante la actualización a la fecha de tasación de todas las rentas netas que generará el inmueble mediante fórmulas económicas.

Dada la amplitud territorial de los inmuebles valorados, los cálculos del valor se incorporan en una ficha particular para cada vivienda que incorpora tanto los estudios de mercado como los cálculos del valor de mercado calculados por ambos métodos. De igual forma se incluyen comentarios sobre el mercado inmobiliario de cada vivienda y zona en la que se ubican.

Podemos establecer unos rasgos generales que comparten todos los inmuebles valorados:

- Rentas de contrato inferiores a las rentas de mercado de cada zona.
- Adecuación de los inmuebles a la demanda de su entorno.
- Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
- En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
- Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año.

2.14. Incertidumbres.

Después de la fuerte crisis económica de los últimos años, el año 2017 ha sido un año positivo para el sector inmobiliario.
Los precios se han incrementado, impulsados por la presión de la demanda y la actividad del mercado, tanto de venta como de alquiler. En el ámbito del alquiler ha habido subidas notables, sobre todo en grandes ciudades como Madrid y Barcelona, debido a la escasez de suelo.
La tendencia de cara al futuro es muy similar, si bien con cierta moderación en las tasas de crecimiento.
Se analiza el caso concreto de cada inmueble en su ficha correspondiente.

2.15. Límites de Responsabilidad.

El Trabajo se realiza para el uso exclusivo de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. y para la finalidad específica. SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., no aceptará ninguna responsabilidad ante terceras partes distintas del solicitante, bien por la totalidad o por parte de su contenido.

La firma de la presente oferta de servicios de valoración establece una relación contractual entre QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. y SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. y supone para las partes, la aceptación automática de todos los términos establecidos en ella, renunciando QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. a interponer todo tipo de reclamaciones tanto judiciales como extrajudiciales a título individual, contra cualquiera de los empleados, partners o consultores que colaboren con SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
La responsabilidad de cualquier índole de SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A., no podrá en ningún caso exceder de los honorarios pagados.

2.16. Importe de la Valoración

Los activos se han valorado de forma individual y considerando su alquiler. La opinión de valor se fundamenta en los Principios Generales y Metodología detallados en el presente informe. De acuerdo a los supuestos y/o supuestos especiales reflejados en el informe y en base al enfoque de valor de mercado por capitalización de rentas procedentes de futuros alquileres según rentas de mercado, resulta el siguiente:

Nº	Dirección	Superficie (m2)	**V. de Mercado Adoptado (€)**
1	Pº de la Direccción 29	34	**112.580 €**
2	c/ Caucho nº 6	50	**89.533 €**
3	c/ Pinzón nº 38	85	**128.516 €**
4	c/ López Gras nº 54	55	**120.532 €**
5	c/ Piedrahita nº 23	55	**82.105 €**
6	c/ Pare Pérez del Pulgar nº 111	50	**105.483 €**
7	c/ Cactus, nº 28	40	**103.287 €**
8	c/ Don Felipe, nº 9	38	**144.372 €**
9	c/ Ilustración, nº 8	45	**177.901 €**
10	c/ Raza, nº 4	60	**130.024 €**
11	c/ Plaza Almunia, nº 46	79	**101.930 €**
12	c/ San Moisés, nº 28	63	**102.455 €**
13	c/ Alcaudón nº 33	87	**129.912 €**
14	c/ Alcaudón nº 33	87	**130.047 €**
15	c/ Alcaudón nº 33	50	**97.273 €**
16	c/ Alora nº 7	55	**87.953 €**
17	c/ Arechavaleta nº 12	50	**83.622 €**
18	c/ Arroyo del Olivar nº 116	55	**95.850 €**
19	c/ Belzunegui nº 34	65	**84.589 €**
20	c/ Belzunegui nº 36	65	**97.048 €**
21	c/ Benimámet nº 87	64	**78.258 €**
22	c/ Ciudad Jardín del Rosario nº4	67	**89.920 €**
23	c/ Corral de Cantos nº 7 2º B	50	**88.433 €**
24	c/ Corral de Cantos nº 7 2ºC	63	**102.894 €**
25	c/ Ezcaray nº 10	64	**96.384 €**
26	c/ Francisco Villaespesa nº 59	74	**143.875 €**
27	c/ Imagen nº 34	48	**85.046 €**
28	c/ La Arboleda nº 9	25	**43.972 €**
29	c/ Pañerías nº 8	56	**86.537 €**
30	c/ Sierra del Valle nº 56	61	**95.474 €**
31	c/ Siglo Futuro nº 15	62	**100.927 €**
32	c/ Tordo nº 19 (A)	64	**111.724 €**
33	c/ Villajimena nº 6	67	**98.734 €**
34	c/ Villajoyosa nº 86	66	**91.986 €**
35	c/ Villalonso nº 47	63	**86.335 €**
36	c/ Witerico nº 4	54	**76.497 €**
37	c/ Ronda Sur nº 77	65	**86.147 €**
Total Valor de Mercado			**3.768.155 €**

El Valor de Mercado del conjunto de valores asciende a :

Valor de Mercado Total: **3.768.155 Euros.**

(TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS).

Apoderado Sociedad de Tasación S.A.
D. Francisco Javier Sanz López MRICS

Valorador. Tasador Colaborador de ST
Dña. Esther Vázquez Valle

2.17. Fecha del Informe de Valoración.

Fecha de Inspección: 15 de Febrero de 2018, 2 de Marzo y 27 Marzo de 2018.
Fecha de Valoración: 15 de Febrero de 2018, 2 de Marzo y 27 Marzo de 2018.

3 Anexos

3.1. Cuadro resumen de valoración

.

Nº	Dirección	Superf (m2)	V. Mercado Comparación €/m2	Valor por Comparación (€)	Renta anual (€)	Renta anual Mercado (€/año)	Tipo Descuento	VALOR DE SALIDA (€)	Yield de Salida	V. Mercado Actualización (€/m2)	Valor por Actualización (€)
1	Pº de la Direccción 29	34	2.963	100.742 €	4.994 €	6.711,60	4,5%	103.405,12	6,0%	3.311	112.580 €
2	c/ Caucho nº 6	50	1.605	80.250 €	5.664 €	6.864,00	6,4%	83.662,75	7,9%	1.791	89.533 €
3	c/ Pinzón nº 38	85	1.349	114.648 €	4.511 €	7.306,26	4,2%	117.306,84	5,7%	1.512	128.516 €
4	c/ López Gras nº 54	55	1.937	106.535 €	5.940 €	7.392,00	4,8%	109.656,20	6,3%	2.191	120.532 €
5	c/ Piedrahita nº 23	55	1.338	73.590 €	3.608 €	5.951,22	5,9%	76.476,00	7,4%	1.493	82.105 €
6	c/ Pare Pérez del Pulgar nº 111	50	1.875	93.750 €	6.030 €	7.710,00	5,6%	101.049,25	7,1%	2.110	105.483 €
7	c/ Cactus, nº 28	40	2.257	90.260 €	7.181 €	7.492,80	6,7%	89.841,42	8,2%	2.582	103.287 €
8	c/ Don Felipe, nº 9	38	5.686	216.068 €	--	9.137,00	5,4%	120.530,09	7,4%	3.799	144.372 €
9	c/ Ilustración, nº 8	45	3.688	165.938 €	6.030 €	8.472,60	3,5%	159.497,29	5,0%	3.953	177.901 €
10	c/ Raza, nº 4	60	2.046	122.760 €	5.069 €	7.351,20	4,4%	119.566,95	5,9%	2.167	130.024 €
11	c/ Plaza Almunia, nº 46	79	1.175	92.825 €	4.046 €	6.531,72	5,4%	91.460,63	6,9%	1.290	101.930 €
12	c/ San Moisés, nº 28	63	1.478	93.083 €	5.451 €	6.531,84	5,4%	91.697,58	6,9%	1.626	102.455 €
13	c/ Alcaudón nº 33	87	1.388	120.756 €	4.001 €	7.404,78	4,5%	117.827,93	6,0%	1.493	129.912 €
14	c/ Alcaudón nº 33	87	1.388	120.756 €	4.544 €	7.404,78	4,5%	117.827,93	6,0%	1.495	130.047 €
15	c/ Alcaudón nº 33	50	1.836	91.800 €	4.688 €	6.307,50	5,2%	90.306,22	6,7%	1.945	97.273 €
16	c/ Alora nº 7	55	1.483	81.565 €	3.994 €	6.000,72	5,7%	80.598,99	7,2%	1.599	87.953 €
17	c/ Arechavaleta nº 12	50	1.525	76.250 €	4.500 €	6.000,00	6,2%	75.660,14	7,7%	1.672	83.622 €
18	c/ Arroyo del Olivar nº 116	55	1.538	84.590 €	5.399 €	6.382,20	5,9%	83.720,84	7,4%	1.743	95.850 €
19	c/ Belzunegui nº 34	65	1.206	78.390 €	3.305 €	5.410,86	5,3%	77.138,37	6,8%	1.301	84.589 €
20	c/ Belzunegui nº 36	65	1.411	91.715 €	4.150 €	6.130,80	5,1%	90.052,36	6,5%	1.493	97.048 €
21	c/ Benimámet nº 87	64	1.138	72.832 €	3.657 €	5.154,82	5,4%	71.789,14	6,9%	1.223	78.258 €
22	c/ Ciudad Jardín del Rosario nº4	67	1.245	83.415 €	3.735 €	5.125,50	4,5%	81.404,92	6,0%	1.342	89.920 €
23	c/ Corral de Cantos nº 7 2º B	50	1.616	80.800 €	3.955 €	5.970,60	5,8%	79.865,32	7,2%	1.769	88.433 €
24	c/ Corral de Cantos nº 7 2ºC	63	1.455	91.665 €	4.875 €	6.689,84	5,7%	90.532,92	7,2%	1.633	102.894 €
25	c/ Ezcaray nº 10	64	1.369	87.584 €	4.235 €	6.139,39	5,4%	86.274,71	6,9%	1.506	96.384 €
26	c/ Francisco Villaespesa nº 59	74	1.800	133.200 €	5.121 €	8.130,97	4,5%	129.925,77	6,0%	1.944	143.875 €
27	c/ Imagen nº 34	48	1.575	75.576 €	4.557 €	5.806,66	6,0%	74.883,25	7,5%	1.772	85.046 €
28	c/ La Arboleda nº 9	25	1.620	40.500 €	2.661 €	3.177,00	6,2%	40.179,23	7,7%	1.759	43.972 €
29	c/ Pañerías nº 8	56	1.465	82.040 €	3.972 €	6.525,12	6,3%	81.457,20	7,8%	1.545	86.537 €
30	c/ Sierra del Valle nº 56	61	1.392	84.912 €	5.516 €	6.708,78	6,3%	84.275,54	7,8%	1.565	95.474 €
31	c/ Siglo Futuro nº 15	62	1.488	92.256 €	5.444 €	6.344,09	5,2%	90.759,90	6,7%	1.628	100.927 €
32	c/ Tordo nº 19 (A)	64	1.628	104.192 €	4.650 €	6.547,35	4,7%	101.851,21	6,1%	1.746	111.724 €
33	c/ Villajimena nº 6	67	1.380	92.460 €	4.937 €	6.046,08	4,9%	90.643,51	6,4%	1.474	98.734 €
34	c/ Villajoyosa nº 86	66	1.276	84.216 €	4.394 €	6.421,85	6,0%	83.405,46	7,5%	1.394	91.986 €
35	c/ Villalonso nº 47	63	1.274	80.262 €	3.056 €	5.618,59	5,4%	79.055,10	6,9%	1.370	86.335 €
36	c/ Witerico nº 4	54	1.311	70.794 €	3.905 €	5.674,54	6,4%	70.323,25	7,9%	1.417	76.497 €
37	c/ Ronda Sur nº 77	65	1.219	79.235 €	4.145 €	6.064,11	6,0%	78.489,99	7,5%	1.325	86.147 €
Valor Total de Mercado											**3.768.155 €**

3.2. Fichas de valoración .

A continuación se adjuntan las fichas de valoración de cada uno de los inmuebles.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

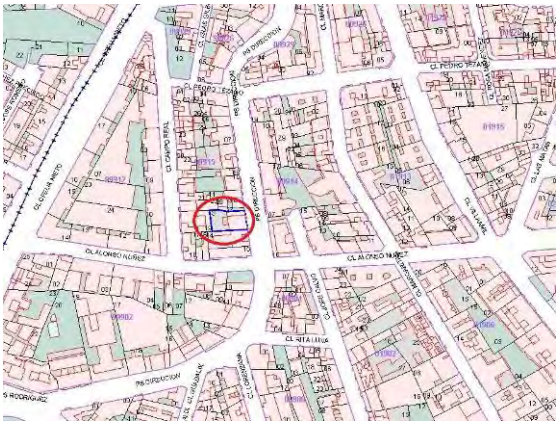
DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 1	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	1		
CALLE	Pº Dirección, nº 29 Bº drcha.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	15 Febrero 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

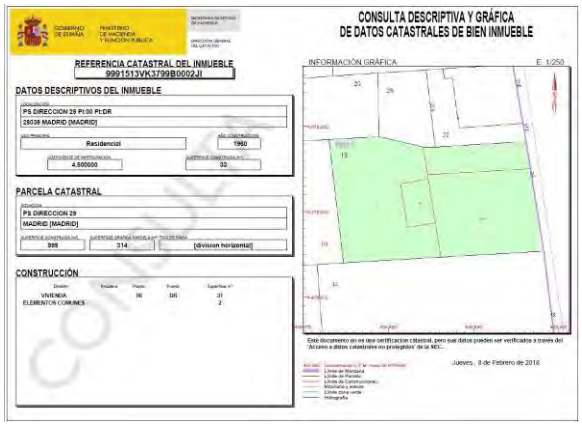
FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sótano	0 m²	---
Baja	34 m²	Vivienda
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---
5ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Paseo de la Dirección nº 29 Bº Drcha. 28039 Madrid
Distrito: Tetuán- Berruguete
Entorno residencial ubicado entre la calles Ofelia Nieto, Francos Rodríguez, Marqués de Viana y Bravo Murillo. Se trata de un barrio bien dotado de líneas de autobús, si bien la cobertura del barrio por parte del metro no es muy buena.
Se ubica próximo al parque público de La Dehesa de la Villa. Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Apartamento exterior, sin amueblar. Dispone de 1 dormitorio, salón con cocina americana amueblada y equipada, y un baño.
El programa se considera adecuado, si bien no es el más demandado en la zona, por tratarse de una planta baja, disponer de cocina americana y carecer de vistas y asoleo.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor y la fachada aparentemente está rehabilitada.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada y se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media.
El edificio carece de ascensor, si bien al tratarse de una planta baja, no le afecta significativamente.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable y la calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 7/5/2012. Se desconoce el plazo de duración del alquiler.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 13,3 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 20 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE Pº Dirección, nº 29 Bº Drcha., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Ricardo Gutiérrez nº16 Bº int.	35 m²	660 €/mes	18,85	0,98	18,50 €/m²
c/ Lorenzana, nº 5 Bº int.	45 m²	600 €/mes	13,30	1,20	16,00 €/m²
c/ Berruguete, nº 65 1º	35 m²	620 €/mes	17,70	1,00	17,70 €/m²
c/ Berruguete, s/n Bº	25 m²	530 €/mes	21,20	0,85	18,00 €/m²
c/ Ana María, nº 35 Bº	29 m²	570 €/mes	19,60	0,90	17,64 €/m²
c/ Pº de la Dirección, nº 53 1º int.	55 m²	770 €/mes	14,00	1,20	16,80 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……17,44 €/m² y mes
Renta contractual……7.116 €/año
Plazo de duración del contrato actual……Se desconoce
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ José Calvo, nº 6 1º	40 m²	150.000 €	3.750 €/m²	0,80	3.000 €/m²
c/ Ambrosio Vallejo, nº 15 2º	27 m²	110.000 €	4.074 €/m²	0,75	3.055 €/m²
c/ Villamil, nº 43 Bº	37 m²	88.000 €	2.378 €/m²	1,20	2.854 €/m²
c/ Berruguete, nº 45 Bº	36 m²	106.000 €	2.944 €/m²	1,00	2.944 €/m²
c/ Pº de la Dirección, nº 8 3º	47 m²	136.000 €	2.894 €/m²	1,02	2.952 €/m²
c/ Juan del Risco, nº 4 1º	37 m²	110.000 €	2.973 €/m²	1,00	2.973 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……2.963,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:……1 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 34 m² Fecha de inicio del contrato 07/05/2012
Renta neta contractual: 13,20 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 06/05/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 34 m²
Plazo del contrato moda 1 año Renta Neta de mercado 12,40 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 103.405 € EXIT YIELD: 6,00 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,5%

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……112.580,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 2.963,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 34 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……100.742,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 112.580,00 €

Fecha de Valoración 15/02/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

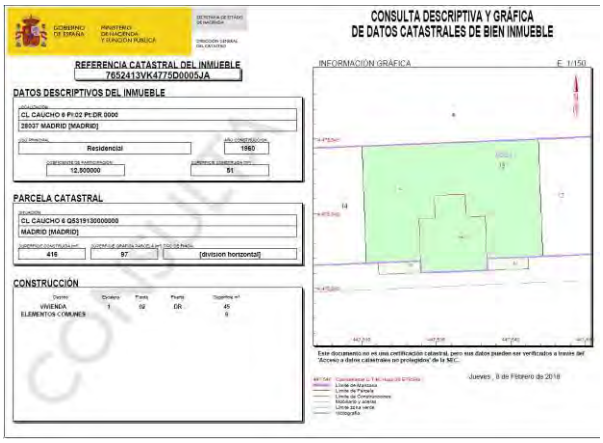
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 2	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	2		
CALLE	Caucho, nº 6 2º drcha.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	Febrero 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	50 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Caucho nº 6 2º Drcha. 28037 Madrid
Distrito: San Blas-Canillejas
Entorno residencial ubicado entre la Avenida de Arcentales y Avenida de Canillejasa a Vicálvaro y vías principales de la ciudad como la M-40 y la R-3. Se considera bien comunicado, bien dotado de líneas de autobús y Metro.
Se ubica próximo al parque público El Paraíso y al centro comercial Las Rosas. Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina equipada, un baño con ducha y terraza acristalada de 3 m2.
El programa se considera adecuado y aunque se trata de una segunda planta sin ascensor, se considera un tipo de vivienda muy demandada en la zona.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor y la fachada aparentemente está rehabilitada.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada y se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones básicos acordes con la demanda de la población del nivel de renta media y media baja.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable y la calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 1/9/2017. Se desconoce el plazo de duración del alquiler.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología muy demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 10 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 13 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Calle Caucho, nº 6 2º Drcha., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Encajeras s/n 1º	50 m²	640 €/mes	12,08	0,97	12,40 €/m²
c/Telares, nº 6 2º	65 m²	670 €/mes	10,30	1,20	12,30 €/m²
c/ Decoradores, s/n 3º	65 m²	660 €/mes	10,10	1,20	12,10 €/m²
c/ Alfareros, nº4 2º	56 m²	650 €/mes	10,60	1,05	12,10 €/m²
c/ Conserveros, nº 15 4º	58 m²	620 €/mes	12,60	1,20	12,70 €/m²
c/ Arcos de Jalón, s/n 4º	60 m²	680 €/mes	11,30	1,15	12,90 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……12,40 €/m² y mes
Renta contractual……6.300 €/año
Plazo de duración del contrato actual……Se desconoce
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Tejedores, nº 7 2º	60 m²	80.000 €	1.333 €/m²	1,15	1.533 €/m²
c/ Modistas, nº 15 4º	54 m²	77.000 €	1.426 €/m²	1,05	1.497 €/m²
c/ Ceramistas, nº 13 Bº	60 m²	86.000 €	1.433 €/m²	1,10	1.576 €/m²
c/ Cinceladores, nº 9 1º	57 m²	119.000 €	2.088 €/m²	0,90	1.879 €/m²
c/ Brocados, nº 2 2º	58 m²	85.000 €	1.466 €/m²	1,05	1.539 €/m²
c/ Ebanistería, nº 5 2º	58 m²	97.000 €	1.672 €/m²	0,96	1.605 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.605,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 50 m² Fecha de inicio del contrato 01/09/2017
Renta neta contractual: 11,00 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/08/2020

SURPERFICIE ALQUILABLE 50 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 12,40 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 83.663 € EXIT YIELD: 7,9 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,4%

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 89.533,00 €

MÉTODO:……..Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.605,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 50 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……80.250,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 89.533,00 €

Fecha de Valoración 15/02/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

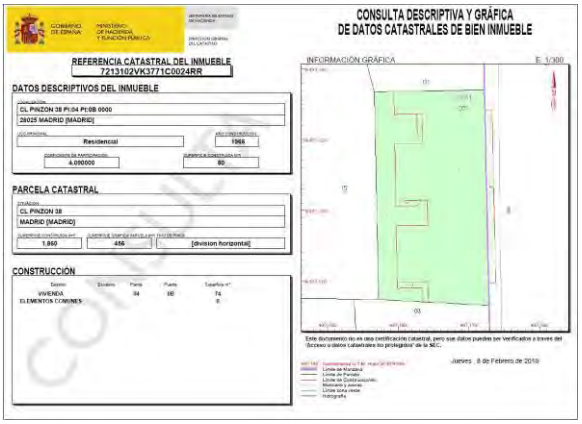
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 3	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	3		
CALLE	Pinzón, nº 38 4º B		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	15 Febrero 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	85 m²	Vivienda
5ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Pinzón nº 38 4º B 28025 Madrid
Distrito: Carabanchel- Vista Alegre
Vista Alegre es un barrio del suroeste de Madrid, perteneciente al distrito de Carabanchel. Limita al norte con el Barrio de San Isidro en la Avenida de Nuestra Señora de Valvanera y la calle de la Oca, al este con el Barrio de Puerta Bonita Calle de Eugenia de Montijo, Calle de Melisa y Calle General Ricardos, al sur con la Avenida de los Poblados y el Barrio de Buenavista y al oeste con el distrito de Latina. Se trata de un barrio bien dotado de líneas de autobuses urbanos e interurbanos y la cobertura del barrio por parte del metro es buena.
Se ubica próximo a varios parques públicos, San Isidro, Parque Cerro de Almodóvar y de la Cuña Verde de Latina. Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. Es referente dentro de la zona el edificio multiusos, Palacio de Vistalegre y la calle de la Oca, de atractivo comercial a nivel ciudad.
No se aprecian equipamientos negativos, ya que la cárcel de Carabanchel es un edificio cerrado desde 1998.
Nivel de renta de la población media.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, semiamueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón con acceso a dos terrazas, cocina amueblada y equipada, y un baño.
El programa se considera adecuado y está demandado en la zona, si bien por tratarse de una planta cuarta sin ascensor puede verse reducida la demanda potencial.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor y la fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta acabados de origen y no está reformada. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media.
El edificio carece de ascensor y esta característica le afecta negativamente, si bien por su altura dentro del entorno, presenta vistas y buen asoleo.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable y la calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 1/8/2013. Se desconoce el plazo de duración del alquiler.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7,5 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 10 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Calle Pinzón, nº 38 4º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Casimiro Escudero nº16 3º	71 m²	670 €/mes	9,40	0,95	7,99 €/m²
c/ Julia Nebot, nº 3 3º	80 m²	700 €/mes	8,75	0,90	7,87 €/m²
c/ Vista Alegre, s/n Bº	75 m²	650 €/mes	8,60	0,90	7,74 €/m²
c/ Real Madrid, nº 26 1º	70 m²	530 €/mes	7,50	1,00	7,50 €/m²
c/ Algodre, s/n 2º	70 m²	700 €/mes	10,0	0,80	8,00 €/m²
c/ Vía Carpetana, s/n 1º	75 m²	650 €/mes	8,60	0,90	7,74 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……7,80 €/m² y mes
Renta contractual……7.956 €/año
Plazo de duración del contrato actual……Se desconoce
Plazo de desocupación ……1,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Monseñor Oscar R., nº 39 Bº	88 m²	113.000 €	1.284 €/m²	1,00	1.284 €/m²
c/ Ramón Sainz, nº 34 3º	87 m²	122.000 €	1.402 €/m²	0,98	1.373 €/m²
c/ Eduardo Morales, nº 31 3º	95 m²	125.000 €	1.315 €/m²	1,00	1.315 €/m²
c/ Francisco García, s/n 1º	80 m²	116.000 €	1.450 €/m²	0,95	1.377 €/m²
c/ Alfaro, nº 32 1º	89 m²	142.000 €	1.595 €/m²	0,85	1.356 €/m²
c/ General Ricardos, s/n 3º	90 m²	125.000 €	1.388 €/m²	1,00	1.388 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.348,80 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:……1 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 85 m² Fecha de inicio del contrato 01/08/2013
Renta neta contractual: 5,05 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/07/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 85 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 7,80 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 117.307 € EXIT YIELD: 5,70 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,2 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……128.516,00 €

MÉTODO:……..Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.348,80 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:……. 85 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……114.648,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…….. 128.516,00 €

Fecha de Valoración 15/02/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

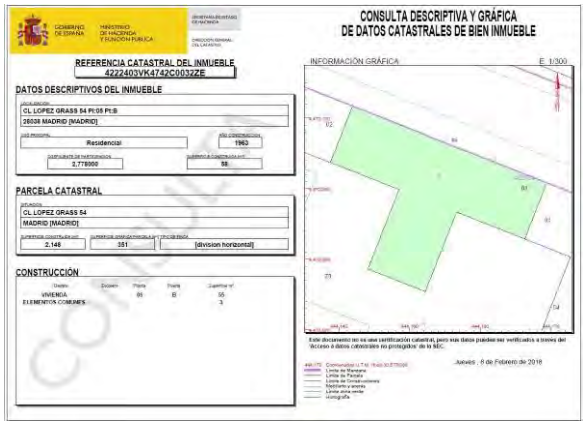
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 4	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	4		
CALLE	Calle López Grass, nº 54 5º B		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	15 Febrero 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

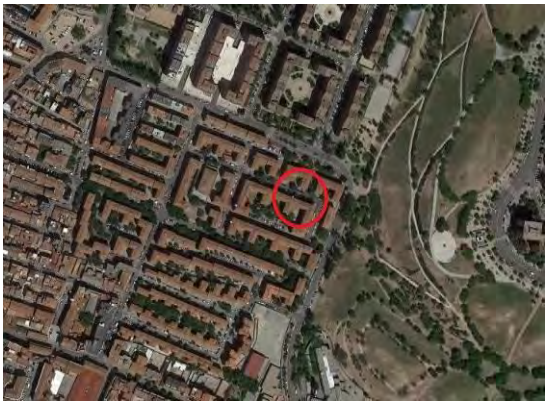
FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA



CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---
5ª	55 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ López Grass nº 54 5º B 28038 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- Numancia
Distrito localizado al sureste del municipio de Madrid, delimitado por la M-30 al oeste, la A-3 al norte, la Avda. de la Albufera al Sur y calle de Pío Felipe al Este. Forma parte del núcleo original del Puente de Vallecas.
Se ubica en frente del parque público Cerro del Tío Pío y muy próximo a la calle comercial principal de la zona, Avda. de la Albufera.
Dispone de buenas comunicaciones a través de línea de metro y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Predomina en el barrio la población de edad avanzada, renovada progresivamente por parejas jóvenes. Elevado porcentaje de población inmigrante.
Nivel de renta de la población media y media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, semiamueblada. Dispone de 1 dormitorio, vestidor, salón, cocina amueblada y equipada, y un baño.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas básicas, aparentemente rehabilitado y con ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta acabados de origen y no está reformada. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de nivel de renta media y media-baja.
Se trata de una tipología muy demandada en la zona, por programa, ubicación dentro del distrito y disponer de ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable y la calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 01/02/2018. Se desconoce el plazo de duración del alquiler.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 10 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 13 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Calle López Grass, nº 54 5º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Sierra de Filambres, s/n 1º	50 m²	640 €/mes	12,8	0,98	12,5 €/m²
c/ López Grass, s/n 4º	65 m²	650 €/mes	10,0	1,10	11,0 €/m²
c/ Monte Olivetti, nº 45 2º	50 m²	750 €/mes	15,0	0,90	13,5 €/m²
c/ Venancio Martín, s/n 4º	55 m²	710 €/mes	12,9	0,98	12,6 €/m²
c/ Venancio Martín, nº 26 1º	63 m²	700 €/mes	11,1	1,05	11,6 €/m²
c/ López Grass, s/n 5º	60 m²	750 €/mes	12,5	1,00	12,5 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……12,20 €/m² y mes
Renta contractual……8.052 €/año
Plazo de duración del contrato actual……Se desconoce
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ López Grass, nº 34 4º	62 m²	112.000 €	1.806 €/m²	1,02	1.842 €/m²
c/ López Grass, s/n 2º	59 m²	102.000 €	1.729 €/m²	1,10	1.902 €/m²
c/ López Grass, s/n 3º	58 m²	88.000 €	1.517 €/m²	1,22	1.851 €/m²
c/ Venancio Martín, nº 29 Bº	60 m²	96.000 €	1.600 €/m²	1,20	1.920 €/m²
c/ Venancio Martín, s/n 2º	57 m²	160.000 €	2.807 €/m²	0,75	2.105 €/m²
c/ San Florencio, nº 10 1º	60 m²	150.000 €	2.500 €/m²	0,80	2.000 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.937,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:……3 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 55 m² Fecha de inicio del contrato 01/02/2018
Renta neta contractual: 10,0 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/01/2021

SURPERFICIE ALQUILABLE 55 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 12,2 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 109.656 € EXIT YIELD: 6,3 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,8 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……120.532,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.937,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 55 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……106.535,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 120.532,00 €

Fecha de Valoración 15/02/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

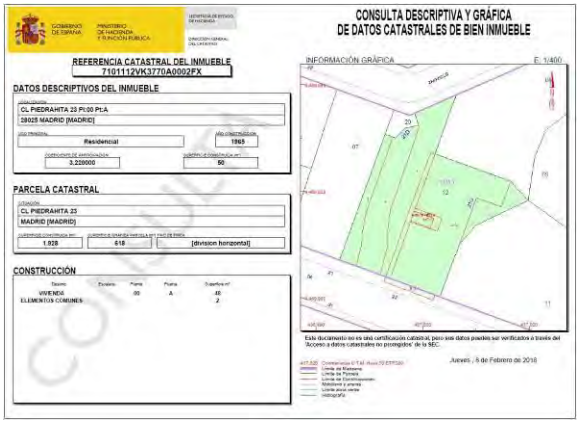
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 5	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	5		
CALLE	Piedrahita, nº 23 Bº A		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	15 Febrero 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sótano	0 m²	---
Baja	55 m²	Vivienda
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Piedrahita nº 23 Bº A 28025 Madrid
Distrito: Carabanchel- Puerta Bonita
Puerta Bonita es un barrio del suroeste de Madrid, perteneciente al distrito de Carabanchel. Limita al sur con la Avenida de los Poblados y el Barrio de Buenavista, al noroeste con el Barrio de Vista Alegre, al noreste con el Barrio de Opañel y al este con el Barrio de Abrantes. Se trata de un barrio bien dotado de línea de autobús y metro.
Se ubica próximo a la calle General Ricardos, que une con el centro de Madrid y calle Camino Viejo de Leganés, de interés comercial a nivel ciudad.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos, ya que la cárcel de Carabanchel es un edificio cerrado desde 1998.
En comparación con la población de Madrid los vecinos del barrio tienen una edad superior y el porcentaje de población inmigrante también se sitúa por encima de la media de la ciudad.
Nivel de renta de la población media y media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada, y un baño.
El programa se considera adecuado, si bien por tratarse de una planta baja podría verse reducida la demanda potencial.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor y la fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta acabados de origen y no está reformada. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media y media-baja.
El edificio carece de ascensor, aunque al tratarse de una planta baja esta característica no le afecta negativamente. Por su altura carece de vistas y asoleo.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable y la calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 10/11/2016. Se desconoce el plazo de duración del alquiler.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7,5 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 13 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Piedrahita, nº 23 Bº A, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Fausto Domingo, nº8 1º	55 m²	650 €/mes	11,8	0,85	10,0 €/m²
c/ Antonia Rodríguez, nº 2 3º	45 m²	600 €/mes	13,0	0,85	11,0 €/m²
c/ Álvarez Abellán, nº 23 5º	58 m²	620 €/mes	10,6	1,00	10,6 €/m²
c/ Real Madrid, nº 26 1º	70 m²	530 €/mes	7,50	1,20	9,00 €/m²
c/ Alejandro Morán, s/n 3º	60 m²	620 €/mes	10,3	1,00	10,3 €/m²
c/ Albares de la Ribera, s/n 3º	63 m²	570 €/mes	9,04	1,10	10,0 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……10,00 €/m² y mes
Renta contractual……6.600 €/año
Plazo de duración del contrato actual……Se desconoce
Plazo de desocupación ……1,0 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Piedrahita, s/n 4º	67 m²	86.000 €	1.284 €/m²	1,00	1.284 €/m²
c/ Alberca de Záncara, nº 8 Bº	50 m²	69.000 €	1.380 €/m²	0,98	1.352 €/m²
c/ Real Betis, nº 42 3º	60 m²	68.000 €	1.133 €/m²	1,15	1.303 €/m²
c/ Atlético de Madrid, nº 3 3º	56 m²	75.000 €	1.339 €/m²	1,00	1.339 €/m²
c/ Real Madrid, nº 28 3º	50 m²	72.000 €	1.440 €/m²	0,94	1.354 €/m²
c/ Oropéndola, s/n 2º	47 m²	73.000 €	1.553 €/m²	0,90	1.398 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.338,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:……3 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 55 m² Fecha de inicio del contrato 10/11/2016
Renta neta contractual: 6,45 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 09/11/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 55 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 10,0 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 76.476 € EXIT YIELD: 7,40 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,9 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 82.105,00 €

MÉTODO:……..Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.338,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 55 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……..73.590,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 82.105,00 €

Fecha de Valoración 15/02/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

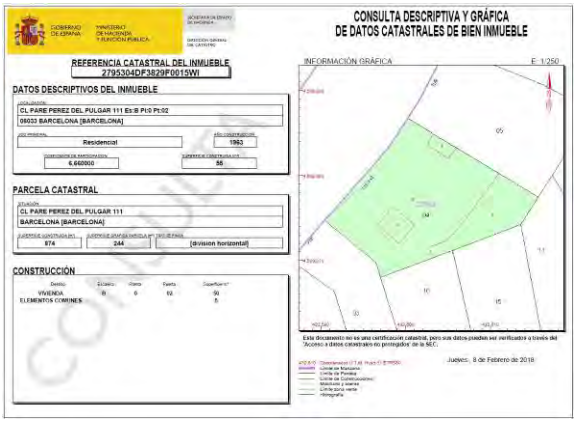
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 6	REFERENCIA ST 6114615O18
Nº INMUEBLE	6	
CALLE	Pare Pérez del Pulgar nº 111, Bajo 2-B	
MUNICIPIO	Barcelona	
PROVINCIA	Barcelona	
FECHA DE VALORACIÓN	15 Febrero 2018	
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado	
DESTINO	Arrendamiento	

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sótano	0 m²	---
Baja	50m²	Vivienda
Sótano	0 m²	---
Semisot	0 m²	---
Primera	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Pare Perez del Pulgar 111 Baj B 08033 Barcelona
Distrito: Nou Barris- Trinitat Vella
Entorno residencial ubicado entre la Avenida Mediterránea, la Ronda de Dalt, la C-58 y la B-20 Se considera bien comunicado aunque se configura como una zona urbana separada del resto de la trama urbana por las vías que la delimitan.
Comunicaciones urbanas reducidas (indica las líneas de autobús). A media distancia se ubica la estación de Metro Trinitat Vella junto al parque del mismo nombre
Se ubica en frente de un parque lineal público y próximo al centro penitenciario Obert 2 de Barcelona y los equipamientos deportivo y el centro cívico Trinitat Vella. Los equipamientos positivos se considera que equilibran los equipamientos menos deseables como la instalación penitenciaria.
Nivel de renta de la población medio y medio bajo.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda pequeña interior sin amueblar. Dispone de 2 dormitorios, salón con cocina americana equipada, un baño con ducha.
El programa se considera adecuado si bien el hecho de disponer de la cocina americana y tratarse de una vivienda interior en planta baja, con reducido nivel de vistas y escaso nivel de asoleamiento, reduce la demanda potencial.

Edificio residencia de los años 60-70 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor, si bien al tratarse de una vivienda de planta baja no le afecta negativamente, por el contrario, se configura como una vivienda demandada por personas de reducida movilidad, si bien se desconoce si la vivienda está adaptada para usuarios de este tipo.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada y se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones básicos acorde con la demanda de la población del nivel de renta media y media baja.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable y la calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 1/9/2017. Se desconoce el plazo de duración del alquiler.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona si bien, al tratarse de una vivienda interior de planta baja, se considera que la renta percibida es adecuada a sus características.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativo ni positivamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 3 años partiendo de rentas netas estimadas de 9 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 14 €/m2 y mes dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Pare Pérez del Pulgar nº 111, Bajo 2ºB Barcelona

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
Finestrelles 20	74 m²	890 €/mes	12,03	20	12,03 €/m²
Ausona	79 m²	750€/mes	9,49	20	10,44 €/m²
Turó de la Trinitat	75 m²	750 €/mes	10,00	20	10,50 €/m²
Perafita	70 m²	750 €/mes	10,71	20	10,71 €/m²
Av Rasos de Peguera 86	65 m²	850 €/mes	13,07	10	12,42 €/m²
Torres	59 m²	800€/mes	13,56	10	12,20 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……11,20 €/m² y mes
Renta contractual……6.720 €/año
Plazo de duración del contrato actual……Se desconoce
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
Ausona	55 m²	112.000 €	2.036 €/m²	20	1.934 €/m²
Finestrelles	75 m²	130.000 €	1.773 €/m²	20	1.773 €/m²
Mireia	66 m²	129.000 €	1.954 €/m²	10	1.954 €/m²
M Deu de Lorda	56 m²	86.000 €	1.535 €/m²	20	1.612 €/m²
M Deu de Lorda 20	63 m²	100.000 €	1.587 €/m²	10	1.666 €/m²
M Deu de Lorda	50 m²	132.100 €	2.642 €/m²	20	2.246 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.875,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:……3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 50 m² Fecha de inicio del contrato 01/09/2017
Renta neta contractual: 11,00 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/08/2020

SURPERFICIE ALQUILABLE 50 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 11,20 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 101.049 € EXIT YIELD: 7,1%
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,60%

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……105.483,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 1.875,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 50 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……93.750,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO……105.483,00 €

Fecha de Valoración 15/02/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Jordi Santalla

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 7	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	7		
CALLE	Cactus, nº 28 Esc.E Bajo Izqda.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	2 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL

FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	40 m²	Vivienda
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Cactus nº 28 Esc.E Bajo Izqda. 28039 Madrid
Distrito: Tetuán- Valdeacederas
Distrito localizado al noroeste de la ciudad. Sus límites son al sur la calle Marqués de Viana y el Paseo de la Dirección, al norte la calle Sinesio Delgado, al este con las calles Pinos Alta y Bravo Murillo y al oeste con la calle Villaamil.
Se ubica muy próximo a la calle Bravo Murillo, eje comercial principal de la zona y al parque Agustín Rodríguez Sahagún.
Dispone de buenas comunicaciones a través de línea de metro y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Apartamento exterior, amueblado. Dispone de 1 dormitorio, salón con cocina amueblada y equipada, y un baño.
Edificio residencial de los años 40 con calidades constructivas básicas, aparentemente rehabilitado.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de la zona.
El programa se considera adecuado, si bien por tratarse de una vivienda en planta baja, con escaso nivel de vistas y asoleo, se reduciría la demanda potencial.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable y la calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 14/02/2018 y duración de 3 años, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por la propiedad.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 12 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 20 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Cactus, nº 28 Esc.E Bajo Izqda., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Andrea Puech, nº18 2º	41 m²	680 €/mes	16,58	1,00	16,58 €/m²
c/ Ana María, nº 35 Bº	29 m²	580 €/mes	20,00	0,85	17,00 €/m²
c/ Orquídeas, nº 3 Bº	35 m²	570 €/mes	16,28	1,00	16,28 €/m²
c/ Capitán B. Argibay, nº 184 Ent.	47 m²	605 €/mes	12,87	1,15	14,80 €/m²
c/ Capitán B. Argibay, nº 172 Bº	38 m²	670 €/mes	17,63	0,95	16,74 €/m²
c/ Santa Valentina, s/n 1º	44 m²	715 €/mes	16,25	1,00	16,25 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……16,27 €/m² y mes
Renta contractual……7.810 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Herrera, nº 4 Bº	45 m²	67.000 €	1.489 €/m²	1,25	1.861 €/m²
c/ Arándano, nº 1 Bº	40 m²	95.000 €	2.375 €/m²	1,00	2.375 €/m²
c/ Gardenias, nº 5 Bº	41 m²	77.000 €	1.878 €/m²	1,20	2.254 €/m²
c/ Mirto, nº 9 Bº	35 m²	80.000 €	2.286 €/m²	1,00	2.286 €/m²
c/ Cactus, nº 28 Bº	30 m²	97.000 €	2.807 €/m²	0,90	2.526 €/m²
c/ Capitán B. Argibay, nº 172 Bº	38 m²	85.000 €	2.237 €/m²	1,00	2.237 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……2.256,50 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:……3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 40 m² Fecha de inicio del contrato 14/02/2018
Renta neta contractual: 15,62 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 28/02/2021

SURPERFICIE ALQUILABLE 40 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 16,27 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 89.841 € EXIT YIELD: 8,2 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,7 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……103.287,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 2.256,50 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 40 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 90.260,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 103.287,00 €

Fecha de Valoración 02/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

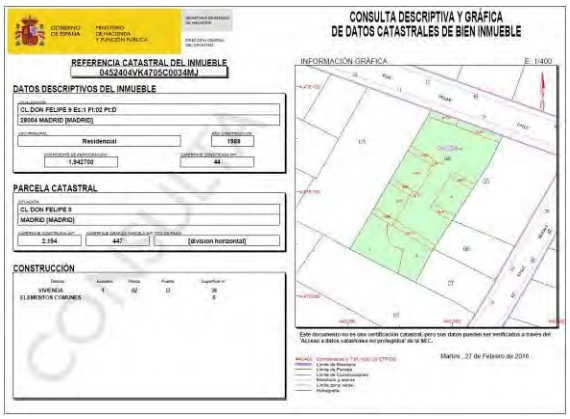
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 8 REFERENCIA ST 6114615O18
Nº INMUEBLE	8
CALLE	Don Felipe, nº 9 2ºD
MUNICIPIO	Madrid
PROVINCIA	Madrid
FECHA DE VALORACIÓN	2 Marzo 2018
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado
DESTINO	Arrendamiento

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sót. 1	0 m²	---
Sót. 2	0 m²	---
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	38 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Don Felipe nº 9 2º D 28004 Madrid
Distrito: Centro- Universidad
El inmueble está ubicado dentro del barrio histórico de Malasaña, foco de interés turístico y cultural. Limita al norte con la calle Alberto Aguilera, al sur con la Gran Vía, al este con la calle Fuencarral y al oeste con la calle San Bernardo.
Próximo a la Plaza de San Ildefonso, donde se concentran numerosas terrazas, mercadillos, tiendas.
Dispone de excelentes comunicaciones a través de línea de metro y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media, media-alta.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Apartamento amueblado. Dispone de recibidor, salón-dormitorio, cocina independiente y un baño.
Edificio residencial de los años 80-90, con ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta buen estado de conservación. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de la zona.
Por tratarse de una vivienda con ascensor, buen programa y estado de conservación y en el centro de la capital, está muy demandada tanto en alquiler como en venta.
No se dispone de la calificación energética.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Inmueble actualmente desocupado, según información facilitada por el cliente.
Las expectativas de alquiler se consideran muy buenas. Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 20 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 33 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.
La superficie se ha obtenido de la ficha catastral del inmueble.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento del inmueble como apartamento turístico.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Don Felipe, nº 9 2ºD, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Noviciado, nº 2 Bº	27 m²	880 €/mes	32,59	0,85	27,70 €/m²
c/ Corred. Baja S.Pablo, nº 21 3º	50 m²	1.070 €/mes	21,40	1,20	25,68 €/m²
c/ Ponciano, nº 5 4º	40 m²	880 €/mes	22,00	1,20	26,40 €/m²
c/ Don Felipe, nº 2 4º	31 m²	930 €/mes	30,00	0,95	28,50 €/m²
c/ Silva, nº 25 2º	53 m²	1.170 €/mes	22,00	1,20	26,40 €/m²
c/ Amaniel, nº 18 2º	55 m²	1.120 €/mes	20,36	1,20	24,43 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……26,50 €/m² y mes
Renta contractual…… -- €/año
Plazo de duración del contrato actual……
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Andrés Borrego, nº 5 Bº	37 m²	205.000 €	5.540 €/m²	1,00	5.540 €/m²
c/ Desengaño, nº 13 3º	40 m²	225.000 €	5.625 €/m²	1,00	5.625 €/m²
c/ La Puebla, s/n 1º	32 m²	235.000 €	7.343 €/m²	0,85	5.874 €/m²
c/ Pozas, nº 12 3º	46 m²	244.000 €	5.304 €/m²	1,05	5.569 €/m²
c/ Estrella, nº 17 sot	55 m²	283.000 €	5.145 €/m²	1,10	5.659 €/m²
c/ Tesoro, s/n 4º	30 m²	195.000 €	6.500 €/m²	0,90	5.850 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……5.686,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… años
SUPERFICIE ALQUILADA: 38 m² Fecha de inicio del contrato -
Renta neta contractual: - Fecha a extinción de contrato -

SURPERFICIE ALQUILABLE 38 m²
Plazo del contrato moda: Renta Neta de mercado 20,03 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 120.530 € EXIT YIELD: 7,36 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,37 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 144.372,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 5.686,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 38 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 216.068,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 144.372,00 €

Fecha de Valoración 02/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

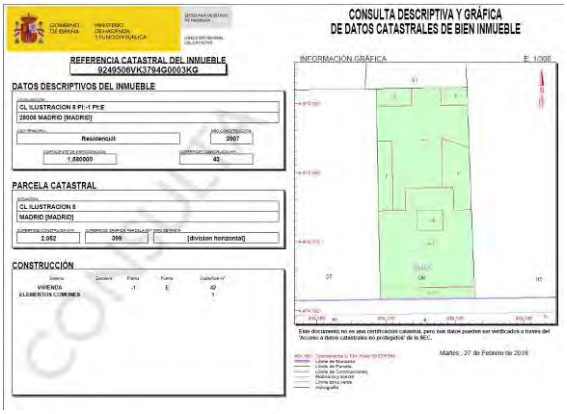
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 9	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	9		
CALLE	Ilustración, nº 8 -1ºE		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	2 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Semisót	45 m²	Vivienda
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---
5ª	0 m²	---
6ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Ilustración nº 8 1º E 28008 Madrid
Distrito: Moncloa Aravaca- Casa de Campo
El distrito se ubica al oeste de la ciudad, junto a la zona centro de la capital. Limita al norte con la avenida Séneca y la Carretera de Castilla, al este con la Avenida Arco de la Victoria, Paseo de Moret, Paseo de Pintor Rosales y la calle Ferra, al sur con la Cuesta de San Vicente y la Avenida de Portugal y al oeste con el término municipal de Pozuelo de Alarcón y la tapia de la Casa de Campo.
Es un distrito con una gran superficie de zonas verdes, destacando en el mismo la Casa de Campo, parque considerado como el principal pulmón de la ciudad. Muy cerca de Templo de Debod, Jardines Sabatini, Campo del Moro y Palacio Real.
Dispone de muy buenas comunicaciones a través de línea de metro y autobús. Junto al intercambiador de Príncipe Pío y de Plaza de España.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media, media-alta.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda interior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón con acceso a patio de 11 m2, cocina amueblada y equipada y un baño.
Edificio residencial rehabilitado integralmente en el año 2007, con ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta buen estado de conservación. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de la zona.
Por tratarse de una vivienda en planta semisótano tiene reducido nivel de vistas y asoleo. El disponer de ascensor y el programa y estado de conservación son características favorables que contrarrestan la casuística anterior.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética aportado, es E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 01/04/2016 y duración de 3 años, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por la propiedad.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 16 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 23 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Ilustración, nº 8 -1ºE, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Ilustración, nº 21 4º	50 m²	990 €/mes	19,80	0,90	17,82 €/m²
c/ Benito Gutiérrez, nº 5 Bº	49 m²	950 €/mes	19,38	0,90	17,44 €/m²
c/ Arriaza, s/n 2º	40 m²	888 €/mes	22,20	0,85	18,87 €/m²
c/ Tutor, s/n Bº	60 m²	960 €/mes	16,00	1,05	16,80 €/m²
c/ Ilustración, nº 10 Bº	36 m²	580 €/mes	16,11	1,05	16,91 €/m²
c/ Martín de los Heros, nº 17 1º	54 m²	910 €/mes	16,85	1,00	16,85 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……17,45 €/m² y mes
Renta contractual……9.423 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Ilustración, nº 10 Bº	40 m²	162.000 €	4.050 €/m²	1,00	4.050 €/m²
c/ Arriaza, s/n SMS	65 m²	180.000 €	2.769 €/m²	1,25	3.461 €/m²
c/ Martín de los Heros, s/n SMS	54 m²	164.000 €	3.037 €/m²	1,25	3.796 €/m²
c/ Ilustración, s/n SMS	49 m²	107.000 €	2.184 €/m²	1,30	2.839 €/m²
c/ Rodríguez San Pedro, s/n 6º	45 m²	210.000 €	4.667 €/m²	0,85	3.967 €/m²
c/ Paseo del Rey, s/n Bº	90 m²	314.000 €	3.489 €/m²	1,15	4.012 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……3.687,50 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 45 m² Fecha de inicio del contrato 01/04/2016
Renta neta contractual: 11,78 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/03/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 45 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 17,45 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 159.497 € EXIT YIELD: 4,98 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 3,48 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 177.901,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 3.687,50 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 45 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 165.937,50 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 177.901,00 €

Fecha de Valoración 02/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

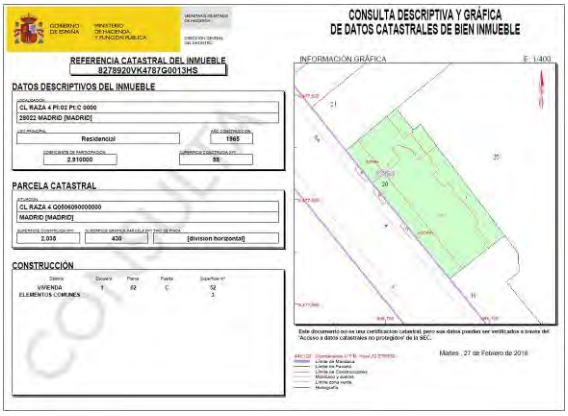
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 10	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	10		
CALLE	Raza, nº 4 2ºC		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	2 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sótano	0 m²	---
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	60 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ de la Raza nº 4 2ºC 28022 Madrid
Distrito: San Blás- Canillejas
Distrito localizado al este de la ciudad. Sus límites son al sur la calle Iliada, al norte la Avda. de América, al este con la calle Mequinenza y las cocheras de FFCC Metropolitano y al oeste con las calles María Tarín y la Avda. de Canillejas a Vicálvaro.
Se ubica muy próximo a la calle Alcalá, eje principal de conexión del distrito con el centro de la ciudad y al parque Quinta de Torre Arias.
Dispone de buenas comunicaciones a través de línea de metro y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Piso exterior, semiamueblado. Dispone de 2 dormitorios, salón con terraza de 5 m2, cocina amueblada y equipada, y un baño.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta buen estado de conservación, con algunos acabados actualizados, de nivel medio.
El programa se considera adecuado, si bien por tratarse de una vivienda en segunda planta sin ascensor, se reduciría la demanda potencial.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable y la calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 05/06/2016 y duración de 3 años, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por la propiedad.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 10 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 13 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Raza, nº 4 2ºC, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Víctor González, nº2 4º	62 m²	670 €/mes	10,80	1,00	10,80 €/m²
c/ Nicolasa Gómez, nº 75 4º	63 m²	810 €/mes	12,86	0,90	11,57 €/m²
c/ San Narciso, nº 20 Bº	71 m²	750 €/mes	10,56	1,00	10,56 €/m²
c/ Del Bósforo, nº 16 4º	75 m²	770 €/mes	10,26	1,00	10,26 €/m²
c/ Gta. Eolo, nº 2 Bº	54 m²	610 €/mes	11,30	1,00	11,30 €/m²
c/ Santa Tecla, nº43 2º	70 m²	800 €/mes	11,43	1,00	11,43 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……11,00 €/m² y mes
Renta contractual……7.920 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Esfinge, nº 38-48 Bº	52 m²	123.000 €	2.365 €/m²	0,95	2.247 €/m²
c/ Sílfide, s/n 2º	67 m²	135.000 €	2.015 €/m²	1,00	2.015 €/m²
c/ San Venancio, s/n 2º	50 m²	117.000 €	2.340 €/m²	0,90	2.106 €/m²
c/ Canal del Bósforo, nº 16 3º	75 m²	140.000 €	1.867 €/m²	1,10	2.054 €/m²
c/ San Valentín, nº 2 3º	70 m²	127.000 €	1.814 €/m²	1,10	1.995 €/m²
c/ Diana, s/n 3º	71 m²	120.000 €	1.690 €/m²	1,10	1.859 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……2.046,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 60 m² Fecha de inicio del contrato 05/06/2016
Renta neta contractual: 7,83 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/06/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 60 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 11,00 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 119.567 € EXIT YIELD: 5,85 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,36 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……130.024,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……2.046,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 60 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……122.760,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 130.024,00 €

Fecha de Valoración 02/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

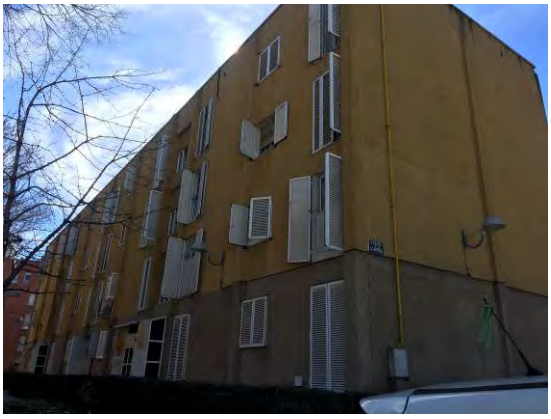
ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 11	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	11		
CALLE	Plaza de Almunia, nº 46 1º Drcha.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	2 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL

FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	79 m²	Vivienda
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Plaza de Almunia nº 46 1º Drcha. 28047 Madrid
Distrito: Latina- Los Cármenes
Distrito situado al suroeste de la ciudad de Madrid. Limita al norte con las calles Daimiel y Sepúlveda, al este con el río Manzanares, al sur con la calle San Ambrosio, Paseo Ermita del Santo y Vía Carpetana y con las calles Alhambra y Nuestra Señora de Valvanera al oeste.
Próximo al parque de San Isidro y de la Ermita del Santo.
Dispone de buenas comunicaciones a través de línea de metro y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, amplio salón comedor independiente, cocina amueblada y equipada y un baño. Está reformada.
Edificio residencial de los años 60, aparentemente rehabilitado.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta buen estado de conservación y está reformada.
Dispone de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de la zona.
El programa se considera adecuado para el entorno. El edificio no tiene ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado, es letra G.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 29/10/2015 y duración de 3 años, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por la propiedad.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE Plaza de Almunia, nº 46 1º Drcha., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Carlos Fuentes, nº 1 1º	59 m²	610 €/mes	10,34	0,75	7,75 €/m²
c/ José Montalvo, nº 11 Bº	55 m²	580 €/mes	10,54	0,75	7,90 €/m²
c/ Doctor Zofio, nº 6 4º	65m²	680 €/mes	10,46	0,75	7,84 €/m²
c/ Cooperación, nº 10 1º	70 m²	630 €/mes	9,00	0,80	7,20 €/m²
c/ Escalonilla, s/n 4º	74 m²	650 €/mes	8,78	0,85	7,46 €/m²
c/ Real Madrid, nº 26 1º	70 m²	530 €/mes	7,14	1,00	7,14 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……. 7,46 €/m² y mes
Renta contractual…….7.072 €/año
Plazo de duración del contrato actual…… 3 años
Plazo de desocupación …… 0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Cuart de Poblet, nº 37 4º	63 m²	90.000 €	1.428 €/m²	0,80	1.142 €/m²
c/ Ramón Azorín, nº 36 Bº	60 m²	77.000 €	1.283 €/m²	0,90	1.155 €/m²
c/ Castroserna, s/n Bº	64 m²	90.000 €	1.406 €/m²	0,85	1.195 €/m²
c/ Gallur, nº 253 3º	63 m²	74.000 €	1.175 €/m²	1,00	1.175 €/m²
c/ Salvador Alonso, s/n 3º	65 m²	105.000 €	1.615 €/m²	0,75	1.211 €/m²
c/ Trav. El Pinzón, s/n 2º	75 m²	110.000 €	1.467 €/m²	0,80	1.174 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.175,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 79 m² Fecha de inicio del contrato 29/10/2015
Renta neta contractual: 4,84 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/10/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 79 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 7,46 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 91.461 € EXIT YIELD: 6,90 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,40 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 101.930,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.175,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 79 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 92.825,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 101.930,00 €

Fecha de Valoración 02/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

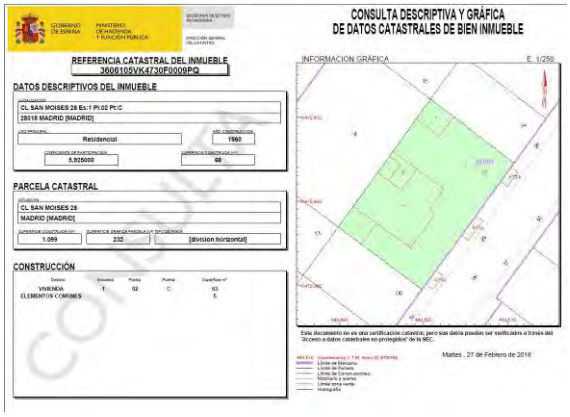
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 12	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	12		
CALLE	San Moisés, nº 28 2º C		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	15 Febrero 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	63 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---
5ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ San Moisés nº 28 2º C 28018 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- San Diego
Distrito localizado al sureste del municipio de Madrid, delimitado por la M-30 al norte, las calles Martínez de la Riva, Sierra Carbonera y Avda. de la Albufera al este, la Avda. de Entrevías al oeste y las calles Manuel Laguna y Sierra Nevada al sur. Forma parte del núcleo original del Puente de Vallecas.
Se ubica próximo a la Asamblea de Madrid y el centro comercial Madrid Sur.
Dispone de buenas comunicaciones a través de línea de metro, cercanías y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Alberga una elevada población inmigrante.
Nivel de renta de la población media, media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón con terraza de 4 m2, cocina amueblada y equipada, y un baño.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas, aparentemente rehabilitado y con ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias.
Se trata de una tipología muy demandada en la zona, por programa, ubicación dentro del distrito y disponer de ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por la propiedad, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 15/01/2018 y duración de 3 años, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por la propiedad.
La renta se sitúa ligeramente por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 8 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ San Moisés, nº 28 2º C, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
Avda./ San Diego , nº 140 2º	75 m²	660 €/mes	8,80	1,15	10,1 €/m²
c/ Trav. Doctor Sánchez, s/n 4º	65 m²	650 €/mes	10,0	1,00	10,0 €/m²
c/ Doctor Sánchez, nº 36 Bº	77 m²	785 €/mes	10,2	1,00	10,2 €/m²
c/ Pintor Sorolla, nº5 2º	68 m²	625 €/mes	9,19	1,05	9,65 €/m²
c/ Peña Atalaya, nº 100 1º	60 m²	550 €/mes	9,16	1,10	10,0 €/m²
c/ Carlos Martín Alvarez,nº100 4º	60 m²	600 €/mes	10,0	1,00	10,0 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……10,00 €/m² y mes
Renta contractual……7.560 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Monte Perdido, nº 45 1º	70 m²	140.000 €	2.000 €/m²	0,80	1.600 €/m²
c/ Manuel Maroto, nº 55 2º	69 m²	121.000 €	1.754 €/m²	0,80	1.403 €/m²
c/ Doctor Sánchez, nº 48 4º	65 m²	92.000 €	1.415 €/m²	1,00	1.415 €/m²
c/ Mariano Benlliure, nº 10 1º	60 m²	93.000 €	1.550 €/m²	1,00	1.550 €/m²
c/ Manuel Maroto, nº 49 1º	64 m²	111.000 €	1.730 €/m²	0,85	1.470 €/m²
c/ Martell, s/n Bº	75 m²	107.000 €	1.427 €/m²	1,00	1.427 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.477,50 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:……3 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 63 m² Fecha de inicio del contrato 01/02/2018
Renta neta contractual: 8,88 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/01/2021

SURPERFICIE ALQUILABLE 63 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 10,0 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 91.698 € EXIT YIELD: 6,88 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,38 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……102.455,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.477,50 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 63 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……93.082,50 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 102.455,00 €

Fecha de Valoración 02/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

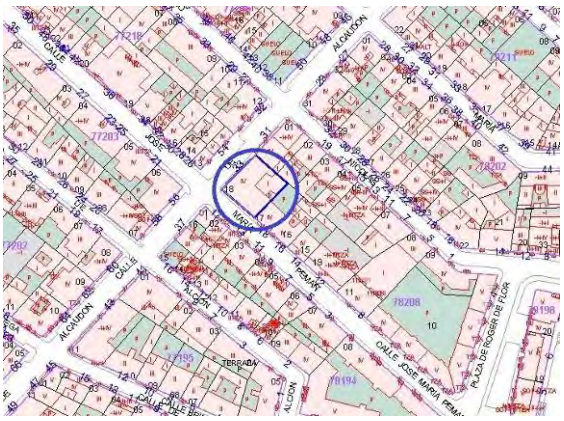
DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 13	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	13		
CALLE	Alcaudón, nº 33 1º C		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

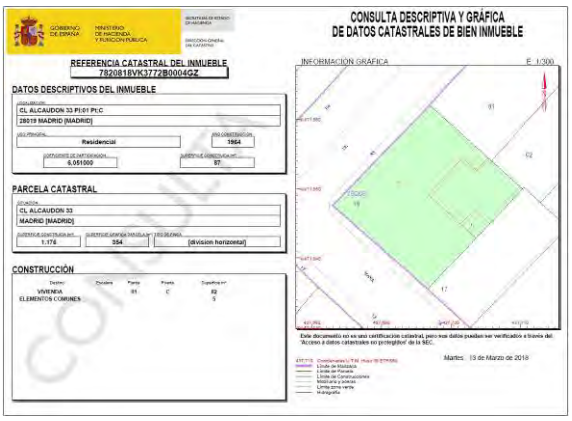
FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	87 m²	Vivienda
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Alcaudón nº 33 1º C 28019 Madrid
Distrito: Carabanchel- San Isidro
Distrito situado al suroeste de la ciudad de Madrid. Limita al norte con la calle Vía Carpetana, al este con el río Manzanares, Pº Ermita del Santo, San Ambrosio, puente de Toledo y glorieta Marqués de Vadillo, al sur con la calle General Ricardos y Avenida de Nuestra Señora de Valvanera al oeste.
Próximo al parque de San Isidro y de la Ermita del Santo.
Varias líneas de autobuses comunican el barrio con el centro y otros distritos. La más importante es la Línea 35 que recorre General Ricardos y llega hasta el Rastro en el centro de la ciudad.
La calle principal del barrio es General Ricardos, que enlaza con el centro de la capital y con la M-30, así como con otros barrios del distrito de Carabanchel.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media, media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño.
Calefacción individual de calor azul.
Edificio residencial de los años 60-70, aparentemente rehabilitado.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta buen estado de conservación con alguna mejora. Dispone de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de la zona.
El programa se considera adecuado para el entorno. El edificio no tiene ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado, es letra D.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 01/07/2013 hasta 30/06/2018, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 6 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Alcaudón, nº 33 1º C, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ General Ricardos, nº 90 4º	80 m²	645 €/mes	8,06	0,95	7,65 €/m²
c/ Zaida, s/n 1º	77 m²	845 €/mes	10,9	0,75	8,17 €/m²
c/ Casimiro Escudero nº16 3º	71m²	670 €/mes	9,44	0,80	7,55 €/m²
c/ Vía Carpetana, s/n 1º	75 m²	650 €/mes	8,66	0,90	7,36 €/m²
c/ Ntra. Sra. Valvanera, s/n 4º	70 m²	600 €/mes	8,60	0,85	7,74 €/m²
c/ San Emeterio, nº 3 2º	95 m²	650 €/mes	6,84	1,05	7,18 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……. 7,60 €/m² y mes
Renta contractual…….7.934 €/año
Plazo de duración del contrato actual…… 3 años
Plazo de desocupación …… 0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Vía Carpetana, nº 109 2º	73 m²	136.000 €	1.863 €/m²	0,80	1.490 €/m²
c/ Vía Carpetana, nº 73 1º	85 m²	132.000 €	1.553 €/m²	0,85	1.320 €/m²
c/ Zaida, nº 13 2º	72 m²	117.000 €	1.625 €/m²	0,85	1.381 €/m²
c/ Gallur, s/n 2º	75 m²	108.000 €	1.440 €/m²	0,95	1.368 €/m²
c/ Algaba, nº 14 Bº	81 m²	125.000 €	1.543 €/m²	0,90	1.389 €/m²
c/ Eduardo Morales, nº 31 3º	95 m²	125.000 €	1.316 €/m²	1,05	1.382 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.388,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 87 m² Fecha de inicio del contrato 01/07/2013
Renta neta contractual: 4,34 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/06/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 87 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 7,60 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 117.828 € EXIT YIELD: 6,00 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,50 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……129.912,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 1.388,00 €
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 87 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……120.756,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 129.912,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

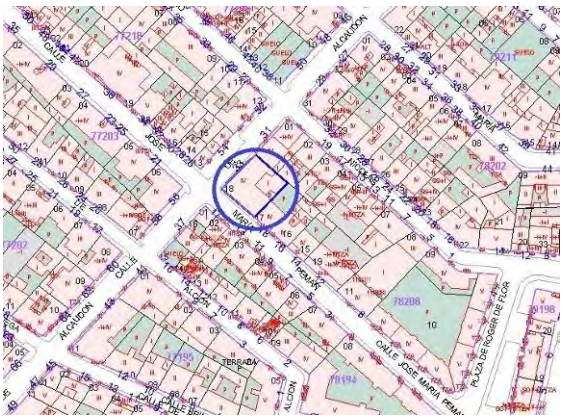
DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 14	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	14		
CALLE	Alcaudón, nº 33 2º C		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

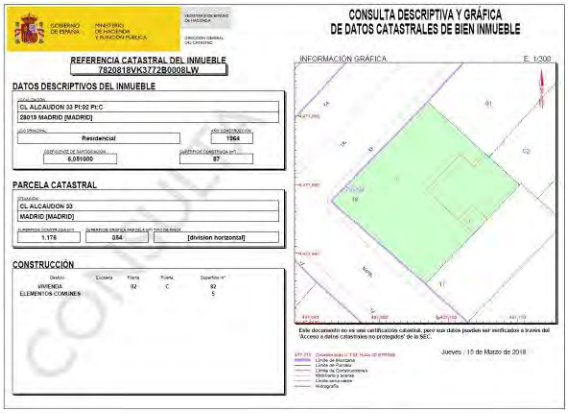
FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	87 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Alcaudón nº 33 2º C 28019 Madrid
Distrito: Carabanchel- San Isidro
Distrito situado al suroeste de la ciudad de Madrid. Limita al norte con la calle Vía Carpetana, al este con el río Manzanares, Pº Ermita del Santo, San Ambrosio, puente de Toledo y glorieta Marqués de Vadillo, al sur con la calle General Ricardos y Avenida de Nuestra Señora de Valvanera al oeste.
Próximo al parque de San Isidro y de la Ermita del Santo.
Varias líneas de autobuses comunican el barrio con el centro y otros distritos. La más importante es la Línea 35 que recorre General Ricardos y llega hasta el Rastro en el centro de la ciudad.
La calle principal del barrio es General Ricardos, que enlaza con el centro de la capital y con la M-30, así como con otros barrios del distrito de Carabanchel.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media, media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño.
Calefacción individual.
Edificio residencial de los años 60-70, aparentemente rehabilitado.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada. Dispone de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de la zona.
El programa se considera adecuado para el entorno. El edificio no tiene ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable, ni de certificado de eficiencia energética de calificación del inmueble.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 01/07/2011 hasta 30/06/2018, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 6 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Alcaudón, nº 33 2º C, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ General Ricardos, nº 90 4º	80 m²	645 €/mes	8,06	0,95	7,65 €/m²
c/ Zaida, s/n 1º	77 m²	845 €/mes	10,9	0,75	8,17 €/m²
c/ Casimiro Escudero nº16 3º	71m²	670 €/mes	9,44	0,80	7,55 €/m²
c/ Vía Carpetana, s/n 1º	75 m²	650 €/mes	8,66	0,90	7,36 €/m²
c/ Ntra. Sra. Valvanera, s/n 4º	70 m²	600 €/mes	8,60	0,85	7,74 €/m²
c/ San Emeterio, nº 3 2º	95 m²	650 €/mes	6,84	1,05	7,18 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……. 7,60 €/m² y mes
Renta contractual…….7.934 €/año
Plazo de duración del contrato actual…… 5 años
Plazo de desocupación …… 0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Vía Carpetana, nº 109 2º	73 m²	136.000 €	1.863 €/m²	0,80	1.490 €/m²
c/ Vía Carpetana, nº 73 1º	85 m²	132.000 €	1.553 €/m²	0,85	1.320 €/m²
c/ Zaida, nº 13 2º	72 m²	117.000 €	1.625 €/m²	0,85	1.381 €/m²
c/ Gallur, s/n 2º	75 m²	108.000 €	1.440 €/m²	0,95	1.368 €/m²
c/ Algaba, nº 14 Bº	81 m²	125.000 €	1.543 €/m²	0,90	1.389 €/m²
c/ Eduardo Morales, nº 31 3º	95 m²	125.000 €	1.316 €/m²	1,05	1.382 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.388,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 5 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 87 m² Fecha de inicio del contrato 01/07/2011
Renta neta contractual: 4,86 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/06/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 87 m²
Plazo del contrato moda 5 años Renta Neta de mercado 7,60 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 117.828 € EXIT YIELD: 6,00 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,50 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……130.047,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.388,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 87 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……120.756,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 130.047,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

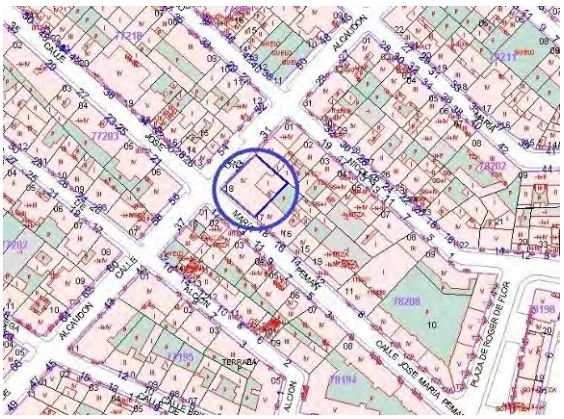
DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 15	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	15		
CALLE	Alcaudón, nº 33 3º B		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL

FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	50 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Alcaudón nº 33 3º B 28019 Madrid
Distrito: Carabanchel- San Isidro
Distrito situado al suroeste de la ciudad de Madrid. Limita al norte con la calle Vía Carpetana, al este con el río Manzanares, Pº Ermita del Santo, San Ambrosio, puente de Toledo y glorieta Marqués de Vadillo, al sur con la calle General Ricardos y Avenida de Nuestra Señora de Valvanera al oeste.
Próximo al parque de San Isidro y de la Ermita del Santo.
Varias líneas de autobuses comunican el barrio con el centro y otros distritos. La más importante es la Línea 35 que recorre General Ricardos y llega hasta el Rastro en el centro de la ciudad.
La calle principal del barrio es General Ricardos, que enlaza con el centro de la capital y con la M-30, así como con otros barrios del distrito de Carabanchel.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media, media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón comedor, cocina amueblada y equipada y un baño.
Calefacción individual de gas natural.
Edificio residencial de los años 60-70, aparentemente rehabilitado.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está bien conservada. Dispone de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de la zona.
El programa se considera adecuado para el entorno. El edificio no tiene ascensor y la vivienda es una planta cuarta, por lo que podría afectar a su comercialización.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado, es letra G.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 01/05/2016 hasta 30/04/2019, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 10 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 14 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Alcaudón, nº 33 3º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Carlos Fuentes, nº 1 1º	59 m²	610 €/mes	10,3	1,05	10,80 €/m²
c/ José Montalvo, nº 11 Bº	55 m²	580 €/mes	10,5	1,05	11,00 €/m²
c/ Doctor Zofio, nº 6 4º	65m²	680 €/mes	10,4	1,05	10,92 €/m²
c/ Ntra. Sra. Valvanera, nº 93 3º	57 m²	650 €/mes	11,4	1,00	11,40 €/m²
c/ Brihuega, s/n Bº	35 m²	475 €/mes	13,6	0,90	12,24 €/m²
c/ Tucán, nº 32 2º	50 m²	550 €/mes	11,0	1,00	11,00 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……. 11,2 €/m² y mes
Renta contractual……6.720 €/año
Plazo de duración del contrato actual…… 3 años
Plazo de desocupación …… 0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Zaida, nº 53 1º	56 m²	75.000 €	1.339 €/m²	1,20	1.674 €/m²
c/ Paulina Odiaga nº 24 1º	50 m²	113.000 €	2.260 €/m²	0,85	1.921 €/m²
c/ Doctor Zofio, nº 16 4º	53 m²	93.000 €	1.755 €/m²	1,10	1.930 €/m²
c/Legionario Poeta Queixa,nº8 2º	60 m²	83.000 €	1.383 €/m²	1,25	1.729 €/m²
c/ Toboso, s/n 1º	50 m²	95.000 €	1.900 €/m²	1,00	1.900 €/m²
c/ Vía Carpetana, nº 139 4º	60 m²	93.000 €	1.550 €/m²	1,15	1.860 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.836,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 50 m² Fecha de inicio del contrato 01/05/2016
Renta neta contractual: 8,50 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/04/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 50 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 11,20 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 90.306 € EXIT YIELD: 6,73 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,24 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 97.273,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.836,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 50 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 91.800,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 97.273,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

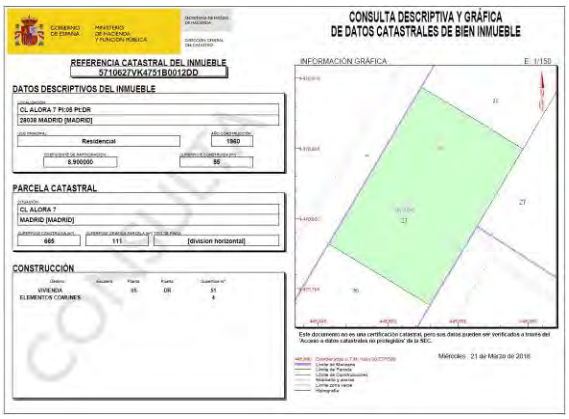
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 16	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	16		
CALLE	Alora, nº 7 5º Drcha.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sótano	0 m²	---
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	55 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Alora nº 7 5º Drcha. 28038 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- Palomeras Sureste
Distrito situado al Sur de Madrid. Está delimitado por la Avenida del Mediterráneo al norte, las calles Avda. de Pablo Neruda y Avda. de Buenos Aires al oeste, la línea ferroviaria Madrid-Barcelona al sur y la Avda. de la Democracia al este.
El barrio conecta a través de la amplia y extensa Avenida de la Albufera, con el barrio de Puente de Vallecas y con Villa de Vallecas.
Buenas comunicaciones con el centro de la capital a través de la línea 1 de Metro y numerosas líneas de autobuses. Junto a la M-40 y A-3.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño con plato de ducha.
El programa se considera adecuado para el entorno en el que se ubica.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada.
La vivienda por programa y estado de conservación es un tipo de inmueble muy demandado en la zona, si bien al tratarse de una planta quinta sin ascensor, limita su posible comercialización.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
Según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, la calificación de la vivienda es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 1/4/2017 hasta 31/03/2020, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa ligeramente por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 10€/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 13€/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Alora, nº 7 5º Drcha., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Alora, s/n 4º	60 m²	600 €/mes	10,00	1,00	10,00 €/m²
c/ Alora, nº 28 3º	66 m²	800 €/mes	12,12	0,85	10,30 €/m²
c/ Villalobos, nº 111 4º	67 m²	680 €/mes	10,15	1,00	10,15 €/m²
c/ Almología, nº 16 4º	60 m²	685 €/mes	11,41	0,95	10,84 €/m²
c/ Campo de la Paloma, s/n Bº	56 m²	560 €/mes	10,00	1,00	10,00 €/m²
c/ Benarrabá, nº 3 2º	60 m²	670 €/mes	11,16	0,95	10,60 €/m²

Renta de Mercado homogenizada…….10,31 €/m² y mes
Renta contractual……6.808 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Alora, s/n 2º	65 m²	100.000 €	1.538 €/m²	1,00	1.538 €/m²
c/ Alora, nº 25 2º	60 m²	91.000 €	1.517 €/m²	1,00	1.517 €/m²
c/ Alora, nº 17 4º	61 m²	73.000 €	1.197 €/m²	1,10	1.317 €/m²
c/ Alora, nº 28 3º	66 m²	87.000 €	1.318 €/m²	1,10	1.450 €/m²
c/ Benarrabá, s/n 4º	60 m²	102.000 €	1.700 €/m²	0,90	1.530 €/m²
c/ Campo de la Paloma, nº 18 4º	55 m²	100.000 €	1.818 €/m²	0,85	1.545 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.483,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…….. 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 55 m² Fecha de inicio del contrato 01/04/2017
Renta neta contractual: 7,27 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/03/2020

SURPERFICIE ALQUILABLE 55 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 10,31 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 80.599 € EXIT YIELD: 7,21 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,72 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……87.953,00€

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.483,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 55 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 81.565,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 87.953,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

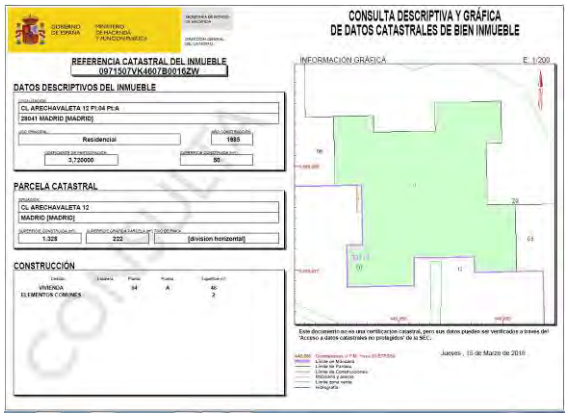
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 17	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	17		
CALLE	Arechavaleta, nº 12 4º A		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	50 m²	Vivienda
5ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Arechabaleta nº 12 4º A 28041 Madrid
Distrito: Villaverde- Los Ángeles
Distrito situado al Sur del municipio de Madrid. Está delimitado al norte por la autopista de circunvalación M-40, al sur y al oeste por las vías del F.F.C.C. auxiliar de la industria y al este por la Avenida de Andalucía.
Proximidad a la Avda. de Andalucía, eje de conexión principal con el centro de la capital.
El barrio se comunica con el resto de la ciudad a través de la línea 3 de metro y dispone de líneas de autobuses y estación de cercanías.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón-comedor, cocina amueblada y equipada con terraza tendedero y un baño con plato de ducha.
El programa se considera adecuado para el entorno en el que se ubica.
Edificio residencial de los años 80-90 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada.
Aunque se trata de una planta quinta sin ascensor, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona, por programa y estado de conservación.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación de la vivienda según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 15/11/2016 hasta 30/11/2019, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, si se mantiene el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 8 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 12 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Arechavaleta, nº 12 4º A, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Arechavaleta, s/n 5º	65 m^2	570 €/mes	8,77	1,25	11,0 €/m²
c/ Doroteo Laborda, nº 3 4º	64 m^2	600 €/mes	9,37	1,15	10,8 €/m²
c/ Doctor Martín Arévalo,nº11 1º	60 m^2	650 €/mes	10,8	1,00	10,8 €/m²
c/ Francisquita, nº3 Bº	57 m^2	570 €/mes	10,0	1,00	10,0 €/m²
c/ Victorino Bayo, nº 2 2º	55 m^2	620 €/mes	11,3	1,00	11,3 €/m²
Pº Moreras, s/n Bº	65 m^2	595 €/mes	9,15	1,20	11,4 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……10,90 €/m^2 y mes
Renta contractual……6.780 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m^2	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Arechavaleta, s/n 5º	56 m^2	85.000 €	1.518 €/m²	1,00	1.518 €/m²
c/ Arechavaleta, s/n 1º	55 m^2	115.000 €	2.091 €/m²	0,80	1.673 €/m²
c/ Arechavaleta, s/n 4º	65 m^2	84.000 €	1.292 €/m²	1,20	1.550 €/m²
c/ Litago, nº 1 4º	55 m^2	70.000 €	1.273 €/m²	1,20	1.528 €/m²
c/ Orio, s/n Bº	65 m^2	68.000 €	1.046 €/m²	1,25	1.307 €/m²
c/ Alcocer, s/n 4º	65 m^2	84.000 €	1.292 €/m²	1,20	1.550 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.525,00 €/m^2

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 50 m² Fecha de inicio del contrato 15/11/2016
Renta neta contractual: 8,40 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/11/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 50 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 10,90 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 75.660 € EXIT YIELD: 7,72 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,23 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……83.622,00€

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.525,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 50 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 76.250,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 83.622,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 18	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	18		
CALLE	Arroyo del Olivar, nº 116 3º Drcha.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL

FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	55 m²	Vivienda
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Arroyo del Olivar nº 116 3º Drcha. 28018 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- Palomeras Bajas
Distrito situado al Sur de Madrid. Está delimitado por la Avenida de la Albufera al norte, las calles Sierra Carbonera, Martínez de la Riva, Sierra Nevada y Manuel Laguna al oeste, la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza al sur y la Avda. de Buenos Aires al este.
En este barrio se encuentra la Asamblea de Madrid y en la zona es más conocido por el barrio de Madrid Sur. Es uno de los más poblados de toda la ciudad. Próximo al parque de Azorín y al Estadio de Vallecas.
Buenas comunicaciones con el centro de la capital a través de la línea 1 de Metro y líneas de autobús.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño. La finca dispone de jardines.
El programa se considera adecuado para el entorno en el que se ubica.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda dispone de acabados de origen e instalaciones básicas, acordes con la demanda de la población del nivel de renta media y media baja.
Aunque se trata de una planta cuarta sin ascensor, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra G.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 1/3/2014 hasta 28/2/2019, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa ligeramente por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología muy demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 9€/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 15€/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Arroyo del Olivar, nº 116 3º Drcha., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Alcalá de Guadaira, nº32 5º	66 m²	610 €/mes	9,24	1,10	10,16 €/m²
c/ Avda. Buenos Aires, nº 52 4º	65 m²	750 €/mes	11,53	0,90	10,37 €/m²
c/ Arroyo del Olivar, nº 18 4º	60 m²	640 €/mes	10,66	1,00	10,66 €/m²
c/ Sierra Robledal, nº 7 1º	50 m²	745 €/mes	14,90	0,85	12,66€/m²
c/ Carlos Martín Alvarez,nº100 4º	60 m²	600 €/mes	10,00	1,00	10,00 €/m²
c/ Alcalá de Guadaira, nº 20 1º	66 m²	630 €/mes	9,54	1,05	10,00 €/m²

Renta de Mercado homogenizada…….10,64 €/m² y mes
Renta contractual……7.023 €/año
Plazo de duración del contrato actual……1 año
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Alcalá de Guadaira, s/n 1º	65 m²	82.000 €	1.261 €/m²	1,10	1.387 €/m²
c/ Sierra del Valle, nº 8 1º	67 m²	93.000 €	1.388 €/m²	1,05	1.457 €/m²
c/ Puerto Alsasua, nº 1 3º	68 m²	127.000 €	1.868 €/m²	0,90	1.681 €/m²
c/ Avda. Palomeras, nº 23 5º	80 m²	122.000 €	1.525 €/m²	1,00	1.525 €/m²
c/ Diego Machado, nº 9 4º	64 m²	106.000 €	1.656 €/m²	0,95	1.573 €/m²
c/ Martínez de la Riva, nº 75 2º	70 m²	125.000 €	1.786 €/m²	0,90	1.607 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.538,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…….. 1 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 55 m² Fecha de inicio del contrato 01/03/2014
Renta neta contractual: 9,15 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 28/02/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 55 m²
Plazo del contrato moda 1 año Renta Neta de mercado 10,64 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 83.721 € EXIT YIELD: 7,40 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,91 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…….95.850,00€

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.538,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…….. 55 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…….. 84.590,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 95.850,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

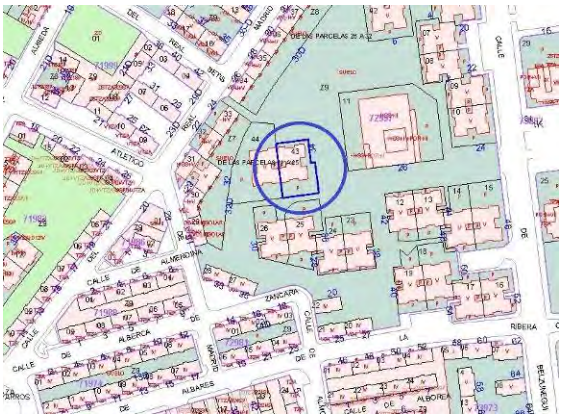
DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 19	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	19		
CALLE	Belzunegui, nº 34 4º D		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

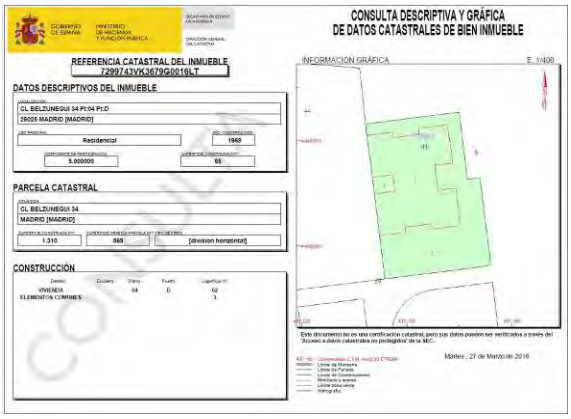
FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	65 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Belzunegui nº 34 4º D 28025 Madrid
Distrito: Carabanchel- Puerta Bonita
Puerta Bonita es un barrio del suroeste de Madrid, perteneciente al distrito de Carabanchel. Limita al sur con la Avenida de los Poblados y el Barrio de Buenavista, al noroeste con el Barrio de Vista Alegre, al noreste con el Barrio de Opañel y al este con el Barrio de Abrantes. Se trata de un barrio bien dotado de línea de autobús y metro.
Se ubica próximo a la calle General Ricardos, que une con el centro de Madrid y calle Camino Viejo de Leganés, de interés comercial a nivel ciudad.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos, ya que la cárcel de Carabanchel es un edificio cerrado desde 1998.
En comparación con la población de Madrid, los vecinos del barrio tienen una edad superior y el porcentaje de población inmigrante también se sitúa por encima de la media de la ciudad.
Nivel de renta de la población media y media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, semiamueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada, y un baño.
Calefacción individual eléctrica.
El programa se considera adecuado, si bien por tratarse de una planta quinta sin ascensor, podría verse reducida la demanda potencial.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas básicas. La fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda no está reformada. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media y media-baja.
El edificio carece de ascensor y está rodeado de jardines.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
No se ha dispuesto de certificado de eficiencia energética.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 01/07/2013 hasta 31/05/2018, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Belzunegui, nº 34 4º D, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Belzunegui, s/n 4º	70 m²	550 €/mes	7,86	1,00	7,86 €/m²
c/ Real Madrid, nº 11 1º	60 m²	520 €/mes	8,66	0,95	7,80 €/m²
c/ Álvarez Abellán, nº 23 5º	58 m²	620 €/mes	10,7	0,80	8,56 €/m²
c/ Real Madrid, nº 26 1º	70 m²	530 €/mes	7,57	1,00	7,57 €/m²
c/ Belzunegui, nº 44 4º	65 m²	700 €/mes	10,7	0,80	8,56 €/m²
c/ Albares de la Ribera, s/n 3º	63 m²	570 €/mes	9,04	0,90	8,14 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……8,00 €/m² y mes
Renta contractual……6.240 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Belzunegui, nº 62 1º	65 m²	73.000 €	1.123 €/m²	1,00	1.123 €/m²
c/ Belzunegui, s/n 4º	65 m²	96.000 €	1.477 €/m²	0,85	1.255 €/m²
c/ Belzunegui, s/n 2º	65 m²	92.000 €	1.415 €/m²	0,85	1.203 €/m²
c/ Belzunegui, s/n 3º	65 m²	95.000 €	1.461 €/m²	0,85	1.242 €/m²
c/ Belzunegui, s/n 4º	65 m²	83.000 €	1.277 €/m²	1,00	1.277 €/m²
c/ Real Betis, nº 42 3º	60 m²	68.000 €	1.133 €/m²	1,00	1.133 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.206,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 65 m² Fecha de inicio del contrato 01/07/2013
Renta neta contractual: 5,30 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/05/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 65 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 8,00 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 77.138 € EXIT YIELD: 6,76 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,27 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 84.589,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.242,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 65 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 78.390,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 84.589,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

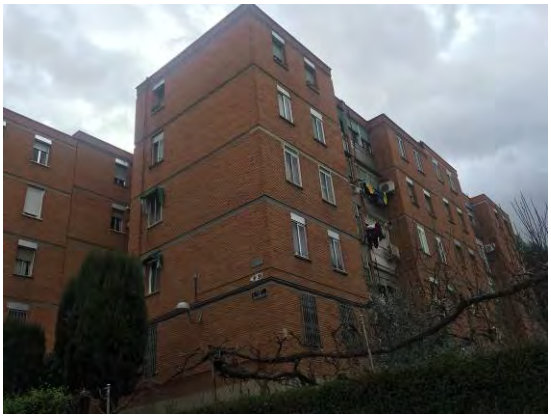
ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 20	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	20		
CALLE	Belzunegui, nº 36 1º D		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL

FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	65 m²	Vivienda
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Belzunegui nº 36 1º D 28025 Madrid
Distrito: Carabanchel- Puerta Bonita
Puerta Bonita es un barrio del suroeste de Madrid, perteneciente al distrito de Carabanchel. Limita al sur con la Avenida de los Poblados y el Barrio de Buenavista, al noroeste con el Barrio de Vista Alegre, al noreste con el Barrio de Opañel y al este con el Barrio de Abrantes. Se trata de un barrio bien dotado de línea de autobús y metro.
Se ubica próximo a la calle General Ricardos, que une con el centro de Madrid y calle Camino Viejo de Leganés, de interés comercial a nivel ciudad.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos, ya que la cárcel de Carabanchel es un edificio cerrado desde 1998.
En comparación con la población de Madrid, los vecinos del barrio tienen una edad superior y el porcentaje de población inmigrante también se sitúa por encima de la media de la ciudad.
Nivel de renta de la población media y media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 3 dormitorios, amplio salón comedor, cocina amueblada y equipada y un baño completo con plato de ducha.
Dispone de calefacción individual de gas natural y aire acondicionado con bomba de calor.
El programa se considera adecuado y al estar reformado favorece su comercialización.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas básicas. La fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media y media-baja.
El edificio carece de ascensor y está rodeado de jardines.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación energética de la vivienda es letra D, según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 22/05/2016 hasta 31/05/2019, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Belzunegui, nº 36 1º D, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Belzunegui, s/n 4º	70 m²	550 €/mes	7,86	1,10	8,65 €/m²
c/ Real Madrid, nº 11 1º	60 m²	520 €/mes	8,66	1,00	8,66 €/m²
c/ Álvarez Abellán, nº 23 5º	58 m²	620 €/mes	10,7	0,90	9,63 €/m²
c/ Real Madrid, nº 26 1º	70 m²	530 €/mes	7,57	1,10	8,33 €/m²
c/ Belzunegui, nº 44 4º	65 m²	700 €/mes	10,7	0,90	9,63 €/m²
c/ Albares de la Ribera, s/n 3º	63 m²	570 €/mes	9,04	1,00	9,00 €/m²

Renta de Mercado homogenizada…….9,00 €/m² y mes
Renta contractual……6.240 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Belzunegui, nº 62 1º	65 m²	73.000 €	1.123 €/m²	1,20	1.348 €/m²
c/ Belzunegui, s/n 4º	65 m²	96.000 €	1.477 €/m²	1,00	1.477 €/m²
c/ Belzunegui, s/n 2º	65 m²	92.000 €	1.415 €/m²	1,00	1.415 €/m²
c/ Belzunegui, s/n 3º	65 m²	95.000 €	1.461 €/m²	1,00	1.461 €/m²
c/ Belzunegui, s/n 4º	65 m²	83.000 €	1.277 €/m²	1,10	1.405 €/m²
c/ Real Betis, nº 42 3º	60 m²	68.000 €	1.133 €/m²	1,20	1.360 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.411,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 65 m² Fecha de inicio del contrato 22/05/2016
Renta neta contractual: 6,46 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/05/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 65 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 8,00 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 90.052 € EXIT YIELD: 6,55 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,05 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 97.048,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 1.411,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 65 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 91.715,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 97.048,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

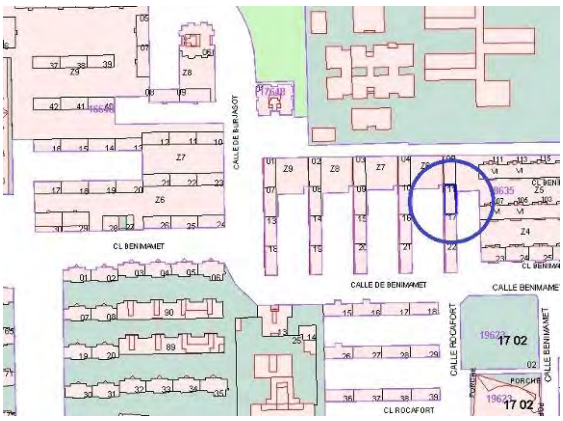
DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 21	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	21		
CALLE	Benimamet, nº 87 5º Drcha.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

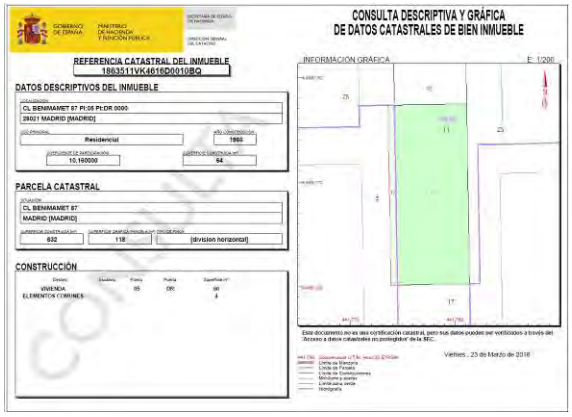
FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN



PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---
5ª	64 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Benimamet nº 87 5º Drcha 28041 Madrid
Distrito: Villaverde- San Cristobal
Distrito situado al Sur del municipio de Madrid. Está delimitado al norte, sur y este por las vías del F.F.C.C., y al oeste por la Avenida de Andalucía.
San Cristóbal de Los Ángeles ha sido desde finales de los años 90, uno de los barrios con mayor nivel de inmigración de todo Madrid.
Próximo al Parque de la Dehesa Boyal, uno de los más grandes del distrito y a la Avda. de Andalucía, eje de conexión principal con el centro de la capital.
El barrio se comunica con el resto de la ciudad a través de la línea 3 de metro y dispone de líneas de autobuses y estación de cercanías.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, sin amueblar. Dispone de 3 dormitorios, salón independiente, cocina amueblada y equipada y un baño.
El programa se considera adecuado para el entorno en el que se ubica.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas básicas. El edificio tiene ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda tiene acabados de origen.
Dispone de ascensor y tres dormitorios, por lo que se considera un inmueble con buena comercialización.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación de la vivienda según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 01/09/2016 hasta 30/08/2019, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, si se mantiene el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Benimamet, nº 87 5º Drcha. Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Godella, nº 149 5º	61m²	525 €/mes	8,60	0,90	7,74 €/m²
c/ Benimamet, nº 93 2º	65 m²	520 €/mes	8,00	0,95	7,60 €/m²
c/ Plaza de los Pinazo, s/n Bº	64 m²	500 €/mes	7,81	1,00	7,81 €/m²
c/ Sahara, nº 1 4º	55 m²	600 €/mes	10,9	0,75	8,17 €/m²
c/ Soto del Parral, nº 3 4º	68 m²	600 €/mes	8,82	0,90	7,94 €/m²
c/ Sahara, nº 60 4º	71 m²	640 €/mes	9,00	0,85	7,65 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……7,81 €/m² y mes
Renta contractual……6.000 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Benimamet, nº 34 Bº	62 m²	60.000 €	968 €/m²	1,10	1.065 €/m²
c/ Benimamet, nº 47 3º	67 m²	79.900 €	1.192 €/m²	0,95	1.132 €/m²
c/ Benimamet, nº 69 3º	70 m²	84.000 €	1.200 €/m²	0,95	1.140 €/m²
c/ Benimamet, nº 14 Bº	68 m²	90.000 €	1.323 €/m²	0,90	1.191 €/m²
c/ Rocafort, nº 84 2º	60 m²	68.000 €	1.133 €/m²	1,00	1.133 €/m²
c/ Godella, nº 195 Bº	60 m²	70.000 €	1.167 €/m²	1,00	1.167 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.138,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 64 m² Fecha de inicio del contrato 01/09/2016
Renta neta contractual: 5,86 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/08/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 64 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 7,81 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 71.789 € EXIT YIELD: 6,94 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,45 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……78.258,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.138,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 64 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……72.832,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 78.258,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

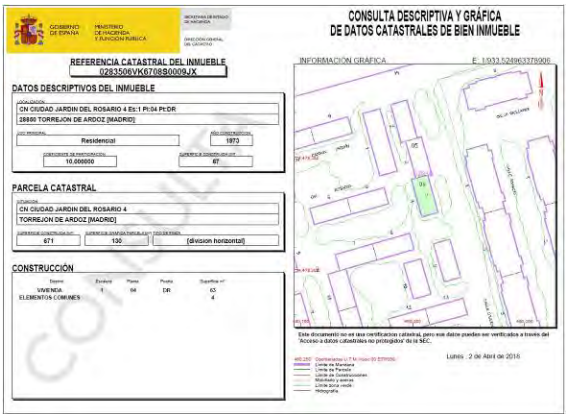
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 22	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	22		
CALLE	Ciudad Jardín del Rosario, nº 4 4º Drcha.		
MUNICIPIO	Torrejón de Ardoz		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	67 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

C/ Ciudad Jardín del Rosario, nº 4 4º Drcha., 28850 Madrid
Municipio ubicado en el área metropolitana de Madrid, perteneciente al Corredor del Henares.
Muy cercano al Aeropuerto de Madrid-Barajas y al Recinto ferial Juan Carlos I.
Está comunicado directamente con la A-2, con la vía férrea Madrid-Barcelona, la autovía de circunvalación M-50 y M-45 y la carretera M-206 hacia Loeches y Ajalvir.
Dotado de líneas de autobús y tren de cercanías.
Dispone de equipamientos sanitarios, comerciales y deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón con acceso a terraza de 5 m2, cocina amueblada y equipada y un baño.
Calefacción individual y aire acondicionado con bomba frío y calor.
El programa se considera adecuado, pero por tratarse de una planta quinta sin ascensor, podría verse afectada su comercialización.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas básicas. La fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta buen estado de conservación pero sin reformas. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media.
El edificio carece de ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación energética de la vivienda es letra E, según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 07/10/2016 hasta 31/10/2019, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 6 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 10 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Ciudad Jardín del Rosario, nº 4 4º Drcha., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Oxígeno, nº 12 3º	68 m²	560 €/mes	8,23	0,95	7,82 €/m²
c/ Dublín, nº 10 4º	70 m²	510 €/mes	7,28	1,00	7,28 €/m²
c/ Veredillas, s/n 4º	70 m²	500 €/mes	7,14	1,00	7,14 €/m²
c/ Veredillas, s/n 2º	84 m²	570 €/mes	6,78	1,00	6,78 €/m²
c/ Iglesia, s/n 4º	65 m²	600 €/mes	9,23	0,80	7,38 €/m²
c/ Almagro, nº 13 1º	60 m²	570 €/mes	9,50	0,80	7,60 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……7,33 €/m² y mes
Renta contractual……5.893 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Oxígeno, s/n 3º	79 m²	118.000 €	1.494 €/m²	0,90	1.345 €/m²
c/ Oxígeno, s/n 1º	90 m²	122.000 €	1.355 €/m²	0,95	1.287 €/m²
c/ Madrid, nº 22 4º	80 m²	83.000 €	1.037 €/m²	1,15	1.192 €/m²
c/ Cruz, nº 19 4º	78 m²	95.000 €	1.218 €/m²	1,00	1.218 €/m²
c/ Cancana, nº 29 4º	88 m²	86.000 €	977,3 €/m²	1,15	1.124 €/m²
c/ Cal, nº 3 1º	80 m²	116.000 €	1.450 €/m²	0,90	1.305 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.245,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 67 m² Fecha de inicio del contrato 07/10/2016
Renta neta contractual: 5,60 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/10/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 67 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 7,33 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 81.405 € EXIT YIELD: 6,01 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,52 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 89.920,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.245,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 67 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 83.415,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 89.920,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 23	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	23		
CALLE	Corral de Cantos, nº 7 2º B		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL

FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sótano	0 m²	---
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	50 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Corral de Cantos nº 7 2º B 28053 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- San Diego
Distrito localizado al sureste del municipio de Madrid, delimitado por la M-30 al norte, las calles Martínez de la Riva, Sierra Carbonera y Avda. de la Albufera al este, la Avda. de Entrevías al oeste y las calles Manuel Laguna y Sierra Nevada al sur. Forma parte del núcleo original del Puente de Vallecas.
Se ubica próximo a la Asamblea de Madrid, al centro comercial Madrid Sur, centro comercial Méndez Álvaro y a la Avda. de la Albufera, principal calle comercial del distrito.
Dispone de buenas comunicaciones a través de línea de metro, cercanías y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Alberga una elevada población inmigrante.
Nivel de renta de la población media, media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Apartamento exterior, amueblado. Dispone de 1 dormitorio, salón independiente, cocina amueblada y equipada y un baño. Dispone de armarios empotrados, suelos de parquet y calefacción individual de gas natural.
Edificio residencial de los años 90 con calidades constructivas acorde a su antigüedad, sin ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está bien conservada y dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias.
Se trata de una tipología demandada en la zona, por programa y estado de conservación, si bien por tratarse de una planta tercera sin ascensor se podría ver afectada su comercialización.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por la propiedad, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 01/09/2013 y duración hasta 31/08/2018, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado de la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 9 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 14 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Corral de Cantos, nº 7 2º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Juana Elorza, nº 17 2º	38 m²	550 €/mes	14,47	0,80	11,57 €/m²
c/ Puerto Arlabán, nº 89 2º	42 m²	500 €/mes	11,90	0,90	10,71 €/m²
c/ Felisa Méndez, nº20 1º	45 m²	550 €/mes	12,22	0,90	11,00 €/m²
c/ Carlos Aurioles, nº 36 1º	50 m²	565 €/mes	11,30	1,00	11,30 €/m²
c/ Cachero, nº15 2º	45 m²	550 €/mes	12,22	0,90	11,00 €/m²
c/ Sierra de la estrella, nº 4 Bº	48 m²	500 €/mes	10,41	1,00	10,41 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……11,00 €/m² y mes
Renta contractual……6.600 €/año
Plazo de duración del contrato actual……1 año
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Monte Perdido, s/n Bº	62 m²	86.000 €	1.387 €/m²	1,10	1.526 €/m²
c/ Sierra del Castillo, nº 1 1º	55 m²	83.000 €	1.509 €/m²	1,02	1.539 €/m²
c/ Teresa Maroto, nº 18 2º	59 m²	108.000 €	1.830 €/m²	0,90	1.647 €/m²
c/ Palomeras, nº 31 1º	60 m²	115.000 €	1.917 €/m²	0,90	1.725 €/m²
c/ Alfredo Castro Camba, s/n 1º	53 m²	90.000 €	1.698 €/m²	0,95	1.613 €/m²
c/ Sierra Molina, nº 18 Bº	45 m²	78.000 €	1.733 €/m²	0,95	1.646 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.616,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 1 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 50 m² Fecha de inicio del contrato 01/09/2013
Renta neta contractual: 7,64 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/08/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 50 m²
Plazo del contrato moda 1 años Renta Neta de mercado 11,00 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 79.865 € EXIT YIELD: 7,25 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,75 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 88.433,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.616,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 50 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 80.800,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 88.433,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

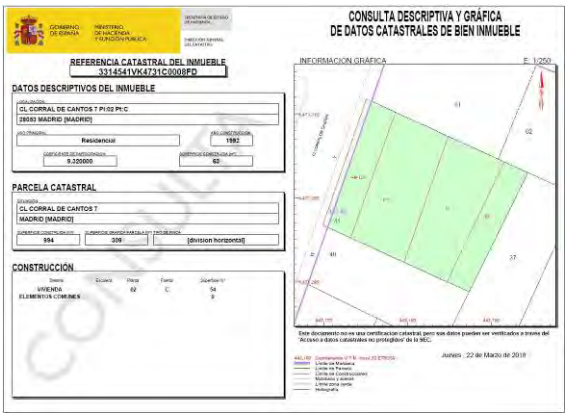
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 24	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	24		
CALLE	Corral de Cantos, nº 7 2º C		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sótano	0 m²	---
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	63 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Corral de Cantos nº 7 2º C 28053 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- San Diego
Distrito localizado al sureste del municipio de Madrid, delimitado por la M-30 al norte, las calles Martínez de la Riva, Sierra Carbonera y Avda. de la Albufera al este, la Avda. de Entrevías al oeste y las calles Manuel Laguna y Sierra Nevada al sur. Forma parte del núcleo original del Puente de Vallecas.
Se ubica próximo a la Asamblea de Madrid, al centro comercial Madrid Sur, centro comercial Méndez Álvaro y a la Avda. de la Albufera, principal calle comercial del distrito.
Dispone de buenas comunicaciones a través de línea de metro, cercanías y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Alberga una elevada población inmigrante.
Nivel de renta de la población media, media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, semiamueblado. Dispone de 2 dormitorios, salón independiente con terraza, cocina amueblada y equipada y un baño. Dispone de armarios empotrados, suelos de parquet y calefacción individual de gas natural.
Edificio residencial de los años 90 con calidades constructivas acorde a su antigüedad, sin ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está bien conservada y dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias.
Se trata de una tipología demandada en la zona, por programa y estado de conservación, si bien por tratarse de una planta tercera sin ascensor se podría ver afectada su comercialización.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por la propiedad, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 19/02/2016 y duración hasta 28/02/2019, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado de la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 9 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 14 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Corral de Cantos, nº 7 2º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Carlos Martín Alvarez,nº100 4º	60 m²	600 €/mes	10,00	1,00	10,0 €/m²
c/ Peña Atalaya, nº 100 1º	60 m²	550 €/mes	9,16	1,02	9,34 €/m²
c/ Mariano Benlliure, s/n 4º	65 m²	660 €/mes	10,15	1,00	10,1 €/m²
c/ Carlos Aurioles, s/n 2º	65 m²	740 €/mes	11,38	0,85	9,67 €/m²
c/ Pintor Sorolla, nº5 2º	68 m²	625 €/mes	9,19	1,02	9,36 €/m²
c/ Pto. Almansa, nº 65 1º	47 m²	630 €/mes	13,40	0,80	10,72 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……9,86 €/m² y mes
Renta contractual……7.458 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Josué Lillo, nº 5 3º	61 m²	83.000 €	1.361 €/m²	1,05	1.429 €/m²
c/ Corral de Cantos, nº 15 2º	62 m²	76.000 €	1.226 €/m²	1,15	1.410 €/m²
c/ Sierra del Castillo, nº 1 2º	59 m²	110.000 €	1.864 €/m²	0,85	1.584 €/m²
c/ Peña de la Atalaya, nº 116 ent	74 m²	106.000 €	1.432 €/m²	1,10	1.455 €/m²
c/ Sierra Molina, s/n 1º	65 m²	88.000 €	1.354 €/m²	1,05	1.422 €/m²
c/ Martell, s/n Bº	75 m²	107.000 €	1.427 €/m²	1,00	1.427 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.455,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 63 m² Fecha de inicio del contrato 19/02/2016
Renta neta contractual: 7,40 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 28/02/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 63 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 9,86 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 90.533 € EXIT YIELD: 7,16 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,66 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……102.894,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.455,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 63 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 91.665,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 102.894,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

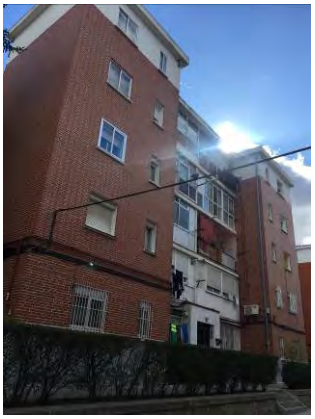
ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 25	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	25		
CALLE	Ezcaray, nº 10 4º B.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

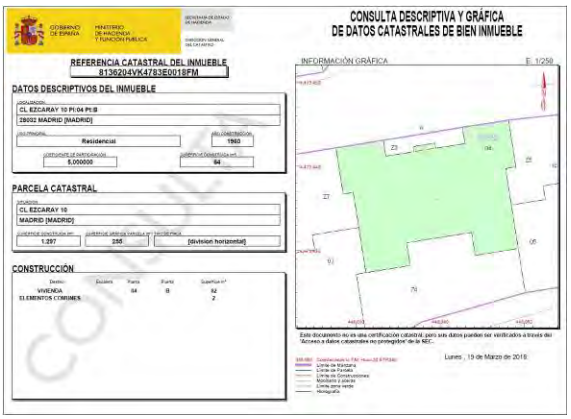
FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



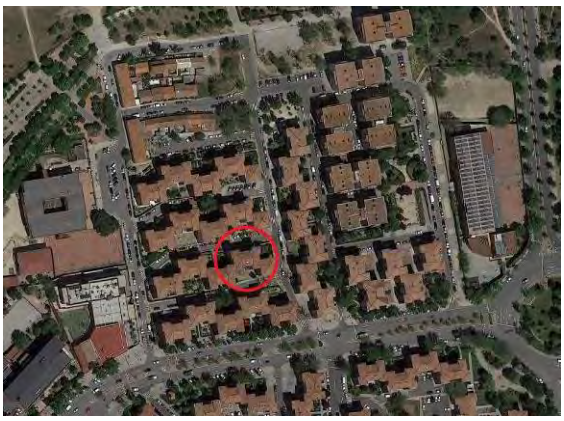
FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA



CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	64 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Ezcaray nº 10 4º B 28032 Madrid
Distrito: Vicálvaro- Ambroz
Distrito situado al Sureste de Madrid. Limita al norte y oeste con carretera M-40, la avenida de Canillejas a Vicálvaro, la radial R-3 y la carretera de Vicálvaro a Coslada, al sur con Puente de Vallecas y Villa de Vallecas a través de la autovía A-3 y al este con los municipios de Coslada, San Fernando de Henares y Rivas-Vaciamadrid.
El barrio está próximo a vías principales de la ciudad y se comunica con el centro de la misma, a través de la línea 9 de Metro y algunas líneas de autobús.
Se ubica próximo a Faunia, uno de los zoológicos de la capital y a la Universidad Rey Juan Carlos I.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón, terraza, cocina amueblada y equipada y un baño con plato de ducha. El programa se considera adecuado.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda dispone de un nivel de acabados e instalaciones básicas, acordes con la demanda de la población del nivel de renta media y media baja.
Aunque se trata de una planta cuarta sin ascensor, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 1/4/2016 hasta 31/3/2019, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología muy demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Ezcaray, nº 10 4º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Herce, s/n Bº	56 m²	500 €/mes	8,92	0,98	8,74 €/m²
c/ Herce, nº 12 5º	58 m²	570 €/mes	9,83	0,90	8,85 €/m²
c/ Villajimena, nº 91 4º	60 m²	630 €/mes	10,5	0,90	9,45 €/m²
c/ Villajimena, nº 29 Bº	75 m²	750 €/mes	10,0	0,90	8,50€/m²
c/ Lago Van, s/n 3º	80 m²	620 €/mes	7,75	1,05	8,13 €/m²
c/ Caños de San Pedro, nº 4 2º	70 m²	720 €/mes	10,3	0,85	8,75 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……8,73 €/m² y mes
Renta contractual……6.705 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Calahorra, nº 12 1º	60 m²	93.000 €	1.550 €/m²	0,90	1.395 €/m²
c/ San Filemón, nº 14 4º	55 m²	77.000 €	1.400 €/m²	0,98	1.372 €/m²
c/ Ezcaray, s/n 4º	58 m²	90.000 €	1.552 €/m²	0,90	1.397 €/m²
c/ Casalarreina, nº14 4º	63 m²	83.000 €	1.297 €/m²	1,02	1.323 €/m²
c/ Cordovín, s/n 4º	64 m²	96.000 €	1.500 €/m²	0,95	1.350 €/m²
c/ Gallo, s/n 4º	65 m²	94.000 €	1.446 €/m²	0,95	1.374 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.368,50 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 64 m² Fecha de inicio del contrato 01/04/2016
Renta neta contractual: 6,25 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/03/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 64 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 8,73 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 86.275 € EXIT YIELD: 6,87 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,38 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……96.384,00€

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.368,50 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 64 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 87.584,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 96.384,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

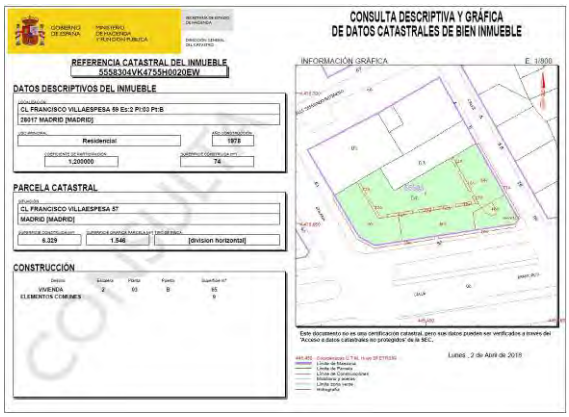
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 26	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	26		
CALLE	Francisco Villaespesa, nº 59 Escalera 2 3º B		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	74 m²	Vivienda
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

C/ Francisco Villaespesa, nº 59 Escalera 2 3º B, 28017 Madrid
Distrito: Ciudad Lineal- Pueblo Nuevo
Distrito al este de Madrid. Limita al sur con la Avenida de Daroca y calle O´Donnell, al norte con la calle Alcalá, al este con la calle Hermanos García Noblejas y al oeste con la calle Lago Constanza.
Se trata de un barrio bien dotado de líneas de autobús y metro.
Se ubica próximo a la calle Alcalá, que une el barrio con el centro de Madrid.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos, si bien se encuentra próximo al Cementerio de la Almudena.
Nivel de renta de la población media.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón independiente, cocina amueblada y equipada y un baño.
El programa se considera adecuado, pero por tratarse de una planta cuarta sin ascensor, podría verse afectada su comercialización.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas medias. La fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta buen estado de conservación pero sin reformas. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media.
El edificio carece de ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable, ni de calificación energética de la vivienda.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 01/08/2012 hasta 31/07/2018, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 8 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 12 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Francisco Villaespesa nº 59 Esc.2 3º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Gutierre de cetina, nº 49 3º	65 m²	640 €/mes	9,85	1,10	10,8 €/m²
c/ Emilio Ferrari, nº 113 4º	74 m²	850 €/mes	11,5	1,00	11,5 €/m²
c/ Fernando Gabriel, nº 9 Bº	77 m²	820 €/mes	10,6	1,00	10,6 €/m²
c/ Sor María de Agreda, nº 7 3º	90 m²	800 €/mes	8,89	1,15	10,2 €/m²
c/ San Vidal, nº 3 2º	77 m²	780 €/mes	10,1	1,05	10,6 €/m²
c/ Gutierre de Cetina, nº 44 4º	77 m²	690 €/mes	8,96	1,15	10,3 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……10,70 €/m² y mes
Renta contractual……8.604 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Los Urquiza, nº 6 2º	82 m²	156.000 €	1.902 €/m²	0,95	1.807 €/m²
c/Pedro Antonio Alarcón, nº41 1º	83 m²	141.000 €	1.699 €/m²	1,05	1.784 €/m²
c/ Vital Aza, nº 30 3º	69 m²	137.000 €	1.985 €/m²	0,90	1.886 €/m²
c/ Avda. Ascao, nº 51 2º	72 m²	153.000 €	2.125 €/m²	0,85	1.806 €/m²
c/ Salas Barbadillo, nº 49 3º	85 m²	151.000 €	1.776 €/m²	1,00	1.776 €/m²
c/ Lago Constanza, nº 65 4º	70 m²	127.000 €	1.814 €/m²	1,00	1.814 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.800,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 74 m² Fecha de inicio del contrato 01/08/2012
Renta neta contractual: 7,31 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/07/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 74 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 10,7 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 129.926 € EXIT YIELD: 5,97 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,48 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……143.875,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 1.800,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 74 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 133.200,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 143.875,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

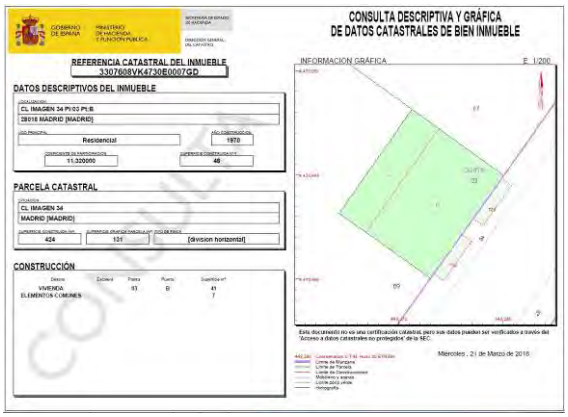
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 27	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	27		
CALLE	Imagen, nº 34 3º B		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	48 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Imagen nº 34 3º B 28018 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- San Diego
Distrito localizado al sureste del municipio de Madrid, delimitado por la M-30 al norte, las calles Martínez de la Riva, Sierra Carbonera y Avda. de la Albufera al este, la Avda. de Entrevías al oeste y las calles Manuel Laguna y Sierra Nevada al sur. Forma parte del núcleo original del Puente de Vallecas.
Se ubica próximo a la Asamblea de Madrid y el centro comercial Madrid Sur.
Dispone de buenas comunicaciones a través de línea de metro, cercanías y autobús.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Alberga una elevada población inmigrante.
Nivel de renta de la población media, media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, semiamueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón con terraza exterior de 5 m2, cocina amueblada y equipada con terraza de 5 m2, y un baño completo con plato de ducha.
Edificio residencial de los años 70 con calidades constructivas básicas, sin ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias.
Se trata de una tipología demandada en la zona, por programa y estado de conservación, si bien por tratarse de una planta cuarta sin ascensor se vería afectada su comercialización.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por la propiedad, es letra F.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 01/02/2016 y duración hasta 31/01/2019, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por la propiedad.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado de la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 9 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 14 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Imagen nº 34 3º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Josué Lillo, nº 53 3º	51 m²	500 €/mes	9,80	1,10	10,8 €/m²
c/ Puerto Almansa, nº 65 1º	47 m²	630 €/mes	13,40	0,85	11,4 €/m²
c/ Cachero, nº 15 2º	45 m²	550 €/mes	12,22	0,90	11,0 €/m²
c/ Carlos Aurioles, nº36 1º	50 m²	585 €/mes	11,70	1,00	11,7 €/m²
c/ Puerto Arlabán, s/n 1º	45 m²	570 €/mes	12,66	0,90	11,4 €/m²
c/ Carlos Martín Alvarez,nº100 4º	60 m²	600 €/mes	10,00	1,05	10,5 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……11,13 €/m² y mes
Renta contractual……6.413 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Tomás Esteban, nº 9 2º	58 m²	81.000 €	1.396 €/m²	1,10	1.536 €/m²
c/ Puerto Arlabán, nº 84 1º	50 m²	83.000 €	1.660 €/m²	0,95	1.577 €/m²
c/ Cordillera de Cuera, nº 26 1º	53 m²	78.000 €	1.472 €/m²	1,10	1.546 €/m²
c/ Avda. San Diego, nº 83 3º	56 m²	83.000 €	1.482 €/m²	1,10	1.556 €/m²
c/ Mariano Benlliure, nº 8 4º	54 m²	80.000 €	1.481 €/m²	1,05	1.555 €/m²
c/ Hachero, nº 33 2º	37 m²	73.000 €	1.973 €/m²	0,85	1.677 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.574,50 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 48 m² Fecha de inicio del contrato 01/02/2016
Renta neta contractual: 8,96 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/01/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 48 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 11,13 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 74.883 € EXIT YIELD: 7,54 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,05 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……85.046,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.574,50 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 48 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 75.576,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 85.046,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

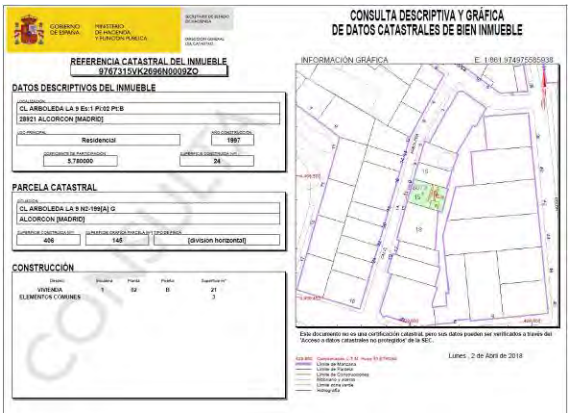
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 28	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	28		
CALLE	La Arboleda, nº 9 2º B		
MUNICIPIO	Alcorcón		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	25 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

C/ La Arboleda, nº 9 2º B, 28921 Alcorcón (Madrid)
Municipio ubicado en el área metropolitana de Madrid.
La cercanía de Alcorcón a Madrid ha propiciado un gran desarrollo industrial y gracias a la oferta de empleo dentro del municipio, se ha evitado su conversión en una ciudad dormitorio, ya que una gran parte de la población trabaja o estudia en Alcorcón.
Está comunicado directamente con la A-5, M-40, M-50 y R-5.
Dotado de líneas de autobús y tren de cercanías.
Dispone de equipamientos sanitarios, comerciales y deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Estudio exterior, semiamueblado, reformado, con cocina amueblada y equipada y un baño.
Calefacción individual y aire acondicionado con bomba frío y calor.
Por tratarse de una tercera planta sin ascensor podría verse afectada su comercialización, pero al ser un inmueble de dimensiones reducidas y no existir apenas mercado de este tipo, se prevé que tenga buena salida en mercado.
Edificio residencial de los años 90 con calidades constructivas básicas. La fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda presenta buen estado de conservación.
Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media.
El edificio carece de ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación energética de la vivienda es letra F, según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 01/08/2014 hasta 31/07/2019, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 9 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 12 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ La Arboleda nº 9 2º B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ La Arboleda, nº 11 Bº	37 m²	400 €/mes	10,8	1,10	11,9 €/m²
c/ Bailén, nº 6 Bº	60 m²	550 €/mes	9,17	1,25	11,5 €/m²
c/ Cañada, s/n Bº	50 m²	600 €/mes	12,0	1,00	12,00 €/m²
c/ San Ignacio, nº 3º	50 m²	500 €/mes	10,0	1,25	12,5 €/m²
c/ Escuelas, s/n 1º	50 m²	520 €/mes	10,4	1,10	11,5 €/m²
c/ Iglesia, s/n 3º	50 m²	500 €/mes	10,0	1,25	12,5 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……12,00 €/m² y mes
Renta contractual……3.600 €/año
Plazo de duración del contrato actual……1 año
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Santo Domingo, nº 16 Bº	60 m²	69.000 €	1.150 €/m²	1,30	1.495 €/m²
c/ Avda. Carabancheles, nº 2 5º	72 m²	86.000 €	1.194 €/m²	1,30	1.552 €/m²
c/ Santo Domingo, nº 16 1º	55 m²	93.000 €	1.691 €/m²	1,00	1.691 €/m²
c/ Avda. Cantarranas, s/n 2º	60 m²	81.000 €	1.350 €/m²	1,25	1.688 €/m²
Plz. Sierra Navacerrada, nº 1 Bº	55 m²	90.000 €	1.636 €/m²	1,00	1.636 €/m²
c/ Espada, s/n Bº	60 m²	76.000 €	1.267 €/m²	1,30	1.647 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.620,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 1 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 25 m² Fecha de inicio del contrato 01/08/2014
Renta neta contractual: 10,28 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/07/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 25 m²
Plazo del contrato moda 1 año Renta Neta de mercado 12,00 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 40.179 € EXIT YIELD: 7,70 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,21 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 43.972,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.620,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 25 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 40.500,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 43.972,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

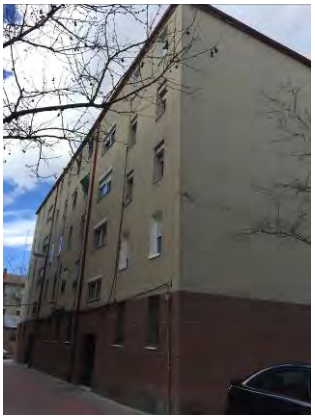
ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 29	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	29		
CALLE	Pañerías, nº 8 Bº drcha.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

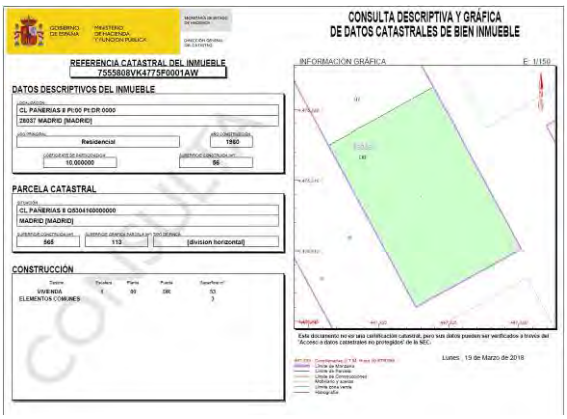
FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	56 m²	Vivienda
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Pañerías nº 8 Bº Drcha. 28037 Madrid
Distrito: San Blas- Amposta
Distrito situado al Este de la capital. Entorno residencial delimitado por la Avenida de Arcentales y calle Alberique al norte, Avenida de Hellín al este, calle Pobladura del Valle al sur y calle Hermanos García Noblejas al Oeste.
El barrio está próximo a vías principales de la ciudad como la M-40 y la R-3 y bien dotado de líneas de autobús y Metro.
Se ubica próximo al parque público El Paraíso y al centro comercial Las Rosas. Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño. El programa se considera adecuado y aunque se trata de una planta baja, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor y la fachada aparentemente está rehabilitada.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda dispone de alguna mejora y un nivel de acabados e instalaciones básicas, acordes con la demanda de la población del nivel de renta media y media baja.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 17/5/2016 hasta 31/5/2019, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología muy demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 10 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 13 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Pañerías nº 8 Bº Drcha., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Pañerías s/n 3º	60 m²	670 €/mes	11,16	0,95	10,60 €/m²
c/ Telares, nº 6 2º	65 m²	670 €/mes	10,30	1,00	10,30 €/m²
c/ Orfebrería, nº 7 1º	53 m²	650 €/mes	12,26	0,85	10,40 €/m²
c/ Alfareros, nº4 2º	56 m²	650 €/mes	10,60	1,00	10,60€/m²
c/ Pescadores, nº 15 Bº	57 m²	570 €/mes	10,00	1,00	10,00 €/m²
c/ Pañerías, nº 11 1º	54 m²	630 €/mes	11,60	0,95	11,00 €/m²

Renta de Mercado homogenizada…….10,50 €/m² y mes
Renta contractual……7.056 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Pañerías, nº 14 3º	60 m²	88.000 €	1.467 €/m²	1,00	1.467 €/m²
c/ Modistas, nº 15 4º	54 m²	77.000 €	1.426 €/m²	1,05	1.497 €/m²
c/ Ceramistas, nº 13 Bº	60 m²	86.000 €	1.433 €/m²	1,00	1.433 €/m²
c/ Amposta, s/n 1º	56 m²	85.000 €	1.518 €/m²	0,95	1.442 €/m²
c/ Brocados, nº 2 2º	58 m²	85.000 €	1.466 €/m²	1,00	1.466 €/m²
c/ Carrocería, s/n 1º	54 m²	84.000 €	1.556 €/m²	0,95	1.478 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.465,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…….. 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 56 m² Fecha de inicio del contrato 17/05/2016
Renta neta contractual: 6,70 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/05/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 56 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 10,50 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 81.457 € EXIT YIELD: 7,81 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,32%

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……86.537,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.465,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 56 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…….. 82.040,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 86.537,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

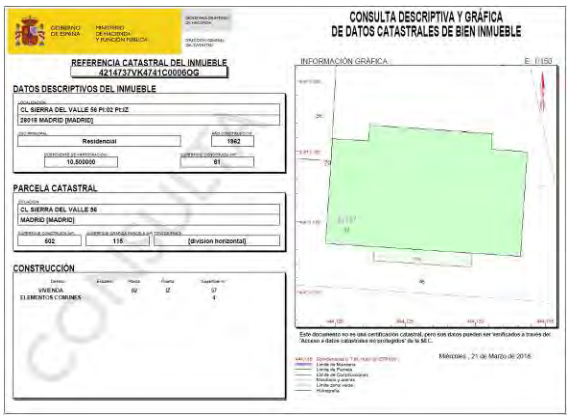
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 30	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	30		
CALLE	Sierra del Valle, nº 56 2º Izqda.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	61 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Sierra del Valle nº 56 2º Izqda. 28018 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- Palomeras Bajas
Distrito situado al Sur de Madrid. Está delimitado por la Avenida de la Albufera al norte, las calles Sierra Carbonera, Martínez de la Riva, Sierra Nevada y Manuel Laguna al oeste, la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza al sur y la Avda. de Buenos Aires al este.
En este barrio se encuentra la Asamblea de Madrid y en la zona es más conocido por el barrio de Madrid Sur. Es uno de los más poblados de toda la ciudad. Próximo al parque de Azorín y al Estadio de Vallecas.
Buenas comunicaciones con el centro de la capital a través de la línea 1 de Metro y líneas de autobús.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño.
El programa se considera adecuado para el entorno en el que se ubica.
Se accede al portal a través de una zona peatonal ajardinada, sin posibilidad de acceso de vehículos.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada.
Aunque se trata de una planta tercera sin ascensor, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable, ni certificado de eficiencia energética de la vivienda.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 9/1/2012 hasta 31/12/2018, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa ligeramente por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 9€/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 15€/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Sierra del Valle nº 56 2º Izqda., Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Alcalá de Guadaira, nº32 5º	66 m²	610 €/mes	9,24	1,00	9,24 €/m²
c/ Avda. Buenos Aires, nº 52 4º	65 m²	750 €/mes	11,53	0,90	10,37 €/m²
c/ Arroyo del Olivar, nº 18 4º	60 m²	640 €/mes	10,66	0,90	9,59 €/m²
c/ Sierra Robledal, nº 7 1º	50 m²	745 €/mes	14,90	0,75	11,92 €/m²
c/ Carlos Martín Alvarez,nº100 4º	60 m²	600 €/mes	10,00	0,90	9,00 €/m²
c/ Alcalá de Guadaira, nº 20 1º	66 m²	630 €/mes	9,54	1,00	9,54 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……9,90 €/m² y mes
Renta contractual……7.247 €/año
Plazo de duración del contrato actual……1 año
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Alcalá de Guadaira, s/n 1º	65 m²	82.000 €	1.261 €/m²	1,00	1.261 €/m²
c/ Sierra del Valle, nº 8 1º	67 m²	93.000 €	1.388 €/m²	1,00	1.388 €/m²
c/ Puerto Alsasua, nº 1 3º	68 m²	127.000 €	1.868 €/m²	0,80	1.494 €/m²
c/ Avda. Palomeras, nº 23 5º	80 m²	122.000 €	1.525 €/m²	0,90	1.372 €/m²
c/ Diego Machado, nº 9 4º	64 m²	106.000 €	1.656 €/m²	0,85	1.408 €/m²
c/ Martínez de la Riva, nº 75 2º	70 m²	125.000 €	1.786 €/m²	0,80	1.429 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.392,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 1 año
SUPERFICIE ALQUILADA: 61 m² Fecha de inicio del contrato 09/01/2012
Renta neta contractual: 8,27 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/12/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 61 m²
Plazo del contrato moda 1 año Renta Neta de mercado 9,90 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 84.276 € EXIT YIELD: 8,39 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,90 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 95.474,00€

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.392,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 61 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 84.912,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 95.474,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

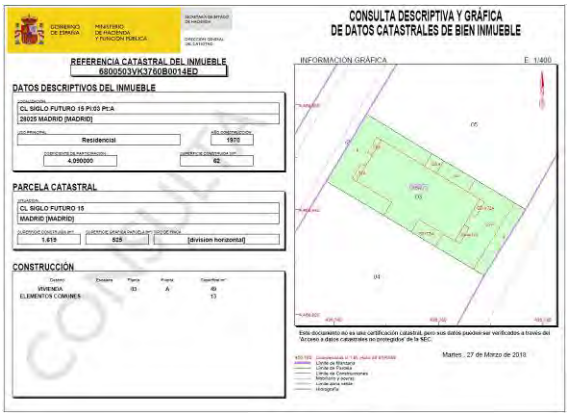
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 31	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	31		
CALLE	Siglo Futuro, nº 15 3º A		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
SMS	0 m²	---
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	62 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Siglo Futuro nº 15 3º A 28025 Madrid
Distrito: Carabanchel- Puerta Bonita
Distrito al suroeste de Madrid. Limita al sur con la Avenida de los Poblados y el Barrio de Buenavista, al noroeste con el Barrio de Vista Alegre, al noreste con el Barrio de Opañel y al este con el Barrio de Abrantes. Se trata de un barrio bien dotado de línea de autobús y metro.
Se ubica próximo a la Avenida de los Poblados, a la calle General Ricardos que une con el centro de Madrid y a la calle Camino Viejo de Leganés, de interés comercial a nivel ciudad.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Porcentaje de población inmigrante por encima de la media de la ciudad.
Nivel de renta de la población media y media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón comedor, cocina amueblada y equipada, terraza cerrada y un baño.
Dispone de calefacción individual eléctrica y aire acondicionado con bomba de calor.
El programa se considera adecuado, pero por tratarse de una planta cuarta sin ascensor, podría verse afectada su comercialización.
Edificio residencial de 1970 con calidades constructivas básicas. La fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada totalmente. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media y media-baja.
El edificio carece de ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación energética de la vivienda es letra E, según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 06/01/2018 hasta 31/01/2021, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta está en la media de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 12 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Siglo Futuro nº 15 3º A, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Belzunegui, s/n 4º	70 m²	550 €/mes	7,86	1,20	9,43 €/m²
c/ Real Madrid, nº 11 1º	60 m²	520 €/mes	8,66	1,05	9,10 €/m²
c/ Fausto Domingo, nº8 1º	55 m²	650 €/mes	11,8	0,95	11,2 €/m²
c/ Real Madrid, nº 26 1º	70 m²	530 €/mes	7,57	1,20	9,10 €/m²
c/ Álvarez Abellán, nº 23 5º	58 m²	620 €/mes	10,2	1,00	10,2 €/m²
c/ Albares de la Ribera, s/n 3º	63 m²	570 €/mes	9,00	1,05	9,45 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……9,75 €/m² y mes
Renta contractual……7.254 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Belzunegui, nº 62 1º	65 m²	73.000 €	1.123 €/m²	1,20	1.348 €/m²
c/ Witerico, nº 8 3º	56 m²	86.000 €	1.536 €/m²	1,00	1.536 €/m²
c/ Piedrahita, s/n 4º	67 m²	86.000 €	1.283 €/m²	1,15	1.475 €/m²
c/ Teobaldo, nº 1 2º	64 m²	110.000 €	1.718 €/m²	0,90	1.546 €/m²
c/ Atlético de Madrid, nº 3 3º	56 m²	75.000 €	1.339 €/m²	1,10	1.473 €/m²
c/ Antonio Rodríguez, nº 18 1º	62 m²	96.000 €	1.548 €/m²	1,00	1.548 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.488,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 62 m² Fecha de inicio del contrato 06/01/2018
Renta neta contractual: 8,55 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/01/2021

SURPERFICIE ALQUILABLE 62 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 9,75 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 90.760 € EXIT YIELD: 6,74 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,25 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 100.927,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.488,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 62 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 92.256,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 100.927,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

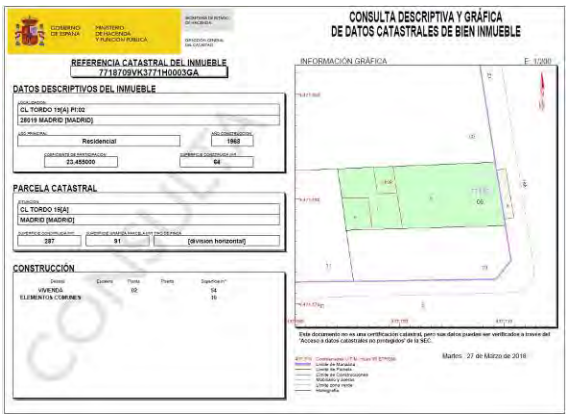
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 32 REFERENCIA ST 6114615O18
Nº INMUEBLE	32
CALLE	Tordo, nº 19 (A) 2º
MUNICIPIO	Madrid
PROVINCIA	Madrid
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado
DESTINO	Arrendamiento

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	64 m²	Vivienda
3ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Tordo nº 19 (A) 2º 28019 Madrid
Distrito: Carabanchel- San Isidro
Distrito situado al suroeste de la ciudad de Madrid. Limita al norte con la calle Vía Carpetana, al este con el río Manzanares, Pº Ermita del Santo, San Ambrosio, puente de Toledo y glorieta Marqués de Vadillo, al sur con la calle General Ricardos y Avenida de Nuestra Señora de Valvanera al oeste.
Próximo al parque de San Isidro y de la Ermita del Santo.
Varias líneas de autobuses comunican el barrio con el centro y otros distritos. La más importante es la Línea 35 que recorre General Ricardos y llega hasta el Rastro en el centro de la ciudad.
La calle principal del barrio es General Ricardos, que enlaza con el centro de la capital y con la M-30, así como con otros barrios del distrito de Carabanchel.
Dotado de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media, media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, semiamueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón independiente con terraza acristalada, cocina amueblada y equipada y un baño.
Dispone de armarios empotrados, suelos de tarima y calefacción individual de calor azul.
Edificio residencial de los años 60-70.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada. Dispone de acabados e instalaciones medias, acorde con la demanda de la población de la zona.
El programa se considera adecuado para el entorno. El edificio no tiene ascensor y la vivienda es una planta tercera, por lo que podría afectar a su comercialización.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 07/04/2015 hasta 30/04/2018, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 8 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 12 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos. Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Tordo nº 19 (A) 2º, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Carlos Fuentes, nº 1 1º	59 m²	610 €/mes	10,3	0,90	9,27 €/m²
c/ Casimiro Escudero nº16 3º	71 m²	670 €/mes	9,44	1,00	9,44 €/m²
c/ Doctor Zofio, nº 6 4º	65m²	680 €/mes	10,4	0,95	9,88 €/m²
c/ Ntra. Sra. Valvanera, nº 93 3º	57 m²	650 €/mes	11,4	0,85	9,69 €/m²
c/ Ntra. Sra. Valvanera, s/n 4º	70 m²	600 €/mes	8,60	1,00	8,60 €/m²
c/ Tucán, nº 32 2º	50 m²	550 €/mes	11,0	0,85	9,35 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……. 9,37 €/m² y mes
Renta contractual…….7.197 €/año
Plazo de duración del contrato actual…… 3 años
Plazo de desocupación …… 0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Zaida, nº 53 1º	56 m²	75.000 €	1.339 €/m²	1,20	1.607 €/m²
c/ Vía Carpetana, nº 109 2º	73 m²	136.000 €	1.863 €/m²	0,85	1.583 €/m²
c/ Doctor Zofio, nº 16 4º	53 m²	93.000 €	1.755 €/m²	0,95	1.667 €/m²
c/Legionario Poeta Queixa,nº8 2º	60 m²	83.000 €	1.383 €/m²	1,20	1.660 €/m²
c/ Zaida, nº 13 2º	72 m²	117.000 €	1.625 €/m²	1,00	1.625 €/m²
c/ Vía Carpetana, nº 139 4º	60 m²	93.000 €	1.550 €/m²	1,05	1.627 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.628,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 64 m² Fecha de inicio del contrato 07/04/2015
Renta neta contractual: 6,90 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/04/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 64 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 9,37 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 101.851 € EXIT YIELD: 6,15 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,66 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……111.724,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.628,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 64 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:……104.192,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 111.724,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

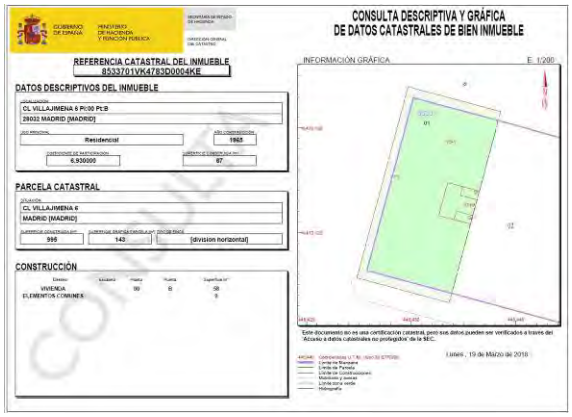
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 33	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	33		
CALLE	Villajimena, nº 6 Bº B.		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Sótano	0 m²	---
Baja	67 m²	Vivienda
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Villajimena nº 6 Bº B 28032 Madrid
Distrito: Vicálvaro- Ambroz
Distrito situado al Sureste de Madrid. Limita al norte y oeste con carretera M-40, la avenida de Canillejas a Vicálvaro, la radial R-3 y la carretera de Vicálvaro a Coslada, al sur con Puente de Vallecas y Villa de Vallecas a través de la autovía A-3 y al este con los municipios de Coslada, San Fernando de Henares y Rivas-Vaciamadrid.
El barrio está próximo a vías principales de la ciudad y se comunica con el centro de la misma, a través de la línea 9 de Metro y algunas líneas de autobús.
Se ubica próximo a Faunia, uno de los zoológicos de la capital y a la Universidad Rey Juan Carlos I.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior sin amueblar. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño. El programa se considera adecuado.
Edificio residencial de los años 60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada, con un nivel de acabados e instalaciones básicas, acordes con la demanda de la población del nivel de renta media y media baja.
Aunque se trata de una planta baja, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación del inmueble en base al certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra F.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 1/5/2016 hasta 30/4/2019, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología muy demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Villajimena nº 6 Bº B, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Herce, s/n Bº	56 m²	500 €/mes	8,92	1,00	8,92 €/m²
c/ Herce, nº 12 5º	58 m²	570 €/mes	9,83	0,95	9,33 €/m²
c/ Villajimena, nº 91 4º	60 m²	630 €/mes	10,5	0,90	9,45 €/m²
c/ Villajimena, nº 29 Bº	75 m²	750 €/mes	10,0	0,90	8,50€/m²
c/ Lago Van, s/n 3º	80 m²	620 €/mes	7,75	1,05	8,13 €/m²
c/ Caños de San Pedro, nº 4 2º	70 m²	720 €/mes	10,3	0,85	8,75 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……8,84 €/m² y mes
Renta contractual……7.107 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Calahorra, nº 12 1º	60 m²	93.000 €	1.550 €/m²	0,90	1.395 €/m²
c/ San Filemón, nº 14 4º	55 m²	77.000 €	1.400 €/m²	1,00	1.400 €/m²
c/ Ezcaray, s/n 4º	58 m²	90.000 €	1.552 €/m²	0,90	1.397 €/m²
c/ Casalarreina, nº14 4º	63 m²	83.000 €	1.297 €/m²	1,05	1.362 €/m²
c/ Cordovín, s/n 4º	64 m²	96.000 €	1.500 €/m²	0,95	1.350 €/m²
c/ Gallo, s/n 4º	65 m²	94.000 €	1.446 €/m²	0,95	1.374 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.380,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 67 m² Fecha de inicio del contrato 01/05/2016
Renta neta contractual: 7,46 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/04/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 67 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 8,84 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 90.644 € EXIT YIELD: 6,40 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 4,91%

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 98.734,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.380,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 67 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 92.460,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 98.734,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

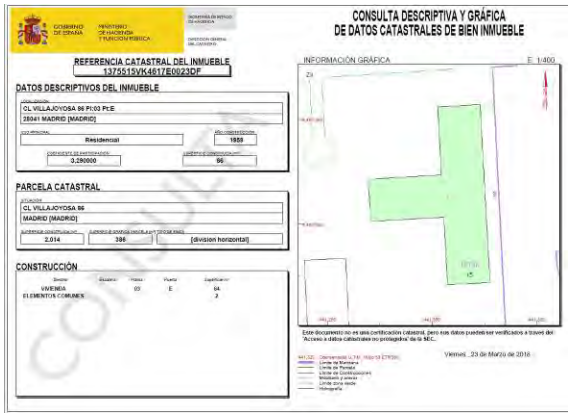
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 34	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	34		
CALLE	Villajoyosa, nº 86 3º E		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	66 m²	Vivienda
4ª	0 m²	---
5ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Villajoyosa nº 86 3º E 28041 Madrid
Distrito: Villaverde- Los Rosales
Distrito situado al Sur del municipio de Madrid. Está delimitado al norte por la autopista de circunvalación M-40, al oeste por la Avenida de Andalucía y al sur al este por las vías del F.F.C.C.
Proximidad a la Avda. de Andalucía, eje de conexión principal con el centro de la capital.
El barrio se comunica con el resto de la ciudad a través de la línea 3 de metro y dispone de líneas de autobuses y estación de cercanías.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, amueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón-comedor, cocina amueblada y equipada con terraza tendedero y un baño.
El programa se considera adecuado para el entorno en el que se ubica.
Edificio residencial de los años 50-60 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada.
Aunque se trata de una planta cuarta sin ascensor, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona, por programa y estado de conservación.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación de la vivienda según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente, es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 15/07/2015 hasta 31/07/2018, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, si se mantiene el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 8 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 12 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Villajoyosa nº 86 3º E, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Sahara, nº 60 4º	71 m²	640 €/mes	9,00	1,00	9,00 €/m²
c/ Sahara, nº 1 4º	55 m²	600 €/mes	10,9	0,90	9,81 €/m²
c/ Villafuerte, nº23 4º	80 m²	640 €/mes	8,00	1,00	8,00 €/m²
c/ Soto del Parral, nº 3 4º	68 m²	600 €/mes	8,82	1,00	8,82 €/m²
c/ Arechavaleta, s/n 5º	65 m²	570 €/mes	8,77	1,00	8,77 €/m²
Pº Moreras, s/n Bº	65 m²	595 €/mes	9,15	1,00	9,15 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……8,92 €/m² y mes
Renta contractual……7.069 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Sahara, nº 42 4º	61 m²	80.000 €	1.311 €/m²	1,00	1.311 €/m²
c/ Sahara, nº 54 5º	65 m²	80.000 €	1.231 €/m²	1,00	1.231 €/m²
c/ Sahara, nº 16 Bº	47 m²	60.000 €	1.276 €/m²	1,00	1.276 €/m²
c/ Sahara, s/n Bº	65 m²	86.000 €	1.323 €/m²	0,95	1.257 €/m²
c/ Sahara, s/n 4º	61 m²	85.000 €	1.393 €/m²	0,95	1.323 €/m²
c/ Sahara, s/n 3º	65 m²	86.000 €	1.323 €/m²	0,95	1.257 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.276,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 66 m² Fecha de inicio del contrato 15/07/2015
Renta neta contractual: 6,36 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 31/07/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 66 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 8,92 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 83.405 € EXIT YIELD: 7,48 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,99 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……91.986,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.276,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 66 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 84.216,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 91.986,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

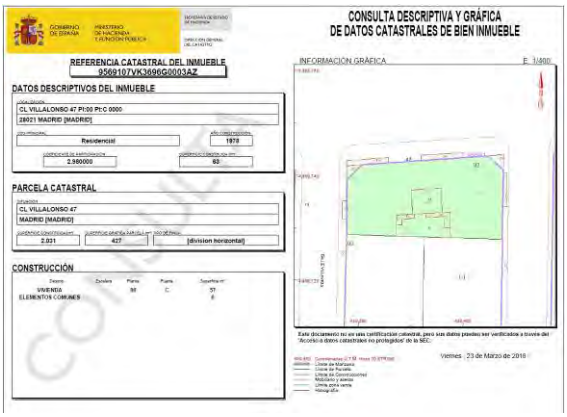
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 35	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	35		
CALLE	Villalonso, nº 47 Bº C		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	63 m²	Vivienda
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	0 m²	---
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO
c/ Villalonso nº 47 Bº C 28021 Madrid
Distrito: Villaverde- San Andrés
Distrito situado al Sur del municipio de Madrid. Está delimitado al norte por la autopista de circunvalación M-40, al sur por el municipio de Getafe, al este por las vías del F.F.C.C. auxiliar de la industria y la Avenida de Andalucía y al oeste por el municipio de Leganés y la Avenida de la princesa Juana de Austria.
Está encuadrado junto a las barriadas de Plata y Castañar, la Colonia Marconi y el Polígono Industrial de Villaverde.
El barrio se comunica con el resto de la ciudad a través de la línea 3 de metro y dispone de líneas de autobuses y estación de cercanías.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Vivienda exterior, semiamueblada. Dispone de 2 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño.
Tiene armarios empotrados, calefacción central.
El programa se considera adecuado para el entorno en el que se ubica.
Edificio residencial de los años 70-80 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES
Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está bien conservada, con acabados de origen.
Aunque se trata de una planta baja, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable ni de certificado de eficiencia energética de la vivienda.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO
Vivienda alquilada desde el 01/05/2013 hasta 30/04/2018, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 9 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 11 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Villalonso nº 47 Bº C, MADRID

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Martínez Seco, nº46 3º	67 m²	650 €/mes	9,70	1,00	9,70 €/m²
c/ Doroteo Laborda, nº 3 4º	64 m²	600 €/mes	9,37	1,00	9,37 €/m²
c/ Doctor Martín Arévalo,nº11 1º	60 m²	650 €/mes	10,8	0,90	9,72 €/m²
Pº Alberto Palacios, s/n 3º	65 m²	620 €/mes	9,53	1,00	9,53 €/m²
c/ Victorino Bayo, nº 2 2º	55 m²	620 €/mes	11,3	0,82	9,27 €/m²
Pº Moreras, s/n Bº	65 m²	595 €/mes	9,15	1,00	9,15 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……9,45 €/m² y mes
Renta contractual……7.140 €/año
Plazo de duración del contrato actual……5 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Martínez Seco, nº 52 1º	80 m²	105.000 €	1.312 €/m²	0,98	1.286 €/m²
c/ Juan Peñalver, nº 26 4º	60 m²	71.000 €	1.183 €/m²	1,10	1.301 €/m²
c/ Tordegrillos, nº 27 Bº	62 m²	66.000 €	1.065 €/m²	1,15	1.225 €/m²
c/ Litago, nº 1 4º	55 m²	70.000 €	1.273 €/m²	1,00	1.273 €/m²
c/ Doctor Criado, nº 13 Entrep.	65 m²	82.000 €	1.262 €/m²	1,00	1.262 €/m²
c/ Gregorio Ortiz, nº 10 2º	64 m²	83.000 €	1.297 €/m²	1,00	1.297 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.274,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 5 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 63 m² Fecha de inicio del contrato 01/05/2013
Renta neta contractual: 6,06 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/04/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 63 m²
Plazo del contrato moda 5 años Renta Neta de mercado 9,45 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 79.055 € EXIT YIELD: 6,86 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 5,37 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 86.335,00€

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.274,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 63 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 80.262,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 86.335,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

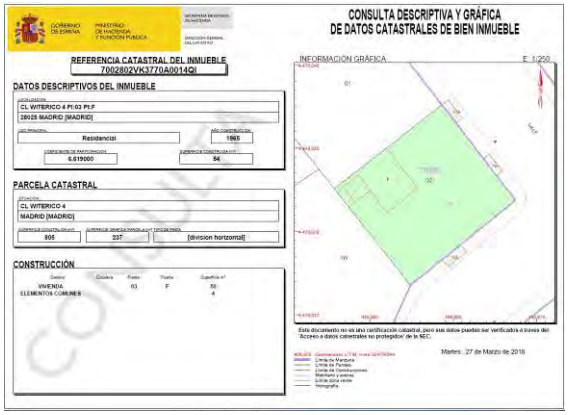
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 36	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	36		
CALLE	Witerico, nº 4 3º F		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	54 m²	Vivienda

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Witerico nº 4 3º F 28025 Madrid
Distrito: Carabanchel- Puerta Bonita
Distrito al suroeste de Madrid. Limita al sur con la Avenida de los Poblados y el Barrio de Buenavista, al noroeste con el Barrio de Vista Alegre, al noreste con el Barrio de Opañel y al este con el Barrio de Abrantes. Se trata de un barrio bien dotado de línea de autobús y metro.
Se ubica próximo a la calle General Ricardos, que une con el centro de Madrid y calle Camino Viejo de Leganés, de interés comercial a nivel ciudad.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local.
No se aprecian equipamientos negativos.
Porcentaje de población inmigrante por encima de la media de la ciudad.
Nivel de renta de la población media y media-baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, semiamueblada. Dispone de 3 dormitorios, salón, terraza de 4m2, cocina amueblada y equipada y un baño.
El programa se considera adecuado, pero por tratarse de una planta cuarta sin ascensor, podría verse afectada su comercialización.
Edificio residencial de los años 60-70 con calidades constructivas básicas. La fachada aparentemente presenta buen estado de conservación.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda tiene algunas mejoras. Se considera que dispone de un nivel de acabados e instalaciones medias, acordes con la demanda de la población de nivel de renta media y media-baja.
El edificio carece de ascensor.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación energética de la vivienda es letra F, según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 28/04/2015 hasta 30/04/2018, según las condiciones del contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas siempre que se mantenga el nivel de renta establecido.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.
Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 7 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 12 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Witerico nº 4 3º F, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Belzunegui, s/n 4º	70 m²	550 €/mes	7,86	1,20	9,43 €/m²
c/ Real Madrid, nº 11 1º	60 m²	520 €/mes	8,66	1,05	9,10 €/m²
c/ Fausto Domingo, nº8 1º	55 m²	650 €/mes	11,8	0,95	11,2 €/m²
c/ Real Madrid, nº 26 1º	70 m²	530 €/mes	7,57	1,20	9,10 €/m²
c/ Álvarez Abellán, nº 23 5º	58 m²	620 €/mes	10,2	1,00	10,2 €/m²
c/ Albares de la Ribera, s/n 3º	63 m²	570 €/mes	9,00	1,00	9,00 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……9,67 €/m² y mes
Renta contractual……6.240 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Belzunegui, nº 62 1º	65 m²	73.000 €	1.123 €/m²	1,10	1.235 €/m²
c/ Witerico, nº 8 3º	56 m²	86.000 €	1.536 €/m²	0,90	1.382 €/m²
c/ Piedrahita, s/n 4º	67 m²	86.000 €	1.283 €/m²	1,00	1.283 €/m²
c/ Alberca de Záncara, nº 8 Bº	50 m²	69.000 €	1.380 €/m²	1,00	1.380 €/m²
c/ Atlético de Madrid, nº 3 3º	56 m²	75.000 €	1.339 €/m²	1,00	1.339 €/m²
c/ Real Betis, nº 42 3º	60 m²	68.000 €	1.133 €/m²	1,10	1.246 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.311,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 54 m² Fecha de inicio del contrato 28/04/2015
Renta neta contractual: 6,94 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/04/2018

SURPERFICIE ALQUILABLE 54 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 9,67 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 70.323 € EXIT YIELD: 7,87 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,38 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:…… 76.497,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:…… 1.311,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 54 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 70.794,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 76.497,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST
Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE

DATOS PRINCIPALES

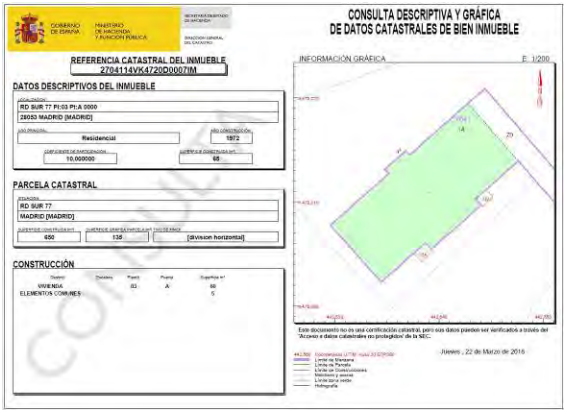
REFERENCIA SOLICITANTE	RICS 37	REFERENCIA ST	6114615O18
Nº INMUEBLE	37		
CALLE	Ronda del Sur, nº 77 3º A		
MUNICIPIO	Madrid		
PROVINCIA	Madrid		
FECHA DE VALORACIÓN	27 de Marzo 2018		
ESTADO DE CESIÓN/OCUPACIÓN	Arrendado		
DESTINO	Arrendamiento		

FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO CATASTRAL



FOTOGRAFÍA AEREA

CUADRO DE SUPERFICIES

Planta	Sup.	Uso
Baja	0 m²	---
1ª	0 m²	---
2ª	0 m²	---
3ª	65 m²	Vivienda
4ª	0 m²	---

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

SITUACIÓN Y ENTORNO

c/ Ronda del Sur nº 77 3º A 28053 Madrid
Distrito: Puente de Vallecas- Entrevías
Distrito situado al Sureste del municipio de Madrid. Está delimitado por la Avenida de la Paz, la línea ferroviaria Madrid-Barcelona, el Río Manzanares y la autopista de circunvalación M-40.
Se encuentra próximo a la Asamblea de Madrid y al parque del Mirador de Entrevías.
El barrio no tiene ninguna estación de metro, pero cuenta con dos estaciones de Cercanías.
Dispone de equipamientos deportivos públicos y privados a nivel local. No se aprecian equipamientos negativos.
Nivel de renta de la población media y media baja.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda exterior, sin amueblar. Dispone de 3 dormitorios, salón, cocina amueblada y equipada y un baño.
Tiene armarios empotrados, calefacción individual eléctrica, trastero de 10m2 y suelos de tarima.
El programa se considera adecuado para el entorno en el que se ubica.
Edificio residencial de los años 70 con calidades constructivas básicas. El edificio carece de ascensor.

NIVEL DE ACABADOS E INSTALACIONES

Según fotografías interiores facilitadas por el cliente, la vivienda está reformada.
Aunque se trata de una planta cuarta sin ascensor, es un tipo de vivienda muy demandada en la zona.
No se dispone de datos sobre la existencia de ITE favorable.
La calificación de la vivienda según certificado de eficiencia energética facilitado por el cliente es letra E.

SITUACIÓN DE OCUPACIÓN/DESTINO

Vivienda alquilada desde el 14/11/2016 hasta 30/11/2019, según contrato de arrendamiento facilitado por el cliente.
La renta se sitúa ligeramente por debajo de la renta de mercado habitual en la zona.
Las expectativas de alquiler se consideran buenas, ya que actualmente es una tipología demandada en la zona.
En el entorno no se detecta ninguna posibilidad de cambio que pueda afectar negativamente al alquiler.

Mercado de rentas al alza con evolución positiva desde hace 1 año, partiendo de rentas netas estimadas de 6 €/m2 y mes que pudieran estabilizarse en torno a 13 €/m2 y mes, en dos o tres anualidades.

BASE DE VALORACIÓN: VALOR DE MERCADO

VALORACIÓN –ESTRATEGIA FACTORES CLAVE // HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

Se plantea la valoración por los métodos de comparación bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendamientos y ocupantes y bajo el supuesto de que se destine al arrendamiento.
En el caso de existir arrendamiento se capitalizarán las rentas procedentes del contrato hasta la fecha de extinción y posteriormente se adoptarán las rentas del contrato moda a partir de la renta neta de mercado determinada en el estudio de mercado.
Se han estimado los siguientes parámetros de cálculo:
Costes de adecuación de la vivienda entre arrendamientos.
Plazo de desocupación entre arrendamientos.
Periodo de carencia.

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

ST Sociedad de Tasación

FICHA DEL INMUEBLE c/ Ronda del Sur nº 77 3º A, Madrid

MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE RENTAS DE MERCADO- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie	Renta mensual	Renta €/m²/mes	Coef Homog	Renta Asignada
c/ Avda.Entrevías nº88 4º	95 m²	650 €/mes	6,84	1,10	7,52 €/m²
c/ Bohonal, nº 18 3º	70 m²	580 €/mes	8,28	1,00	8,28 €/m²
c/ Cardeñosa, nº 28 Bº	60 m²	650 €/mes	10,8	0,80	8,64 €/m²
c/ Cerro de la Alcazaba, nº 13 4º	92 m²	820 €/mes	8,91	1,00	8,91 €/m²
c/ Cerro de la Alcazaba, s/n Bº	60 m²	760 €/mes	12,6	0,80	10,0 €/m²
c/ Josué Lillo, nº 10 1º	85 m²	645 €/mes	7,58	1,10	8,33 €/m²

Renta de Mercado homogenizada……8,61 €/m² y mes
Renta contractual……6.716 €/año
Plazo de duración del contrato actual……3 años
Plazo de desocupación ……0,5 meses

ESTUDIO DE MERCADO EN VENTA- TABLA TESTIGOS

Ubicación	Superficie m²	Valor Euros	Valor € / m²	Coef Homog.	Valor Asignado
c/ Membezar, nº 33 4º	100 m²	96.000 €	960 €/m²	1,10	1.104 €/m²
c/ Cardeñosa, nº 34 4º	68 m²	96.000 €	1.412 €/m²	0,90	1.271 €/m²
c/ Villuercas, s/n 1º	100 m²	103.000 €	1.030 €/m²	1,10	1.133 €/m²
c/ Avda. Entrevías, nº 60 4º	60 m²	79.000 €	1.317 €/m²	1,00	1.317 €/m²
c/ Norberto, nº 24 1º	77 m²	87.000 €	1.130 €/m²	1,10	1.243 €/m²
c/ Puerto de Balbarán, nº 45 4º	75 m²	85.000 €	1.133 €/m²	1,10	1.246 €/m²

Valor de Mercado homogenizado……1.219,00 €/m²

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN

MÉTODO:……Capitalización
PERÍODO DE CÁLCULO:…… 3 años
SUPERFICIE ALQUILADA: 65 m² Fecha de inicio del contrato 14/11/2016
Renta neta contractual: 6,15 €/m²/mes Fecha a extinción de contrato 30/11/2019

SURPERFICIE ALQUILABLE 65 m²
Plazo del contrato moda 3 años Renta Neta de mercado 8,61 €/m²/mes
VALOR DE SALIDA: 78.490 € EXIT YIELD: 7,51 %
TIPO ACTUALIZACIÓN: 6,02 %

VALOR DE MERCADO POR CAPITALIZACIÓN:……86.147,00 €

MÉTODO:……Comparación
Valor unitario de Mercado:……1.219,00 €/m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:…… 65 m²
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN:…… 79.235,00 €

VALOR DE MERCADO ADOPTADO…… 86.147,00 €

Fecha de Valoración 27/03/2018
COLABORADOR DE ST SOCIEDAD DE TASACIÓN: Esther Vázquez Valle

DERECHOS DE USO:
La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico , mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.

CONDICIONES Y LÍMITES DE LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN

Conformidad con normas de valoración

El presente informe se ha realizado de acuerdo con las normas de valoración establecidas en los Estándares de RICS de Valoración (Libro Rojo de 2.017), y con sometimiento a los supuestos, supuestos especiales, reservas, reservas especiales o desviaciones que, en su caso, pudieran haberse establecido en los términos del contrato y comunicaciones posteriores.
Si la finalidad de la valoración o por requerimiento del cliente es necesario el cumplimiento de cualquier otra normativa de valoración, el informe la cumplirá adicionalmente, en tal caso, se indicará en el informe los aspectos que resultan más restrictivos que los estándares de valoración RICS.

Independencia

Sociedad de Tasación S.A. Tiene como objeto social la valoración de inmuebles y otros activos sin incluir la intermediación o representación de las partes interesadas en la compraventa o cualquier otro servicio de carácter comercial. Por tanto Sociedad de Tasación, S.A. es una sociedad independiente, sin vinculación con clientes ni entidades financieras.

Régimen de incompatibilidades (declaración de inexistencia de vínculos materiales)

Sociedad de Tasación S.A. y los tasadores que colaboran con la empresa, están sujetos al Régimen de incompatibilidades del RD 775/1997 y al Régimen interno de incompatibilidades de la propia empresa, por lo que no tienen vínculo importante alguno con su cliente, ni con agentes que actúen en nombre del cliente o con el objeto de la valoración.

Valoraciones susceptibles de ser utilizadas por terceros / Exclusión de responsabilidad

El presente informe se ha realizado para uso exclusivo de su solicitante de acuerdo con su finalidad, el mismo no puede ser considerado como una recomendación de compra o venta. SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad por su uso por terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea garantía hipotecaria de créditos o préstamos (Art.2 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo) respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo.

Límites a la publicación

El presente informe no podrá citarse ni publicarse parcial o totalmente sin disponer previamente de la autorización escrita de Sociedad de Tasación S.A., salvo la publicación del informe en el Documento Informativo de Incorporación al MAB de la SOCIMI.

Fecha de la valoración

Las valoraciones son válidas a la fecha en la que se realizan y dentro del plazo de validez, que en su caso, se incorpore en el informe. Los valores de los activos son variables en el tiempo por lo que los valores calculados no son válidos en fechas anteriores o posteriores a las señaladas.

Inspección ocular limitada

Las valoraciones se realizan en base a una inspección ocular limitada de los activos/inmuebles, sin llevarse a cabo, respecto de los mismos, ensayos específicos para determinar el estado de conservación, estado de los elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición salvo que en el informe se exprese otra cosa. En relación a otros activos y a la maquinaria, equipamiento e instalaciones industriales o complementarias a las edificaciones las comprobaciones tendrán el alcance que se detalla en el informe de valoración. En ningún caso el alcance de la comprobaciones realizadas pueden ser sustitutivas o consideradas como inspecciones técnicas (ITE, ITB ITV...) o similares exigibles reglamentariamente.

Cargas o pagos debidos

Los activos se valoran bajo el supuesto de que se encuentran libres de cargas, gravámenes y limitaciones (al margen de los descritos en el informe), así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

Procedimientos

Salvo que se indique lo contrario se presume que no existen procedimientos administrativos o judiciales que alteren la legalidad, el uso o la propiedad los activos valorados.

Veracidad de la documentación

La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, suministrada por la persona que encarga la valoración o por terceros, que se indica en el Informe de Valoración y/o le acompaña como presupuesto del mismo, se considera fidedigna y completa, y salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma. Por lo tanto SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de ésta pudiera tener sobre el valor.

Inmuebles o activos arrendados

En el caso de inmuebles o activos arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, y se presume que estos, pueden hacer frente a sus obligaciones y que están al corriente de las mismas. No se contempla en la valoración ninguna otra averiguación sobre otras posibles modalidades de cesión, uso o dominio que puedan afectar a la disponibilidad normal del activo.

Inmuebles, instalaciones y equipos en construcción

En los inmuebles y otros activos en construcción, rehabilitación, reforma, ampliación u otras actuaciones similares, se presume que el proyecto aportado firmado por el profesional competente es ejecutable técnica y legalmente. Las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos facilitados, nuestros informes reflejan el estado de ejecución y el porcentaje de evolución de las obras. No realizamos mediciones ni comprobamos si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción, en consecuencia, lo informes no sustituyen la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa. En caso de que los activos se encuentren en fase de construcción o se haya terminado recientemente, no se realiza ninguna minoración en el valor, en consideración a los pagos pendientes por las obras no satisfechas, u otras obligaciones derivadas de dicha construcción, salvo que expresamente se exprese lo contrario

Características constructivas

Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada. En el caso de inmuebles ya edificados las técnicas constructivas y materiales no visualizados se han estimado en base a los más usuales en la zona y probables para el inmueble tasado

Desglose de valor

El desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso anejos inseparables y otros activos considerados en la valoración, se manifiesta, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe. Los valores que se indican en el informe se refieren a los activos en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. Las conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.

Medición superficie

Salvo que se indique expresamente en el informe no se realizan mediciones de construcciones, terrenos u otros activos. Los valores se determinan en base a la información facilitada por el cliente, planos y/o documentación registral o catastral aportadas, y en su ausencia, mediante croquis realizado durante la visita el inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

Licencias

Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse cumpliendo las condiciones exigibles en cada momento, para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la valoración.
En su caso, la información urbanística se obtiene mediante consulta verbal a las autoridades locales y examen de la información pública del planeamiento, en la fecha de la valoración. Salvo que se exprese lo contrario y, en su caso se acompañe al informe, no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble. El resultado de la valoración puede verse alterado si la información recogida y explicitada en el informe no fuese correcta.

Valoración

Los valores calculados no incluyen los costes de adquisición o comercialización ni los impuestos que pudieran surgir en el momento de la venta.

Valoración de activos integrados por varios elementos

En todos los casos se obtiene el valor total como suma de los valores individuales calculados para los elementos que integran el bien objeto del informe. El valor total puede variar de forma notable según se vendan como conjunto completo o por lotes o los elementos individualmente bajo el supuesto de desmantelamiento.

Competencia

El valorador posee suficientes conocimientos a nivel local o nacional (según proceda) de los mercados, así como las habilidades necesarias para realizar una valoración de forma competente. En el caso de que haya participado más de un valorador, se indicará este extremo en el informe.

PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De conformidad con la normativa vigente sobre Protección de Datos, se informa que los datos de carácter personal utilizados para la realización de las tasaciones, se recogen en ficheros de Sociedad de Tasación S.A. y tienen el fin exclusivo de soportar el contenido del informe y de su certificado, o gestiones que de los mismos puedan derivarse. En todo caso, el propietario de los datos puede ejercitar los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación en el ámbito reconocido por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre y la legislación especifica de las Sociedades de Tasación.

Servicio de Atención al Cliente

Sociedad de Tasación S.A. cuenta con un Servicio de Atención al Cliente según lo establecido en la orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras.

Los clientes, pueden dirigir tanto las quejas como las reclamaciones referidas al servicio prestado por la Sociedad.

La tramitación de quejas o reclamaciones ante el SAC y el Comisionado para la Defensa del Cliente de Servicios

Financieros, es incompatible con cualquier otra vía que implique un procedimiento judicial o administrativo.

Las reclamaciones y las quejas pueden presentarse:

Personalmente en cualquiera de las oficinas de Sociedad de Tasación, o en el SAC, cuya dirección es:

Sociedad de Tasación, S.A.
Servicio de Atención al Cliente
Dpto. de Gestión y Calidad
Dirección: C/ Príncipe de Vergara, nº 43, Madrid -28001
Y a través de:
Fax: 91-781 88 34
E-mail: reclamacion@st-tasacion.es

ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

QUID PRO QUO
ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

Madrid, 27 de Junio de 2018

INDICE DOCUMENTO

1. INTRODUCCION 3

    1.1 Introducción

    1.2 Breve Presentación de la Compañía

    1.3 Estructura de Gobierno Corporativo

    1.4 Contrato de Gestión con la Gestora

    1.5 Sistema de Control Interno de la Información Financiera

2. DEFINICION DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL 9

    2.1 Identificación de los Órganos responsables de la existencia y mantenimiento de un adecuado sistema de control interno de la información.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD 11

    3.1 Establecimiento de Estrategia y Objetivos.

    3.2 Código de Conducta

4. EVALUACION DE RIESGOS 15

    4.1 Riesgos más relevantes detectados.

    4.2 Riesgos Financieros

5. ACTIVIDADES DE CONTROL 20

    5.1 Comité de Inversión

    5.2 Comité de Gestión

    5.3 Planificación y Presupuestación

6. INFORMACION Y COMUNICACION 24

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACION 28

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

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

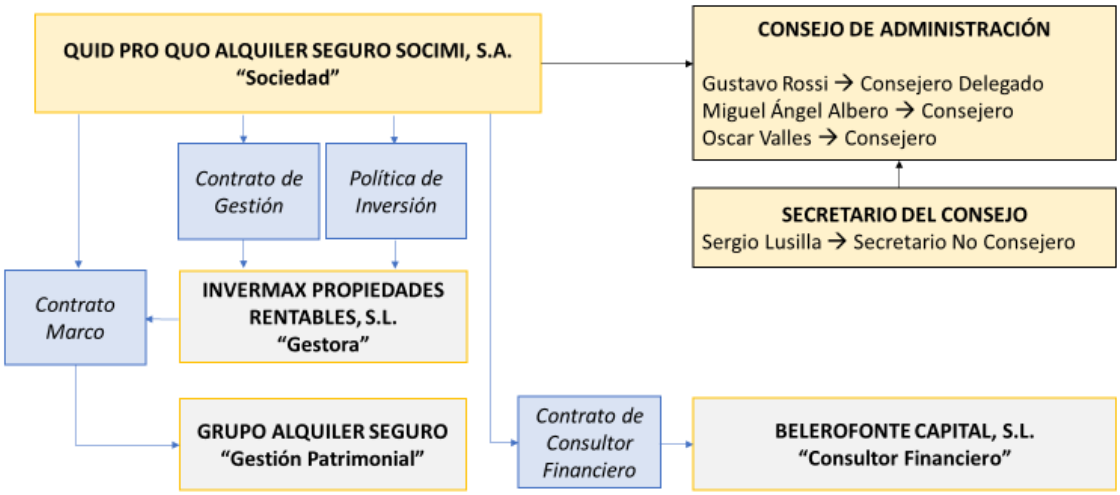
El objetivo del presente documento es ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. de cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y de la fiabilidad de la información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

1.2 BREVE PRESENTACION DE LA COMPAÑIA

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

La Sociedad no dispone de ningún empleado en su plantilla.

1.3 ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO



1.4 CONTRATO DE GESTION CON LA GESTORA

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

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

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

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

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

- Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- Promocionar las viviendas con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
- Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
- Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
- Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación al arrendador los días 5 de cada mes.
- Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda en caso de desahucio.
- Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles en la forma descrita en la Política de Inversión.
- En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, la Gestora ha firmado un acuerdo con ALQUILER SEGURO, S.A.U, LLOGER SEGUR, S.A. y ALOKA SEGURU, S.A.U. (en lo sucesivo, conjuntamente “ALQUILER SEGURO”) en función del cual esta compañía

garantiza el impago de las rentas y asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por “ALQUILER SEGURO”, con tramitación completa del procedimiento judicial.

Los servicios prestados por “ALQUILER SEGURO” y la GESTORA y sus correspondientes honorarios han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 22 de marzo de 2018. Los honorarios serán por cuenta de la Sociedad.

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

El Sistema de Control Interno de la Información Financiera de la Sociedad (SCIIF) constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrente la Sociedad, entre ellos aquellos relevantes para la información financiera.
El objetivo del SCIIF es por tanto proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

3.1 ESTABLECIMIENTO DE ESTRATEGIA Y OBJETIVOS

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

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

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

En virtud del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, la Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad, con carácter trimestral, un informe sobre la evolución e implementación de la Política de Inversión.
El Consejo de Administración de la Sociedad examinará la política propuesta por la Gestora y podrá proponer modificaciones si lo considera necesario (actuando razonablemente y sin perjuicio de la experiencia y conocimiento de la Gestora) y/o como consecuencia de las condiciones de mercado o de otras circunstancias razonables, debiendo delegar (o procurar dicha delegación) en la Gestora tanta

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

La Gestora, en su caso con la colaboración del Consultor Financiero, proporcionará al Consejo de Administración, sin perjuicio de cualquier otra que fuera requerida por la normativa vigente o que fuera necesaria para el desarrollo de la actividad de la Sociedad, la información siguiente:

- Con carácter mensual:
  1. Resumen Ejecutivo — Cifras Clave.
  2. Portfolio — Adquisiciones y Desinversiones
  3. Evolución e implementación de la Política de Inversión

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

3.2 CODIGO DE CONDUCTA

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

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

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

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

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

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

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

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

4.- EVALUACION DE RIESGOS

4.1 RIESGOS MAS RELEVANTES DETECTADOS

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

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

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

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

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

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

4.2 RIESGOS FINANCIEROS

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

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

a) Reconocimiento de ingresos:

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

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

b) Registro y valoración de los activos:

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

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

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

c) Pagos y tratamiento de gastos

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

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

trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros intermedios y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.
En relación al control de pagos, la Gestora tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.

- La Gestora tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

d) Impagos y gestión de la morosidad:

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, la Gestora ha firmado un acuerdo con “ALQUILER SEGURO”, en función del cual esta compañía garantiza el impago de las rentas hasta la presentación de la demanda de desahucio y asumirá la redacción y presentación de la demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por “ALQUILER SEGURO” con tramitación completa del procedimiento judicial.

e) Fraude

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

5.- ACTIVIDADES DE CONTROL

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

5.1 COMITE DE INVERSION

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

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

5.2 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

La base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento (denominado “Informe de Gestión”) el cual es preparado por la Gestora y el Consultor Financiero con una periodicidad mínima trimestral.
Dicho documento otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros ejecutivos la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho cuadro de mando es la siguiente:

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

5.3 PLANIFICACION Y PRESUPUESTACION

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

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

5.4 PROCESO DE CIERRE Y REPORTING

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos con la Gestora la cual a su vez ha subcontratado estas actividades con DOMUS ABOGADOS, S.L. La Gestora es la encargada, en todo caso, de la supervisión de la Contabilidad.
Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por la Gestora.

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

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

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

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

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

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

6.- INFORMACION Y COMUNICACIÓN

6.1 INFORMACION A DISPOSICION DEL MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Otras Informaciones:

- ✓ Participaciones significativas

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

- ✓ Operaciones realizadas por administradores y directivos

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

- ✓ Pactos Parasociales

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

- ✓ Información acerca de operaciones societarias

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

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

- ✓ Información acerca de las previsiones

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

7.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACION

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

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

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

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