

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)**



Junio 2019

El presente Documento de Ampliación Reducido (el “Documento” o “DAR”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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 la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito 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 Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (“Circular 16/2016”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (“Circular 4/2018”).

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecian ninguna omisión relevante.	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	4
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.	6
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	6
2.2. Información pública disponible.....	8
2.3. Información financiera.	8
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	8
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	10
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	11
2.7. Factores de riesgo.....	11
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.	17
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.	17
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	18
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	23
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	24
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	24
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	24
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	25

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	25
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	25
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	25

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría.

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.. (el “Emisor”, la “Sociedad”, “QPQ” o la “Compañía”) preparó con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI, que tuvo lugar el 10 de julio de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente vigente, Circular 2/2018, de 24 de julio).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de QPQ (<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/>) así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/QUID_PRO_QUO_ALQUILER_SEGURO_SOCIMI_S_A_ES0105357000.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

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

D. Gustavo Rossi González, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de QPQ, en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración celebrado el 24 de abril de 2019, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de fecha 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (“Circular 4/2018”).

El Presidente del Consejo de Administración de QPQ, D. Gustavo Rossi González, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

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 N.I.F. número A-87648655.

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.

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. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

Con fecha 2 de marzo de 2018 el accionista único de QPQ en ese momento aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad para acordar en una o varias veces aumentar el capital social de la Sociedad al amparo de las limitaciones impuestas por el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”). En particular, tal y como dispone el referido artículo, los aumentos de capital no pueden ser en ningún caso superiores a la mitad del capital social en la fecha de adopción del acuerdo (esto es, 4.500.001 euros) y se deben realizar mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como sin voto, privilegiadas o rescatables, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

Al amparo de la delegación conferida antes descrita, con fecha 24 de abril de 2019 el Consejo de Administración acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 3.498.678 euros mediante la emisión de hasta un máximo de 3.498.678 acciones ordinarias, con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas y una prima de emisión de 0,13 euros cada acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 1,13 euros. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 3.953.506,14 euros (es decir 3.498.678 euros en concepto de capital social y 454.828,14 euros en concepto de prima de emisión), o en su caso será el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta. Este acuerdo fue comunicado mediante Hecho Relevante el 25 de abril de 2019.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán en su totalidad a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para el desarrollo de su actividad, facilitando, asimismo, el acceso a nuevas fuentes de financiación externas.

El objetivo último de la ampliación objeto del presente Documento es obtener recursos para continuar creciendo y aprovechar las oportunidades inmobiliarias que se continuarán dando en los próximos meses, estando a la fecha del presente DAR la Sociedad en proceso de análisis y evaluación de diferentes activos urbanos de calificación residencial, en línea con la política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta ahora. En este sentido, tal y como se indicaba en los apartados 2.6.4 y 2.7.1 del DIIM de julio de 2018, los aspectos que preferentemente tiene en consideración QPQ a la hora de realizar sus inversiones son los siguientes:

- 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 riesgo 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 Alquiler Seguro, S.A.U., Aloka Seguru, S.L.U. o LLoguer Segur, S.A. (indistintamente el “Grupo ALQUILER SEGURO”), que estarán 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.

- Apalancamiento.

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%.

2.2. Información pública disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (“Circular 6/2018”), toda la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/>) así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/QUID_PRO_QUO_ALQUILER_SEGURO_SOCIMI_S_A_ES0105357000.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Quid Pro Quo Alquiler Seguro, SOCIMI, S.A.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular del MAB 6/2018, la Sociedad publicó el 26 de abril de 2019, las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”) de fecha 26 de abril de 2019, que se adjuntan como Anexo I a este DAR.

Dichas cuentas anuales fueron formuladas por el Consejo de Administración de QPQ el 29 de marzo de 2019 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.

PwC en el informe de auditoría emitido sobre las referidas cuentas anuales no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, y que han sido auditadas por PwC. Estas cuentas anuales, que se adjuntan como Anexo I al presente DAR, son las últimas disponibles a la fecha de publicación de este Documento.

No obstante, a continuación se adjunta también la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019, que no ha sido auditada

ni objeto de revisión limitada por el auditor, en comparación con el mismo periodo del año anterior, que fue objeto de revisión limitada por el auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2018 ^(*)	31-03-2019 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocio	27.043	145.931
Gastos de personal	-	(4.109)
Otros gastos de explotación	(449.429)	(84.810)
Amortización del inmovilizado	(2.205)	(12.112)
Otros resultados	189	852
Resultado de Explotación	(424.401)	45.750
Resultado financiero	-	55
Resultado antes de Impuestos	(424.401)	45.806
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(424.401)	45.806

(*) Revisión limitada del auditor

(**) No auditado ni revisión limitada del auditor

Además cabe destacar que con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 QPQ ha continuado realizando nuevas inversiones en inmuebles y suscrito la financiación necesaria para poder llevar a cabo las mismas. En concreto:

- El 7 de febrero de 2019 la Sociedad formalizó una línea de crédito con una entidad financiera española, por importe de 1.500.000 euros y un plazo de 12 meses, tal como fue comunicado mediante el correspondiente Hecho Relevante el 11 de febrero de 2019. Respecto a la condiciones acordadas del crédito cabe destacar (i) un tipo de interés de Euribor anual más un margen del 1,50% a aplicar a las cantidades dispuestas, y (ii) una comisión de apertura del 0,25% sobre el límite del mismo. La financiación se ha formalizado exclusivamente con la garantía corporativa de la Compañía y cuenta como *covenants* la obligación de que la prestataria no acumule en ningún momento una deuda con entidades de crédito y/o inversores privados superior a 4.000.000,00 euros, ni constituya gravamen o hipoteca sobre los inmuebles de naturaleza urbana que sean de su propiedad a la firma del contrato, ni sobre los que se adquieran durante el periodo de vigencia del crédito.
- Entre los días 22 de enero y 29 de marzo de 2019, QPD adquirió 13 viviendas en disperso, cuya superficie conjunta asciende a 766 m², por un precio total de compra de 1.238.000 euros. En el momento de la compra todas las viviendas estaban arrendadas excepto 4. Las adquisiciones fueron financiadas con caja disponible de la Sociedad y la línea de crédito antes señalada, tal como fue comunicado mediante el correspondiente Hecho Relevante el 1 de abril de 2019. La rentabilidad bruta de las 9 viviendas arrendadas es del 7,16% (definida como la suma de la renta bruta anual a percibir por el alquiler de las viviendas entre la suma del precio de compra de las mismas).

- Entre los días 4 de abril y 14 de mayo de 2019, QPD adquirió 6 viviendas en disperso, cuya superficie conjunta asciende a 308 m2, por un precio total de compra de 610.000 euros. En el momento de la compra todas las viviendas estaban arrendadas. Las adquisiciones fueron financiadas con la línea de crédito antes señalada, tal como fue comunicado mediante el correspondiente Hecho Relevante el 24 de mayo de 2019. La rentabilidad bruta de las 6 viviendas arrendadas es del 7,46% (definida como la suma de la renta bruta anual a percibir por el alquiler de las viviendas entre la suma del precio de compra de las mismas).

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

Con ocasión de la incorporación al MAB de QPQ en julio de 2018, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 1 de junio de 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018 del MAB, la Sociedad publicó el 26 de abril de 2019 junto con la información financiera anual, el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2018 comparando la información financiera a 31 de diciembre de 2018 auditada con las previsiones para el año 2018 incluidas en el apartado 2.16 del DIIM.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	Auditado 2018 ^(*)	Previsión DIIM 2018 ^(**)	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	292	290	101%
Gastos de personal	(15)	-	-
Otros gastos de explotación	(819)	(822)	97%
Gastos ordinarios	(324)	(304)	107%
Gastos incorporación al MAB	(495)	(518)	96%
Amortización del inmovilizado	(24)	(21)	114%
Deterioro y resultado enajenación inmovilizado	(13)	-	-
Resultado de Explotación	(579)	(553)	105%
Resultado Financiero	(1)	-	-
Resultado antes de Impuestos	(580)	(553)	105%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del Ejercicio	(580)	(553)	105%

(*) Cifras auditadas

(**) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Como puede observarse, los resultados obtenidos durante el ejercicio cerrado el pasado 31 de diciembre de 2018 están en línea con las previsiones comunicadas al Mercado, sin presentar ninguna desviación significativa en el grado de cumplimiento.

La Sociedad considera que las previsiones del ejercicio 2019 publicadas en el DIIM siguen estando vigentes no habiéndose identificado por el momento, ningún tipo de hecho previsible que haga que las mismas deban ser reestimadas.

A continuación se indica el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2019 comparando la información financiera a 31 de marzo de 2019, que no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor, con las previsiones para el año 2019 incluidas en el DIIM.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	31-03- 2019 ^(*)	Previsión DIIM 2019 ^(*)	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	146	821	18%
Gastos de personal	(4)	-	-
Otros gastos de explotación	(85)	(524)	16%
Amortización del inmovilizado	(12)	(58)	21%
Otros resultados	1	-	-
Resultado de Explotación	46	239	19%
Resultado financiero	0	(50)	-
Resultado antes de Impuestos	46	189	24%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del Ejercicio	46	189	24%

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

No obstante, si fuera necesario, tras la conclusión de la ampliación de capital objeto del presente DAR, la Compañía procederá a actualizar las previsiones del ejercicio 2019 en función de los nuevos fondos que finalmente sean captados, y publicará las previsiones actualizadas mediante el correspondiente Hecho Relevante.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 4/2018, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de julio 2018 siguen siendo válidas.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2018, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de QPQ una vez incorporada al MAB.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obvedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes actualmente:

Riesgo en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación.

QPQ tiene suscrita una línea de crédito, exclusivamente con la garantía corporativa de la Compañía, tal como se detalla en los apartados 2.4 del presente DAR, con un saldo vivo dispuesto a 23 de mayo de 2019 de 1.500.000 euros. Las condiciones y obligaciones que resultan del contrato de financiación se corresponden con las habituales de mercado.

De conformidad con los términos de dicha financiación, el incumplimiento de determinadas obligaciones de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de la misma y el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía. Entre estas obligaciones cabría destacar que la prestataria no acumule en ningún momento una deuda con entidades de crédito y/o inversores privados superior a 4 millones de euros, ni constituya gravamen o hipoteca sobre los inmuebles de naturaleza urbana que sean de su propiedad a la firma del contrato, ni sobre los que se adquieran durante el periodo de vigencia del crédito. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial 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 del DIIM, la actividad de la Sociedad es gestionada externamente por Invermax Propiedades Rentables, S.L.U. (“INVERMAX” o la “Gestora”) 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 vayan 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 sustituto adecuado, así como otras actividades presentes o futuras que realice la Gestora y el Grupo ALQUILER SEGURO para terceros podrían distraer 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 mutuo 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 del DIIM, 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 DAR, 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 Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. ("ENACOM"), empresa titular del 100% del capital de la Gestora) 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 DIIM, 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 del DIIM, 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 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 la ciudad de Madrid, en concreto el 70,4% del total a la fecha del presente DAR.

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 DIIM), 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 lograra 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 de no ejecución de las previsiones.

Tal como se detalla en el apartado 2.16 del DIIM y el apartado 2.5 del presente DAR, la Sociedad ha incluido previsiones del ejercicio 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 el apartado 2.16 del DIIM, 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.

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 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 o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, no puede asegurarse que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no puedan aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley, 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 tener un efecto desfavorable significativo en las operaciones, situación financiera, y resultados de la Sociedad.

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 y como fue publicado mediante Hecho Relevante el 29 de marzo de 2019, Sociedad de Tasación, S.A. ha emitido un informe resumen de la valoración de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018. Si bien en dicho documento se resumen las valoraciones de los inmuebles que ha llevado a cabo el experto independiente a lo largo de 2018 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.

Falta de liquidez de las acciones y riesgo de recuperación del 100% de la inversión.

Hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y pueden seguir teniéndola.

En este sentido, la inversión en las acciones del Emisor es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado y por consiguiente los inversores han de tener en cuenta que (i) la inversión puede ser difícil de deshacer,

no existiendo garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión, y (ii) el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir, pero el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de QPQ.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.

A la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, el capital social de QPQ asciende a 9.000.002 euros, representado por 9.000.002 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Al amparo de la delegación conferida con fecha 2 de marzo de 2018, por el accionista único de QPQ en ese momento, en los términos previstos en el artículo 297.1.b), el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 24 de abril de 2019, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la “Ampliación de Capital”).

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El Consejo de Administración de QPQ ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 3.498.678 euros, mediante la emisión y puesta en circulación hasta un máximo de 3.498.678 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (las “Nuevas Acciones”), numeradas de la 9.000.003 a la 12.498.680, ambas inclusive. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 1,13 euros (el “Precio de Suscripción”) de los cuales 1 euro se corresponde con el valor nominal de las acciones y 0,13 euros a la prima de emisión.

En caso de suscribirse completamente, el importe total efectivo de la emisión ascenderá a un máximo de 3.953.506,14 euros, de los cuales 3.498.678 euros son de cifra de capital social (nominal) y 454.828,14 euros son de prima de emisión.

Las Nuevas Acciones serán nominativas y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de QPQ actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro,

Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), y a sus entidades participantes autorizadas (las "Entidades Participantes") en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Capital resultante de la ampliación

De suscribirse íntegramente la ampliación de capital, el capital social de QPQ resultante será de 12.498.680 euros, dividido en 12.498.680 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie, acumulables e indivisibles numeradas del 1 a 12.498.680 ambas, inclusive.

Se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Discrecional que se describen posteriormente.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente; y
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de suscripción preferente

a) Derechos de Suscripción Preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 2 acciones nuevas por cada 5 acciones antiguas (la "Relación de Canje"), los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME (el "Anuncio de Aumento de Capital") y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del Anuncio de Aumento de Capital (los "Accionistas Legitimados"), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente (según este término se define ulteriormente), ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción a la Relación de Canje. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones (los "Inversores").

A la fecha precedente a la de la celebración del Consejo de Administración de 24 de abril de 2019, el número de acciones en autocartera asciende a 253.307.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular la Relación de Canje. En consecuencia, dada la autocartera, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 8.746.695.

Con objeto de no suspender la actividad del Proveedor de Liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración de 24 de abril de 2019 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Alquiler Seguro, S.A.U., titular de 1.954.002 acciones a la fecha del citado Consejo, se compromete a comprar o vender a QPQ las acciones correspondientes mediante una aplicación al tipo de emisión de esta ampliación.

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, 1,13 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la LSC. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente (los Accionistas Legitimados), y los terceros inversores (los Inversores) que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305.2 de la LSC el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a) anterior, se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del Anuncio de Aumento de Capital en el BORME, y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el “Periodo de Suscripción Preferente”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud de la delegación conferida con fecha 2 de marzo de 2018, por el accionista único de QPQ en ese momento, y de la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 24 de abril de 2019, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al MAB, y que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del Anuncio de Aumento de Capital en el BORME,

inclusive, y durante el plazo de cinco (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del MAB y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la entidad participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, manifestando su voluntad de suscribir las acciones nuevas que conforme a la Relación de Canje les corresponda e indicando si desean suscribir adicionalmente más acciones en caso de haberlas (esto es, las Acciones Sobrantes, tal y como este término se define más adelante).

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren. Igualmente, las peticiones relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Período de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

El número de acciones que se podrá suscribir será en todo caso un número entero positivo, sin decimales ni fracciones, que resultará de aplicar la Relación de Canje y cada acción suscrita deberá ser desembolsada al precio de 1,13 euros por acción.

El desembolso íntegro del importe de suscripción de las acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

e) Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente es Banco Sabadell, S.A.. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Período de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, en su caso, el número total de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado.

Una vez finalizado el Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente, en el plazo de cinco (5) días hábiles:

- (i) Verificará el efectivo desembolso efectuado, y
- (ii) Determinará si hubieran quedado acciones no suscritas (las “Acciones Sobrantes”)

En caso de que se apreciase algún defecto en los aspectos indicados anteriormente, la Entidad Agente comunicará dicho extremo a la entidad participante en Iberclear afectada dentro del plazo antes indicado para que en un nuevo plazo de dos (2) días hábiles subsane el defecto detectado. Si en dicho plazo no fuera subsanado el defecto, se entenderá que el accionista renuncia totalmente al derecho de suscripción preferente que le asiste.

La Entidad Agente reportará seguidamente al Consejo de Administración de la Sociedad.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente pusiera en conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad que quedan Acciones Sobrantes, se abrirá un periodo de suscripción adicional de las acciones (el “Período de Asignación Discrecional”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el día hábil siguiente al de finalización de los plazos indicados en el apartado anterior sobre el Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de cinco (5) días naturales.

Durante este periodo, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá ofrecer las Acciones Sobrantes entre terceros inversores en España y fuera de España, según la normativa aplicable en cada país, que pudieran ser identificados por la propia Gestora (Invermax Propiedades Rentables, S.L.U.), Belerofonte Capital, S.L. u otras entidades que a tal fin pudieran contratarse. Los terceros inversores podrán presentar peticiones de suscripción de acciones de adjudicación discrecional ante la Entidad Agente. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

Finalizado el Período de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración de la Sociedad en atención a las peticiones de terceros inversores recibidas y a las peticiones de los Accionistas Legitimados e Inversores que hubieran manifestado su voluntad de suscribir Acciones Sobrantes durante el Periodo de Suscripción Preferente, decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los interesados, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional y notificará a los accionistas e inversores adjudicatarios el número de Nuevas Acciones que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Una vez comunicadas las asignaciones de acciones de adjudicación discrecional a los accionistas e inversores, sus peticiones se convertirán en órdenes de suscripción en firme.

El desembolso de las acciones asignadas en el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse no más tarde de las 48 horas del siguiente día hábil respecto a la notificación de adjudicación de las Acciones Sobrantes.

Entrega de las acciones

Cada uno de los suscriptores de las Nuevas Acciones de QPQ objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la entidad participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez finalizado el Período de Asignación Discrecional, desembolsadas aquellas Nuevas Acciones que se hubieran suscrito hasta la fecha y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria a nombre de QPQ en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará un testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al MAB a través de Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las Nuevas Acciones objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en la que queden inscritas en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Período de Suscripción Preferente, siempre y cuando hubiese quedado íntegramente suscrito.

Asimismo, se autoriza expresamente la suscripción incompleta de la ampliación de capital, de modo que el capital social quedará efectivamente ampliado en la parte que finalmente resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Período de Asignación Discrecional, de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las Nuevas Acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de QPQ no tiene conocimiento de la intención en firme de acudir a la ampliación de capital por parte de alguno de los accionistas principales o miembros del Consejo de Administración

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de alguno de los accionistas principales y consejeros mencionados, o

de cualquier otro de ellos, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente Hecho Relevante.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de QPQ es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en 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, en el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, y en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba la Ley de Mercado de Valores, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de QPQ son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones serán denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emitan con ocasión de la ampliación de capital, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

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 designó con fecha 5 de marzo de 2018 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establecía la Circular 9/2017 del MAB, actualizada por la Circular 2/2018, de 24 de julio. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB segmento 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 vínculo 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 N.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

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. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

No aplica.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación de las acciones en el MAB.

- i. Generación Pluslegal, S.L., con N.I.F. B88271556 y domicilio en Avenida de América 18, 28028 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación a la ampliación de capital.

- ii. Banco de Sabadell, S.A. con C.I.F. A-08000143 y domicilio en Avenida Óscar Esplá, 37, 03007 Alicante, como entidad agente.

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias representan un 89% de los activos de la Sociedad. La Sociedad, según se describe en la nota 3.2 de la memoria adjunta registra las inversiones inmobiliarias a coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 7.713.577,97 euros a 31 de diciembre de 2018.

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

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

Consideramos que dicha evaluación constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría por la magnitud del saldo de inversiones inmobiliarias respecto al total de activos, el juicio aplicado por la dirección sobre los conceptos que cumplen los requisitos para ser registrados como inversiones inmobiliarias, el grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo del valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados.

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

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por expertos independientes de la dirección sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que 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.
- 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.
- Comprobación para la totalidad de las propiedades de las principales hipótesis usadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

26 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/10622

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.

**Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2018**

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

Nota	Contenido	Página
	Balance	3
	Cuenta de pérdidas y ganancias	5
	Estado de cambios del patrimonio neto	6
	Estado de flujos de efectivo	8
	Memoria	9
1	Información general	9
2	Bases de presentación	14
3	Criterios contables	16
	3.1 Inmovilizado material	16
	3.2 Inversiones inmobiliarias	16
	3.3 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	16
	3.4 Arrendamientos	17
	3.5 Activos financieros	17
	3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18
	3.7 Patrimonio neto	18
	3.8 Pasivos financieros	18
	3.9 Existencias	18
	3.10 Provisiones y pasivos contingentes	19
	3.11 impuestos corrientes y diferidos	19
	3.12 Reconocimiento de ingresos	19
	3.13 Transacciones entre partes vinculadas	20
	3.14 Aspectos medioambientales	20
4	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	20
	4.1 Riesgo de crédito	20
	4.2 Riesgo de mercado	21
	4.3 Riesgo de liquidez	21
	4.4 Estimación del valor razonable	21
5	Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	22
6	Análisis de activos financieros	25
7	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26
8	Capital social	26
9	Pasivos financieros	27
10	Situación fiscal	28
11	Ingresos y gastos	29
12	Consejo de Administración y alta dirección	30
13	Otras operaciones con partes vinculadas	30
14	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI	31
15	Otra información	35
16	Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	36
17	Hechos posteriores	36

3

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2018	31-12-2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.761.974,12	899.380,75
Inmovilizado material	5	5.642,91	5.866,79
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.642,91	5.866,79
Inversiones inmobiliarias	5	7.713.577,97	889.853,96
1. Terrenos		5.399.491,63	606.195,93
2. Construcciones		2.293.084,14	283.658,03
3. Inmovilizado en curso y anticipos		21.002,20	0,00
Inversiones financieras a largo plazo	6	42.752,94	3.660,00
5. Otros activos financieros		42.752,94	3.660,00
B) ACTIVO CORRIENTE		858.725,00	121.879,86
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	25.503,17	0,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		247,62	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		247,62	0,00
3. Otros deudores		25.255,55	0,00
Inversiones en empresas vinculadas a corto plazo		20.090,80	0,00
2. Créditos a empresas		20.090,80	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	813.131,03	121.879,86
1. Tesorería		813.131,03	121.879,86
TOTAL ACTIVO (A+B)		8.620.699,12	1.021.260,61

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-12-2018	31-12-2017
A) PATRIMONIO NETO		8.138.503,98	957.174,39
A-1) Fondos propios		8.138.503,98	957.174,39
Capital	8	9.000.002,00	1.000.000,00
1. Capital escriturado		9.000.002,00	1.000.000,00
Reservas	8	-9.861,18	-3.059,03
2. Otras reservas		-9.861,18	-3.059,03
Acciones y participaciones propias		-231.403,12	0,00
Resultados de ejercicios anteriores		-39.766,58	0,00
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	8	-39.766,58	0,00
Resultado del ejercicio	8	-580.467,14	-39.766,58
B) PASIVO NO CORRIENTE		48.283,24	3.660,00
Deudas a largo plazo	9	48.283,24	3.660,00
5. Otros pasivos financieros		48.283,24	3.660,00
C) PASIVO CORRIENTE		433.911,90	60.426,22
Deudas a corto plazo	9	63.781,43	210,46
5. Otros pasivos financieros		63.781,43	210,46
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	9, 13	303.607,47	2.395,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	66.523,00	57.819,96
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	35.279,61	26.271,39
3. Acreedores varios	9	27.331,40	31.512,45
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	3.911,99	36,12
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		8.620.699,12	1.021.260,61

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en Euros)

	Nota	31-12-2018	31-12-2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	11	291.793,65	38.736,76
Prestaciones de servicios		291.793,65	38.736,76
Aprovisionamientos		0,00	-698,78
Gastos de personal	11	-15.102,00	0,00
Otros gastos de explotación		-818.940,11	-75.260,20
a) Servicios exteriores		-809.843,25	-74.862,40
b) Tributos		-9.096,86	-397,80
Amortización del inmovilizado	5	-23.648,30	-3.866,38
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	5	-13.096,00	0,00
Otros resultados		-262,71	1.322,02
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		-579.255,47	-39.766,58
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		-1.211,67	0,00
Gastos financieros		-1.211,67	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		-580.467,14	-39.766,58
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)		-580.467,14	-39.766,58
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	8	-580.467,14	-39.766,58

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018	Nota	31-12-2018	31-12-2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	8	-580.467,14	-39.766,58
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		0,00	0,00
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	8	-580.467,14	-39.766,58

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

	Capital escriturado	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Resultados de ejercicios anteriores	Total
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2017	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	-39.766,58	0,00	-39.766,58
II. Operaciones con socios o propietarios	940.000,00	-3.059,03	0,00	0,00	0,00	936.940,97
1. Aumentos de capital	940.000,00	-3.059,03	0,00	0,00	0,00	936.940,97
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	1.000.000,00	-3.059,03	0,00	-39.766,58	0,00	957.174,39
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	-580.467,14	0,00	-580.467,14
II. Operaciones con socios o propietarios	8.000.002,00	-6.802,15	0,00	0,00	0,00	7.993.199,85
1. Aumentos de capital	8.000.002,00	-6.802,15	0,00	0,00	0,00	7.993.199,85
5. Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	-231.403,12	0,00	0,00	-231.403,12
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	39.766,58	-39.766,58	0,00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	0,00	39.766,58	-39.766,58	0,00
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	9.000.002,00	-9.861,18	-231.403,12	-580.467,14	-39.766,58	8.138.503,98

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en Euros)

	Nota	31-12-2018	31-12-2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-580.467,14	-39.766,58
2. Ajustes del resultado		37.955,97	3.866,38
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	23.648,30	3.866,38
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5	13.096,00	0,00
h) Gastos financieros (+)		1.211,67	0,00
3. Cambios en el capital corriente		-16.800,13	57.819,96
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		-25.503,17	0,00
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		8.703,04	57.783,84
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	36,12
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		-559.311,30	21.919,76
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-)		-6.919.428,47	-900.851,33
a) Empresas del grupo, asociadas y vinculadas		-20.090,80	2.395,80
c) Inmovilizado material		-369,70	-6.175,40
d) Inversiones inmobiliarias		-6.859.874,73	-893.411,73
e) Otros activos financieros		-39.092,94	-3.660,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-6.919.428,47	-900.851,33
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		7.761.796,73	936.940,97
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		7.993.199,85	936.940,97
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-300.000,00	0,00
c) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		68.596,88	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		408.194,21	3.870,46
a) Emisión		408.194,21	3.870,46
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		300.000,00	0,00
5. Otras deudas (+)		108.194,21	3.870,46
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		8.169.990,94	940.811,43
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		691.251,17	61.879,86
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		121.879,86	60.000,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	813.131,03	121.879,86

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estas cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

MEMORIA (Expresada en Euros)

1. Información general

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

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en:

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

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

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 29 de marzo de 2019.

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

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

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

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

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

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

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

9

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Contrato de Gestión

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

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

- 1) Funciones delegadas:
 - i. Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición;
 - ii. Gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos;
 - iii. Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros y otros servicios (los "**Servicios**"); y

10

- 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 las cuentas anuales:

a) "**Comisión de Gestión Fija**"

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

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

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

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

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

b) "**Retribución por Éxito**"

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

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, siempre y cuando el resultado sea positivo:

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.

13

d) "Pago Compensatorio"

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

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

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

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

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

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

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

b) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior.

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

Al 31 de diciembre 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 las cuentas anuales de la Sociedad, han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin

embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

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

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

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

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 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 terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios del patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, las correspondientes al periodo anterior.

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

f) Cambios en criterios contables

No se han realizado cambios en criterios contables.

g) Corrección de errores

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

3. Criterios contables

3.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas para el mobiliario son de 10 años.

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

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

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

3.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

La totalidad de los 96 inmuebles en propiedad se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio un índice de ocupación de la cartera del 98,54%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. Cabe destacar que la desocupación de la cartera es estacionaria y motivada únicamente por la rotación coyuntural de inquilinos.

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

3.5. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.7. Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.8. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

3.9. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

3.10. Impuestos corrientes y diferidos.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

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

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

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

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

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

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

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

3.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Prestación de servicios

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

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

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

3.13. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

3.14. Aspectos medioambientales

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

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

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

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

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

4.1 Riesgo de crédito

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

No existe concentración de clientes al 31 de diciembre de 2018, ni 2017.

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

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Inversiones financieras a largo plazo	42.752,94	3.660,00
Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	25.503,17	0,00

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Inversiones financieras en partes vinculadas	20.090,80	0,00
Total	81.091,36	3.660,00

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2018 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago pendiente (2017: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 42.752,94 euros (3.660,00 euros a 31 de diciembre de 2017), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de cambios en los tipos de interés al no tener financiación ajena a 31 de diciembre de 2018, ni al 31 de diciembre de 2017.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de inflación

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

4.3 Riesgo de liquidez

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

4.4 Estimación del valor razonable

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

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

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

5. 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
Valor contable	6.175,40	893.411,73
Dotación a la amortización del ejercicio	-308,61	-3.557,77
Saldo a 31-12-2017	5.866,79	889.853,96
Coste	6.175,40	893.411,73
Amortización acumulada	-308,61	-3.557,77
Valor contable	5.866,79	889.853,96
Altas	369,70	6.859.874,73
Pérdidas por deterioro ejercicio	0,00	-13.096,00
Dotación a la amortización del ejercicio	-593,58	-23.054,72
Saldo a 31-12-2018	5.642,91	7.713.577,97
Coste	6.545,10	7.753.286,46
Amortización acumulada	-902,19	-26.612,49
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	-13.096,00
Valor contable	5.642,91	7.713.577,97

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

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

Referencia y nombre del activo	Valor adq. Terreno	Valor adq. Constr.	Deterioro	Amort. acum.	VNC
0001 - Calle Raza 4, 2º C	61.084,49	20.574,27		-797,46	80.861,30
0002 - Calle Don Felipe 9, 2º D	67.313,43	40.545,93		-1.608,13	106.251,23
0003 - Calle Ilustración 8, -1 E	71.599,34	24.579,86		-879,54	95.299,66
0004 - Calle Caucho 6, 2º Dcha.	48.268,03	26.947,05		-918,71	74.296,37
0005 - Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	50.111,89	12.031,95		-404,59	61.739,25
0006 - Calle Piedrahita 23, Bajo A	43.617,63	14.302,13		-475,96	57.443,80
0007 - Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Bj 2 B	12.842,26	50.313,92		-1.769,30	61.386,88
0008 - Calle Pinzón 38, 4º B	55.949,37	18.322,99		-527,69	73.744,67
0009 - Calle López Grass 54, 5º B	49.019,59	12.400,77		-356,39	61.063,97
0010 - Plaza Almunia 46, 1º Dcha	46.912,01	13.674,35		-348,34	60.238,02
0011 - Calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	55.008,14	31.002,83		-678,48	85.332,49
0012 - Calle San Moisés 28, 2º C	55.953,06	26.272,76		-606,19	81.619,63
0013 - Calle Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha.	33.737,86	36.505,47		-601,25	69.642,08
0014 - Calle Villajoyosa 86, 3º E	54.273,21	21.739,59		-358,55	75.654,25
0015 - Calle Corral de Cantos 7, 2º C	60.943,28	25.753,06		-424,51	86.271,83
0016 - Calle Corral de Cantos 7, 2º B	49.995,72	21.122,37		-348,16	70.769,93
0017 - Calle Benimámet 87, 5º Dcha.	47.137,04	14.617,23		-241,09	61.513,18
0018 - Calle Arechavaleta 12, 4º A	52.374,82	25.286,56		-417,06	77.244,32
0019 - Calle Alora 7, 5º Dcha	54.070,56	13.069,92		-210,89	66.929,59
0020 - Calle Pañerías 8, Bajo Dcha.	43.711,69	10.955,25		-180,6	54.486,34
0021 - Calle Villalonso 47, Bajo C	44.712,02	24.360,90		-401,78	68.671,14
0022 - Calle Belzunegui 36, 1º D	57.990,75	20.458,84		-330,84	78.118,75
0023 - Calle Siglo Futuro 15, 3º A	57.632,06	20.739,32		-334,87	78.036,51
0024 - Calle Tordo 19 (A) 2º	59.608,23	18.779,45		-303,29	78.084,39
0025 - Calle Witerico 4, 3º F	57.888,10	13.290,60		-213,04	70.965,66

Referencia y nombre del activo	Valor adq. Terreno	Valor adq. Constr.	Deterioro	Amort. acum.	VNC
0026 - Ronda Sur 77, 3º A	39.865,35	21.022,74		-341,28	60.546,81
0027 - Calle Imagen 34, 3º B	59.454,20	18.906,43		-304,33	78.056,30
0028 - Calle Alcaudón 33, 1º C	57.666,62	12.493,52		-199,88	69.960,26
0029 - Calle Alcaudón 33, 2º C	64.420,76	13.956,98		-223,31	78.154,43
0030 - Calle Alcaudón 33, 3º B	59.366,58	12.861,78		-205,78	72.022,58
0031 - Calle Ezcaray 10, 4º B	59.814,82	15.870,97		-249,56	75.436,23
0032 - Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq.	70.330,85	16.058,45		-257,15	86.132,15
0033 - Calle Villajimena 6, Bajo B	63.499,61	24.143,24		-389,51	87.253,34
0034 - Calle La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	29.385,89	13.116,12		-214,51	42.287,50
0035 - Calle Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	59.670,04	13.622,94		-218,13	73.074,85
0036 - Calle Belzunegui 34, 4º D	47.213,16	16.710,84		-270,19	63.653,81
0037 - Calle Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	76.119,29	21.767,37		-351,06	97.535,60
0038 - Avenida del Metro 8, 3º B	36.623,65	29.435,84		-254,3	65.805,19
0039 - Calle Ascao 47, 2º B	79.779,22	12.987,32		-112,08	92.654,46
0040 - Calle Azcoitia 30, 4º C	70.779,00	14.858,01		-128,18	85.508,83
0041 - Calle Ferrocarril 22, 1º 2	47.288,39	54.341,48		-468,86	101.161,01
0042 - Calle Madrideojos 61, Bajo Dcha.	52.739,63	14.561,20		-124,52	67.176,31
0043 - Plaza Mirafior 2, 9º A	52.275,43	35.185,55		-304,05	87.156,93
0044 - Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	52.016,83	15.084,34		-130,08	66.971,09
0045 - Avenida Abrantes 92, 3º B	76.516,53	26.536,04		-240,3	102.812,27
0046 - Avenida San Diego 47, 1º Izq. Esc. Dcha.	60.525,53	14.905,10		-135,91	75.294,72
0047 - Calle Marineros 25, 1º Izq.	82.742,44	20.843,80		-189,39	103.396,85
0048 - Calle Alegría 4, 3º Izq.	60.746,79	16.667,24		-151,77	77.262,26
0049 - Calle Benimámet 29, 3º Izq.	51.308,51	14.802,19		-134,73	65.975,97
0050 - Calle Decoradores 3, 1º 1	66.305,74	16.530,53		-149,69	82.686,58
0051 - Calle Escalona 43, 3º Izq.	74.328,53	24.433,80		-221,57	98.540,76
0052 - Calle Las Marismas 57, 2º C	54.457,67	30.855,30		-279,25	85.033,72
0053 - Calle Mateo García 8, Bajo A	99.559,45	14.889,84		-134,88	114.314,41
0054 - Calle Palomares 75, 3º A Esc. 1	47.576,52	21.605,56		-195,39	68.986,69
0055 - Calle Sierra Morena 4, 2º 1	58.359,15	15.978,69		-144,63	74.193,21
0056 - Avenida Inst. Libre de Enseñanza 77, 9º 3	103.214,78	24.305,33		-194,27	127.325,84
0057 - Avenida de la Concordia 94 1º 1	57.378,12	39.185,53		-295,85	96.267,80
0058 - Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	51.924,73	56.977,81	-9.943,00	-430,23	98.529,31
0059 - Calle California 26	44.239,08	78.103,52		-589,76	121.752,84
0060 - Calle de la Font 51 2º 2	78.765,75	49.789,43		-375,96	128.179,22
0061 - Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	51.216,49	64.187,94		-483,31	114.921,12
0062 - Paseo de la Marina 244, 2º 1 Esc. B	73.558,52	23.012,99		-173,75	96.397,76
0063 - Calle Bembibre 30, Bajo 4.2 (A)	67.364,23	14.917,72		-83,19	82.198,76
0064 - Calle Nicolás Usera 71, 3º A	69.515,58	16.871,38		-94,1	86.292,86
0065 - Avenida Vicent Mortes Alfonso 101, Es A 3º 13	28.667,03	38.390,33		-220,27	66.837,09
0066 - Calle Actor Mauri 1, Bajo 1	19.829,47	59.583,73		-341,88	79.071,32
0067 - Calle Álvarez Sotomayor 2, 3º 5	14.536,69	22.670,07		-130,09	37.076,67
0068 - Calle Bailén 41 Bl. A Esc.1 1º 3	21.389,39	34.341,15		-197,05	55.533,49
0069 - Calle Cardenal Benlloch 25, 3º 8	45.497,32	16.412,22		-94,17	61.815,37

Referencia y nombre del activo	Valor adq. Terreno	Valor adq. Constr.	Deterioro	Amort. acum.	VNC
0070 - Calle Jaime Balmes 32, 4º 8	20.834,42	13.275,65		-76,18	34.033,89
0071 - Calle Omet 1, 3º 8	20.695,04	27.839,30		-159,75	48.374,59
0072 - Calle Bernardo López García 3, 2º Izq.	6.274,66	33.963,12		-192,93	40.044,85
0073 - Calle Francisco Montero Pérez 15, 2º Izq.	10.993,68	30.257,65		-171,89	41.079,44
0074 - Calle Palomares 65, 2º Dcha (B)	43.409,86	18.365,94		-95,51	61.680,29
0075 - Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	64.453,91	7.779,55		-40,46	72.193,00
0076 - Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	50.139,57	34.641,57		-193,25	84.587,89
0077 - Calle Vilches 15 (P)	74.949,08	24.750,95		-115,38	99.584,65
0078 - Calle Pintora Ángeles Santos 13, 2º D	53.656,63	13.213,53		-68,71	66.801,45
0079 - Calle Zubieta 3, Esc. 1 3º 3	63.262,12	13.896,21		-72,26	77.086,07
0080 - Calle Perafita 20, 1º 2	26.481,48	33.785,89		-175,72	60.091,65
0081 - Calle Fotografía 1, 1º B	90.430,10	22.664,06		-84,32	113.009,84
0082 - Calle Godella 166, 1º Izq.	63.853,30	18.421,28		-68,53	82.206,05
0083 - Camino del Pato 12, 1º C	72.284,92	30.890,81		-117,87	103.057,86
0084 - Plaza Mayor Abetxuco 2, 3º Izq.	53.010,03	23.804,97		-96,31	76.718,69
0085 - Calle Antonio Ponz 20, 3º B	86.515,20	25.449,60		-94,68	111.870,12
0086 - Calle Cardenal Belluga 11, Esc. 1 SM C	85.835,21	6.729,45		-25,03	92.539,63
0087 - Calle Ebanistería 11 4º Izq.	93.718,33	23.488,18		-87,38	117.119,13
0088 - Calle Eresma 8, 3º C	16.433,20	37.235,00		-142,26	53.525,94
0089 - Calle la Era 9, Bajo B	77.704,50	45.323,52		-79,47	122.948,55
0090 - Calle Halcón 43, 3º E	77.677,98	26.910,66		-47,18	104.541,46
0091 - Calle Godella 221, 2º 2	59.514,96	18.455,64	-3.153,00	-32,35	74.785,25
0092 - Calle Doctor Lozano 17, 2º B	74.885,92	19.464,50		-34,13	94.316,29
0093 - Calle Arroyo Fontarrón 269, 4º Dcha.	83.809,97	27.447,13		-48,13	111.208,97
0094 - Avenida San Diego 47, Bajo Dcha.	56.784,38	13.983,79		-26,77	70.741,40
0095 - Avenida San Diego 47, 2º Izq.	71.574,23	17.625,96		-33,73	89.166,46
0096 - Avenida Pau Casals 13, 4º 1	70.721,01	31.698,99		-67,45	102.352,55
TOTAL	5.399.491,63	2.332.792,63	-13.096,00	-26.612,49	7.692.575,77

Adicionalmente, la Sociedad ha realizado anticipos a cuenta de futuras compras de inmuebles por 21.002,20 euros.

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

A 31 de diciembre de 2018 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2017: misma situación). Por otro lado, no existe ningún activo que se encuentre sujeto a garantías de ningún tipo (2017: misma situación). Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios (2017: misma situación).

A 31 de diciembre de 2018 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 y de los trabajos relativos a la salida al Mercado Alternativo Bursátil según lo descrito en la Nota 1 (Nota 11).

A 31 de diciembre de 2018 existe un único compromiso de compra por parte de la Sociedad, mediante el correspondiente contrato de arras confirmatorias:

Activo	Precio de compra
Calle Castillo de Oropesa 35, 8º 6 - Madrid	107.000,00

Por norma general, la Gestora cede los contratos de arras que formaliza a favor de la Sociedad cuando los inmuebles se ajustan a las características descritos en el anexo "Política de Inversión" recogido en el Contrato de

Gestión firmado el 22 de marzo de 2018 (Nota 1). Hasta ese momento, el compromiso de cara a la Sociedad no se considera firme.

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

El valor de las inversiones inmobiliarias ha sido verificado mediante la correspondiente valoración efectuada por Sociedad de Tasación, S.A. a 31 de diciembre de 2018, determinando que su valor de mercado es de 10.539.435,00 euros. En todos los supuestos, el valor de la tasación excede del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias, salvo en el caso de dos inmuebles, por lo que la Sociedad ha registrado deterioros de valor de estas dos inversiones inmobiliarias, tal y como consta en el cuadro resumen anterior (a 31 de diciembre de 2017 no fue necesario el registro de deterioros).

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 independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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.

6. Análisis de activos financieros

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

a) Activos financieros a largo plazo:

Créditos, derivados y otros a largo plazo	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2017
Otros activos financieros	42.752,94	3.660,00

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

a) Activos financieros a corto plazo:

Créditos, derivados y otros a corto plazo	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2017
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25.750,79	0,00
Inversiones en partes vinculadas a corto plazo	20.090,80	0,00

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 31 de diciembre de 2018 como al 31 de diciembre de 2017.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito tanto al 31 de diciembre de 2018 como al 31 de diciembre de 2017.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 31 de diciembre de 2018 como al 31 de diciembre de 2017. Información sobre el vencimiento de los activos financieros al cierre del ejercicio:

Vencimiento en años				
	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25.750,79			25.750,79
Inversiones en partes vinculadas a corto plazo	20.090,80			20.090,80
Otros activos financieros		3.660,00	39.092,94	42.752,94
TOTAL	45.841,59	3.660,00	39.092,94	88.594,53

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 813.131,03 euros (121.879,86 euros al 31 de diciembre de 2017), no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en el Banco Santander y en el Banco de Sabadell (2017: solo en Banco Santander).

8. 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 al 31 de diciembre de 2017, hasta los 9.000.002,00 euros al 31 de diciembre de 2018. Para la realización de esta ampliación de capital se han asumido gastos por importe de 6.802,15 euros que se han registrado contra reservas.

En el presente ejercicio se han adquirido 300.000 acciones propias por un euro de valor nominal cada una de ellas. A lo largo del ejercicio, y en sucesivas operaciones de ventas se han transmitido un total de 62.553 acciones propias, por lo que el saldo, a 31 de diciembre de 2018, es de 237.447 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido un beneficio total por importe de 6.043,88 euros, el cual ha sido registrado contra el patrimonio neto.

El resultado que arroja la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 es de unas pérdidas de 580.467,14 euros, por lo que la propuesta del órgano de Administración de la Sociedad es la siguiente:

2018	
Resultado del ejercicio	(580.467.14)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(580.467.14)
Total	(580.467.14)

A 31 de diciembre de 2018, los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% (en el caso de consejeros y directivos del 1%) del capital social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionista	nº Acciones	% Capital
Alquiler Seguro, S.A.U.	1.954.002	21,71%
D. Luis Gabriel Fernández Valderrama Pérez-Seoane	750.000	8,33%
D. León Bartolomé Velilla	550.000	6,11%
D. Alfonso Barandiarán Olleros Tomillo	500.000	5,56%
Deltacap Investment Partners, S.L.	400.000	4,44%
D. Antonio Carroza Pacheco	102.358	1,14%
D. Gustavo Rossi González (Presidente y C. Delegado)	100.000	1,11%

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. Antonio Carroza Pacheco	1,14%	9,77% a través de Alquiler Seguro, S.A.U. ⁽¹⁾	10,91%
D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado)	1,11%	9,77% a través de Alquiler Seguro, S.A.U. ⁽¹⁾	10,88%
D. Miguel Ángel Albero Ocerín (Consejero)	-	2,22% a través de Deltacap Investment Partners S.L. ⁽²⁾	2,22%

(1) D. Gustavo Rossi y D. Antonio Carroza son propietarios cada uno del 45% de EXPLOTACION DE NEGOCIOS Y ACTIVIDADES COMERCIALES S.L. (GRUPO ENACOM), accionista único de ALQUILER SEGURO, S.A.U., que es titular directo del 21,71% de las acciones de la Sociedad.

(2) D. Miguel Ángel Albero Ocerín es propietario del 50% de Deltacap Investment Partners S.L., que es titular directo del 4,44% de las acciones de la Sociedad.

9. Pasivos financieros

Información sobre los pasivos financieros de la Sociedad:

a) Pasivos financieros a largo plazo:

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

Débitos y partidas a pagar a largo plazo	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2017
Otras deudas de largo plazo	48.283,24	3.660,00
Total	48.283,24	3.660,00

Dichos saldos corresponden a las fianzas recibidas en los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad.

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Débitos y partidas a pagar corto plazo	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2017
Otras deudas a corto plazo	63.781,43	210,46
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	303.607,47	2.395,80
Proveedores empresas del grupo y asociadas	35.279,61	26.271,39
Acreedores comerciales	27.331,40	31.512,45
Total	429.999,91	60.390,10

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

	Vencimiento en años			TOTAL
	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	
Otras deudas	63.781,43	3.660,00	44.623,24	112.064,67
Deudas con empresas del grupo y asociadas	303.607,47			303.607,47
Proveedores empresa del grupo y asociadas	35.279,61			35.279,61
Acreedores	27.331,40			27.331,40
TOTAL	429.999,91	3.660,00	44.623,24	478.283,15

No existen deudas con garantía real tanto al 31 de diciembre de 2018 como al 31 de diciembre de 2017.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio tanto al 31 de diciembre de 2018 como al 31 de diciembre de 2017.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores:

A continuación se presenta la información sobre el periodo medio de pago a proveedores, acorde a la disposición adicional tercera «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Ejercicio 2018 (en días)	Ejercicio 2017 (en días)
Periodo medio de pago a proveedores	16	17
Ratio de las operaciones pagadas	17	8
Ratio de las operaciones pendientes de pago	7	19

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.021.504,95	15.150,43
Total pagos pendientes	60.902,44	57.783,84

Conforme a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad informa que el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2018 ha sido de 16 días.

10. Situación fiscal

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

Saldos relativos a activos y pasivos fiscales	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2017
Pago duplicado retenciones	-1.955,91	0,00
Retenciones IRPF a pagar	5.132,30	36,12
Organismos de Seguridad Social, acreedores	735,60	0,00
TOTAL	3.911,99	36,12

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

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

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

Los Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

Concepto	Importe
Gastos extraordinarios	1.197,05
Recargos depósitos fianzas	238,48
Gastos constitución y ampliación	-9.861,18
Total	-8.425,65

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

El 27 de septiembre de 2016, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009. La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 23 de

septiembre de 2016.

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2018 de la Sociedad, formulada por el Consejo de Administración y que será aprobada por la Junta General de Accionistas, es 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 2018 será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores.

11. Ingresos y gastos

Durante el presente ejercicio la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 291.793,65 euros (38.736,76 a 31 de diciembre de 2017), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

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

Concepto	Importe a 31-12-2018	Importe a 31/12/2017
Otros gastos de explotación	818.940,11	75.260,20
h) Resto de gastos de explotación	818.940,11	75.260,20
Reparaciones y conservación	6.583,34	1.707,34
Servicios profesionales independientes	729.096,83	60.651,72
Primas de seguros	22.925,40	1.130,54
Servicios bancarios	8.131,71	295,16
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	194,93	0,00
Suministros	1.589,80	871,91
Otros servicios	41.321,24	10.205,73
Otros tributos	9.096,86	397,8

Al 31 de diciembre de 2018, aparte de los gastos de explotación de los inmuebles propiedad de la Sociedad, en este desglose también se han registrado gastos asociados a diferentes trabajos realizados por profesionales independientes para la incorporación de sus acciones al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Al 31 de diciembre de 2017 los gastos se defieren íntegramente a los asociados a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios al 31 de diciembre de 2018 (2017: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 31 de diciembre de 2018 (2017: misma situación).

12. Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2018 se devengan primas por asistencia a los Consejos de Administración de los 3 consejeros, ratificadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2018 y por importe equivalente a 12.000,00 euros anuales por cada uno de los miembros. En el caso del Consejero Delegado, el periodo de devengo se inicia el 1 de enero de 2018, mientras que en el caso de los 2 restantes consejeros, el periodo de devengo se inicia el 2 de marzo de 2018. El gasto total al cierre del ejercicio ha sido de 33.258,06 euros.

A 31 de diciembre de 2017 no hubo importes devengados por los miembros del Consejo de Administración en conceptos de dietas u otros conceptos retributivos.

Ni a 31 de diciembre de 2018 ni 31 de diciembre 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 diciembre de 2018 ni 31 de diciembre de 2017.

A 31 de diciembre 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.

En 2018 se inicia una póliza de seguro de responsabilidad civil para la totalidad de los consejeros de la Sociedad, siendo ampliada la misma con coberturas específicas una vez la Sociedad inicia su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil el 10 de julio de 2018. El importe total de primas satisfechas en el presente ejercicio ha sido de 2.335,31 euros.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2017) adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

13. Otras operaciones con partes vinculadas

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

Transacciones con vinculadas a 31/12/2018	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	504.245,65
Gastos financieros	1.211,67

Transacciones con vinculadas a 31/12/2017	Entidad dominante	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	2.951,47	127.654,28

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

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

- Invermax Propiedades Rentables:** Servicios de intermediación en la adquisición de las viviendas (313.278,84 euros, de los que 75.000,00 se corresponden con arras de 25 viviendas adquiridas en el mes de marzo de 2018 (3.630,00 euros al 31 de diciembre de 2017).
- Generación Plus:** Servicios de asesoramiento jurídico (72.407,93 euros) (11.630,35 euros al 31 de diciembre de 2017).
- General de Contratas y Energías:** Reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas (18.130,57 euros) (111.687,17 al 31 de diciembre de 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 (90.232,89 euros) (2.961,47 euros al 31 de diciembre de 2017). No obstante, del importe que se detalla, 54.450,00 euros se corresponden a la refacturación de gastos asumidos por Alquiler Seguro en nombre y por cuenta de la Sociedad.
- 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 (1.448,32 euros) (646,26 a al 31 de diciembre de 2017).
- f) **Anexia Tecnològias:** Servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos (7.319,30 euros) (60,50 al 31 de diciembre de 2017).
- g) **Berman Comunicació:** Servicios de comunicación y marketing (1.427,80 euros) (0,00 al 31 de diciembre de 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:

ACTIVO CORRIENTE a 31/12/2018		Empresas vinculadas
Inversiones en empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		20.090,80

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2018		Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		303.607,47
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)		35.279,61

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2018	Entidad dominante	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	0,00	2.395,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	0,00	26.271,39

Adicionalmente, debe señalarse que la Sociedad ha efectuado un anticipo a la entidad vinculada Invermax Propiedades Rentables, S.L.U. por importe de 180.000,00 euros, registrado en el epígrafe de "Deudores y otras cuentas a cobrar", en concepto de anticipo a cuenta de gastos no cubiertos en virtud de la cláusula 10.1 del contrato de gestión. A 31 de diciembre de 2018 el anticipo mantiene un importe de 15.000,00 euros.

Por otro lado, durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha suscrito un préstamo con Alquiler Seguro, S.A.U. por importe de 300.000,00 euros, siendo éste el importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2018, para financiar la adquisición de las acciones descrita en la Nota 8. Este préstamo devenga un tipo de interés de un 1%, siendo su vencimiento en 2019.

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

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

- a) **No existen reservas** procedentes de **ejercicios anteriores** a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) **No existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- A 31 de diciembre de 2018 se reflejan en reservas (negativas) por el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 31 de diciembre de 2018 un importe de 9.861,18 euros (3.059,03 euros a 31 de diciembre de 2017).
- c) Toda vez que el resultado de la mercantil en el ejercicio 2017 fue de 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) Dado que 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	Adquisición	Activo	Adquisición
0001 - Calle Raza 4, 2º C	20-01-17	0049 - Calle Benimámet 29, 3º Izq.	18-07-18
0002 - Calle Don Felipe 9, 2º D	20-01-17	0050 - Calle Decoradores 3, 1º 1	19-07-18
0003 - Calle Ilustración 8, -1 E	15-03-17	0051 - Calle Escalona 43, 3º Izq.	19-07-18
0004 - Calle Caucho 6, 2º Dcha.	20-04-17	0052 - Calle Las Marismas 57, 2º C	19-07-18
0005 - Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	20-04-17	0053 - Calle Mateo García 8, Bajo A	19-07-18
0006 - Calle Piedrahita 23, Bajo A	20-04-17	0054 - Calle Palomares 75, 3º A Esc. 1	19-07-18
0007 - Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Bj 2 B	30-05-17	0055 - Calle Sierra Morena 4, 2º 1	18-07-18
0008 - Calle Pinzón 38, 4º B	20-07-17	0056 - Avd. Inst. Libre Enseñanza 77, 9º 3	08-08-18
0009 - Calle López Grass 54, 5º B	21-07-17	0057 - Avenida de la Concordia 94 1º 1	14-08-18
0010 - Plaza Almunia 46, 1º Dcha	20-09-17	0058 - Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	14-08-18
0011 - Calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	20-09-17	0059 - Calle California 26	14-08-18
0012 - Calle San Moisés 28, 2º C	20-09-17	0060 - Calle de la Font 51 2º 2	14-08-18
0013 - Calle Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º D.	06-03-18	0061 - Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Át. 2	16-08-18
0014 - Calle Villajoyosa 86, 3º E	06-03-18	0062 - Paseo de la Marina 244, 2º 1 Esc. B	14-08-18
0015 - Calle Corral de Cantos 7, 2º C	06-03-18	0063 - Calle Bembibre 30, Bajo 4.2 (A)	21-09-18
0016 - Calle Corral de Cantos 7, 2º B	06-03-18	0064 - Calle Nicolás Usera 71, 3º A	21-09-18
0017 - Calle Benimámet 87, 5º Dcha.	06-03-18	0065 - Avd- V. Mortes Alfonso 101, A 3º 13	18-09-18
0018 - Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	0066 - Calle Actor Mauri 1, Bajo 1	18-09-18
0019 - Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	0067 - Calle Álvarez Sotomayor 2, 3º 5	18-09-18
0020 - Calle Pañerías 8, Bajo Dcha.	06-03-18	0068 - Calle Bailén 41 Bl. A Esc.1 1º 3	18-09-18
0021 - Calle Villalonso 47, Bajo C	06-03-18	0069 - Calle Cardenal Benlloch 25, 3º 8	18-09-18
0022 - Calle Belzunegui 36, 1º D	07-03-18	0070 - Calle Jaume Balmes 32, 4º 8	18-09-18
0023 - Calle Siglo Futuro 15, 3º A	07-03-18	0071 - Calle Omet 1, 3º 8	18-09-18
0024 - Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18	0072 - Calle Bernardo López García 3, 2º Izq.	19-09-18
0025 - Calle Witerico 4, 3º F	07-03-18	0073 - Calle Fco. Montero Pérez 15, 2º Izq.	19-09-18
0026 - Ronda Sur 77, 3º A	07-03-18	0074 - Calle Palomares 65, 2º Dcha (B)	28-09-18
0027 - Calle Imagen 34, 3º B	08-03-18	0075 - Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	28-09-18
0028 - Calle Alcaudón 33, 1º C	08-03-18	0076 - Calle Marcel·li Esquius 52, 4º 1	21-09-18
0029 - Calle Alcaudón 33, 2º C	08-03-18	0077 - Calle Vilches 15 (P)	28-09-18
0030 - Calle Alcaudón 33, 3º B	08-03-18	0078 - Calle Pintora Ángeles Santos 13, 2º D	18-09-18
0031 - Calle Ezcaray 10, 4º B	08-03-18	0079 - Calle Zubieta 3, Esc. I 3º 3	28-09-18
0032 - Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq.	08-03-18	0080 - Calle Perafita 20, 1º 2	28-09-18
0033 - Calle Villajimena 6, Bajo B	08-03-18	0081 - Calle Fotografía 1, 1º B	25-10-18
0034 - Calle La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	08-03-18	0082 - Calle Godella 166, 1º Izq.	25-10-18
0035 - Calle Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	08-03-18	0083 - Camino del Pato 12, 1º C	23-10-18
0036 - Calle Belzunegui 34, 4º D	07-03-18	0084 - Plaza Mayor Abetxuco 2, 3º Izq.	19-10-18
0037 - Calle Fco. Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	07-03-18	0085 - Calle Antonio Ponz 20, 3º B	25-10-18
0038 - Avenida del Metro 8, 3º B	27-07-18	0086 - Calle Cardenal Belluga 11, Es 1 SM C	25-10-18
0039 - Calle Ascao 47, 2º B	27-07-18	0087 - Calle Ebanistería 11 4º Izq.	25-10-18
0040 - Calle Azcoitia 30, 4º C	27-07-18	0088 - Calle Eresma 8, 3º C	23-10-18
0041 - Calle Ferrocarril 22, 1º 2	27-07-18	0089 - Calle la Era 9, Bajo B	30-11-18
0042 - Calle Madrideojos 61, Bajo Dcha.	27-07-18	0090 - Calle Halcón 43, 3º E	30-11-18

Activo	Adquisición	Activo	Adquisición
0043 - Plaza Miraflores 2, 9º A	27-07-18	0091 - Calle Godella 221, 2º 2	30-11-18
0044 - Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	27-07-18	0092 - Calle Doctor Lozano 17, 2º B	30-11-18
0045 - Avenida Abrantes 92, 3º B	19-07-18	0093 - Calle Arroyo Fontarrón 269, 4º D.	30-11-18
0046 - Avenida San Diego 47, 1º Izq. Esc. D.	18-07-18	0094 - Avenida San Diego 47, Bajo Dcha.	26-11-18
0047 - Calle Marineros 25, 1º Izq.	18-07-18	0095 - Avenida San Diego 47, 2º Izq.	27-11-18
0048 - Calle Alegría 4, 3º Izq.	18-07-18	0096 - Avenida Pau Casals 13, 4º 1	23-11-18

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:

Referencia y nombre del activo	Valor adq. Terreno	Valor adq. Constr.	Deterioro	Amort. acum.	VNC
0001 - Calle Raza 4, 2º C	61.084,49	20.574,27		-797,46	80.861,30
0002 - Calle Don Felipe 9, 2º D	67.313,43	40.545,93		-1.608,13	106.251,23
0003 - Calle Ilustración 8, -1 E	71.599,34	24.579,86		-879,54	95.299,66
0004 - Calle Caucho 6, 2º Dcha.	48.268,03	26.947,05		-918,71	74.296,37
0005 - Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	50.111,89	12.031,95		-404,59	61.739,25
0006 - Calle Piedrahita 23, Bajo A	43.617,63	14.302,13		-475,96	57.443,80
0007 - Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Bj 2 B	12.842,26	50.313,92		-1.769,30	61.386,88
0008 - Calle Pinzón 38, 4º B	55.949,37	18.322,99		-527,69	73.744,67
0009 - Calle López Grass 54, 5º B	49.019,59	12.400,77		-356,39	61.063,97
0010 - Plaza Almunia 46, 1º Dcha	46.912,01	13.674,35		-348,34	60.238,02
0011 - Calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	55.008,14	31.002,83		-678,48	85.332,49
0012 - Calle San Moisés 28, 2º C	55.953,06	26.272,76		-606,19	81.619,63
0013 - Calle Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha.	33.737,86	36.505,47		-601,25	69.642,08
0014 - Calle Villajoyosa 86, 3º E	54.273,21	21.739,59		-358,55	75.654,25
0015 - Calle Corral de Cantos 7, 2º C	60.943,28	25.753,06		-424,51	86.271,83
0016 - Calle Corral de Cantos 7, 2º B	49.995,72	21.122,37		-348,16	70.769,93
0017 - Calle Benimámet 87, 5º Dcha.	47.137,04	14.617,23		-241,09	61.513,18
0018 - Calle Arechavaleta 12, 4º A	52.374,82	25.286,56		-417,06	77.244,32
0019 - Calle Alora 7, 5º Dcha	54.070,56	13.069,92		-210,89	66.929,59
0020 - Calle Pañerías 8, Bajo Dcha.	43.711,69	10.955,25		-180,6	54.486,34
0021 - Calle Villalonso 47, Bajo C	44.712,02	24.360,90		-401,78	68.671,14
0022 - Calle Belzunegui 36, 1º D	57.990,75	20.458,84		-330,84	78.118,75
0023 - Calle Siglo Futuro 15, 3º A	57.632,06	20.739,32		-334,87	78.036,51
0024 - Calle Tordo 19 (A) 2º	59.608,23	18.779,45		-303,29	78.084,39
0025 - Calle Witerico 4, 3º F	57.888,10	13.290,60		-213,04	70.965,66
0026 - Ronda Sur 77, 3º A	39.865,35	21.022,74		-341,28	60.546,81
0027 - Calle Imagen 34, 3º B	59.454,20	18.906,43		-304,33	78.056,30
0028 - Calle Alcaudón 33, 1º C	57.666,62	12.493,52		-199,88	69.960,26
0029 - Calle Alcaudón 33, 2º C	64.420,76	13.956,98		-223,31	78.154,43
0030 - Calle Alcaudón 33, 3º B	59.366,58	12.861,78		-205,78	72.022,58
0031 - Calle Ezcaray 10, 4º B	59.814,82	15.870,97		-249,56	75.436,23
0032 - Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq.	70.330,85	16.058,45		-257,15	86.132,15
0033 - Calle Villajimena 6, Bajo B	63.499,61	24.143,24		-389,51	87.253,34

Referencia y nombre del activo	Valor adq. Terreno	Valor adq. Constr.	Deterioro	Amort. acum.	VNC
0034 - Calle La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	29.385,89	13.116,12		-214,51	42.287,50
0035 - Calle Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	59.670,04	13.622,94		-218,13	73.074,85
0036 - Calle Belzunegui 34, 4º D	47.213,16	16.710,84		-270,19	63.653,81
0037 - Calle Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	76.119,29	21.767,37		-351,06	97.535,60
0038 - Avenida del Metro 8, 3º B	36.623,65	29.435,84		-254,3	65.805,19
0039 - Calle Ascao 47, 2º B	79.779,22	12.987,32		-112,08	92.654,46
0040 - Calle Azcoitia 30, 4º C	70.779,00	14.858,01		-128,18	85.508,83
0041 - Calle Ferrocarril 22, 1º 2	47.288,39	54.341,48		-468,86	101.161,01
0042 - Calle Madrideojos 61, Bajo Dcha.	52.739,63	14.561,20		-124,52	67.176,31
0043 - Plaza Mirafior 2, 9º A	52.275,43	35.185,55		-304,05	87.156,93
0044 - Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	52.016,83	15.084,34		-130,08	66.971,09
0045 - Avenida Abrantes 92, 3º B	76.516,53	26.536,04		-240,3	102.812,27
0046 - Avenida San Diego 47, 1º Izq. Esc. Dcha.	60.525,53	14.905,10		-135,91	75.294,72
0047 - Calle Marineros 25, 1º Izq.	82.742,44	20.843,80		-189,39	103.396,85
0048 - Calle Alegria 4, 3º Izq.	60.746,79	16.667,24		-151,77	77.262,26
0049 - Calle Benimamet 29, 3º Izq.	51.308,51	14.802,19		-134,73	65.975,97
0050 - Calle Decoradores 3, 1º 1	66.305,74	16.530,53		-149,69	82.686,58
0051 - Calle Escalona 43, 3º Izq.	74.328,53	24.433,80		-221,57	98.540,76
0052 - Calle Las Marismas 57, 2º C	54.457,67	30.855,30		-279,25	85.033,72
0053 - Calle Mateo Garcia 8, Bajo A	99.559,45	14.889,84		-134,88	114.314,41
0054 - Calle Palomares 75, 3º A Esc. 1	47.576,52	21.605,56		-195,39	68.986,69
0055 - Calle Sierra Morena 4, 2º 1	58.359,15	15.978,69		-144,63	74.193,21
0056 - Avenida Inst. Libre de Enseñanza 77, 9º 3	103.214,78	24.305,33		-194,27	127.325,84
0057 - Avenida de la Concordia 94 1º 1	57.378,12	39.185,53		-295,85	96.267,80
0058 - Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	51.924,73	56.977,81	-9.943,00	-430,23	98.529,31
0059 - Calle California 26	44.239,08	78.103,52		-589,76	121.752,84
0060 - Calle de la Font 51 2º 2	78.765,75	49.789,43		-375,96	128.179,22
0061 - Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	51.216,49	64.187,94		-483,31	114.921,12
0062 - Paseo de la Marina 244, 2º 1 Esc. B	73.558,52	23.012,99		-173,75	96.397,76
0063 - Calle Bembibre 30, Bajo 4.2 (A)	67.364,23	14.917,72		-83,19	82.198,76
0064 - Calle Nicolás Usera 71, 3º A	69.515,58	16.871,38		-94,1	86.292,86
0065 - Avenida Vicent Mortes Alfonso 101, Es A 3º 13	28.667,03	38.390,33		-220,27	66.837,09
0066 - Calle Actor Mauri 1, Bajo 1	19.829,47	59.583,73		-341,88	79.071,32
0067 - Calle Álvarez Sotomayor 2, 3º 5	14.536,69	22.670,07		-130,09	37.076,67
0068 - Calle Bailén 41 Bl. A Esc.1 1º 3	21.389,39	34.341,15		-197,05	55.533,49
0069 - Calle Cardenal Benlloch 25, 3º 8	45.497,32	16.412,22		-94,17	61.815,37
0070 - Calle Jaume Balmes 32, 4º 8	20.834,42	13.275,65		-76,18	34.033,89
0071 - Calle Omet 1, 3º 8	20.695,04	27.839,30		-159,75	48.374,59
0072 - Calle Bernardo López García 3, 2º Izq.	6.274,66	33.963,12		-192,93	40.044,85
0073 - Calle Francisco Montero Pérez 15, 2º Izq.	10.993,68	30.257,65		-171,89	41.079,44
0074 - Calle Palomares 65, 2º Dcha (B)	43.409,86	18.365,94		-95,51	61.680,29
0075 - Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	64.453,91	7.779,55		-40,46	72.193,00
0076 - Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	50.139,57	34.641,57		-193,25	84.587,89
0077 - Calle Vilches 15 (P)	74.949,08	24.750,95		-115,38	99.584,65

Referencia y nombre del activo	Valor adq. Terreno	Valor adq. Constr.	Deterioro	Amort. acum.	VNC
0078 - Calle Pintora Ángeles Santos 13, 2º D	53.656,63	13.213,53		-68,71	66.801,45
0079 - Calle Zubieta 3, Esc. I 3º 3	63.262,12	13.896,21		-72,26	77.086,07
0080 - Calle Perafita 20, 1º 2	26.481,48	33.785,89		-175,72	60.091,65
0081 - Calle Fotografía 1, 1º B	90.430,10	22.664,06		-84,32	113.009,84
0082 - Calle Godella 166, 1º Izq.	63.853,30	18.421,28		-68,53	82.206,05
0083 - Camino del Pato 12, 1º C	72.284,92	30.890,81		-117,87	103.057,86
0084 - Plaza Mayor Abetxuco 2, 3º Izq.	53.010,03	23.804,97		-96,31	76.718,69
0085 - Calle Antonio Ponz 20, 3º B	86.515,20	25.449,60		-94,68	111.870,12
0086 - Calle Cardenal Belluga 11, Esc. 1 SM C	85.835,21	6.729,45		-25,03	92.539,63
0087 - Calle Ebanistería 11 4º Izq.	93.718,33	23.488,18		-87,38	117.119,13
0088 - Calle Eresma 8, 3º C	16.433,20	37.235,00		-142,26	53.525,94
0089 - Calle la Era 9, Bajo B	77.704,50	45.323,52		-79,47	122.948,55
0090 - Calle Halcón 43, 3º E	77.677,98	26.910,66		-47,18	104.541,46
0091 - Calle Godella 221, 2º 2	59.514,96	18.455,64	-3.153,00	-32,35	74.785,25
0092 - Calle Doctor Lozano 17, 2º B	74.885,92	19.464,50		-34,13	94.316,29
0093 - Calle Arroyo Fontarrón 269, 4º Dcha.	83.809,97	27.447,13		-48,13	111.208,97
0094 - Avenida San Diego 47, Bajo Dcha.	56.784,38	13.983,79		-26,77	70.741,40
0095 - Avenida San Diego 47, 2º Izq.	71.574,23	17.625,96		-33,73	89.166,46
0096 - Avenida Pau Casals 13, 4º 1	70.721,01	31.698,99		-67,45	102.352,55
TOTAL	5.399.491,63	2.332.792,63	-13.096,00	-26.612,49	7.692.575,77

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

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cuenta con unas inversiones inmobiliarias por valor de 7.713.577,97 euros frente a un activo total de 8.620.699,12 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 89,47% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

	Importe a 31/12/2018	Porcentaje
Total activo	8.620.699,12	100,00%
Inversiones inmobiliarias	7.713.577,97	89,47%

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

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

15. Otra información

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

A excepción del Consejero Delegado, la empresa a 31 de diciembre de 2018 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2017). Con fecha 1 de junio de 2018, D. Gustavo Rossi González formalizó un contrato como Consejero Delegado que le permite llevar a cabo las funciones ejecutivas (Nota 12).

Todas las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento en vigor cuentan con la garantía puntual de cobro los días 5 de cada mes. Este servicio es proporcionado por las empresas vinculadas Alquiler Seguro, S.A.U. y Lloguer Segur, S.A. (Nota 13).

En relación con los honorarios de los auditores de cuentas, estos han ascendido a 25.410,00 euros (IVA incluido)

por la auditoría de las cuentas anuales correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018 (2017: 22.990 euros (IVA incluido)). El importe correspondiente al ejercicio 2018 en concepto de los servicios de revisión de estados financieros intermedios ha ascendido a 6.150,00 (IVA incluido) (0,00 en el ejercicio 2017).

Otros servicios prestados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y otras firmas asociadas a la marca PricewaterhouseCoopers han ascendido a 55.600,00 euros (IVA incluido) (2017: 0,00 euros).

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

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

17. Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha formalizado, con la finalidad de financiar la adquisición de nuevos inmuebles, con fecha de 7 de febrero de 2019, una línea de crédito con una entidad financiera española por importe de 1.500.000,00 € y un plazo de duración de 12 meses.

Respecto a las condiciones acordadas del crédito cabe destacar (i) un tipo de interés de EURIBOR anual + spread del 1,50% a aplicar sobre las cantidades dispuestas, y (ii) una comisión de apertura del 0,25% sobre el límite del mismo.

La operación se ha formalizado exclusivamente con la garantía corporativa de la compañía y cuenta como covenant con la obligación de que la prestataria no acumule en ningún momento una deuda con entidades de crédito y/o inversores privados superior a 4.000.000,00 euros, ni constituya gravamen o hipoteca sobre los inmuebles de naturaleza urbana que sean de su propiedad a la firma del contrato, ni sobre los que se adquieran durante el periodo de vigencia del crédito.

Adicionalmente, con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha adquirido los siguientes 13 inmuebles por un importe total de 1.238.000,00 euros que ha registrado como nuevas inversiones inmobiliarias:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0097	Plaza de la Flor 12, Bajo C	22/01/2019	88.000,00
0098	Camino de Perales 92, 6º C	28/02/2019	92.000,00
0099	Calle Ezequiel Solana 109, 2º C	28/02/2019	130.000,00
0100	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	08/03/2019	77.000,00
0101	Avenida Pío XII 94 (E) 1º 1 Esc. 5	19/03/2019	123.000,00
0102	Calle Alfredo Castro Camba 6, 2º B	19/03/2019	86.000,00
0103	Calle Galicia 2, 4º B Esc. 1	19/03/2019	90.000,00
0104	Calle López Grass 4, 2º D	19/03/2019	105.000,00
0105	Calle Manganeso 4, 2º B	19/03/2019	85.000,00
0106	Calle Tomás Esteban 11, Bajo	19/03/2019	75.000,00
0107	Calle Transmonte 4, 3º B	19/03/2019	92.000,00
0108	Calle Tamarit 35, Bajo 2	22/03/2019	88.000,00
0109	Calle de Marinel-lo Bosch 16, 2º 1 Esc. 1	29/03/2019	107.000,00

No se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados o de tener efecto en las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Con fecha 29 de marzo de 2019 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo terminado en dicha fecha, así como el Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

FIRMANTES

FIRMA

Consejero Delegado
D. Gustavo Rossi González

Consejero
D. Miguel Ángel Abero Ocerín

Consejero
D. Oscar Vallés Cavia

Secretario no consejero
D. Sergio Lusilla Oliván



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2018

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

1. Exposición fiel del negocio y estructura organizativa

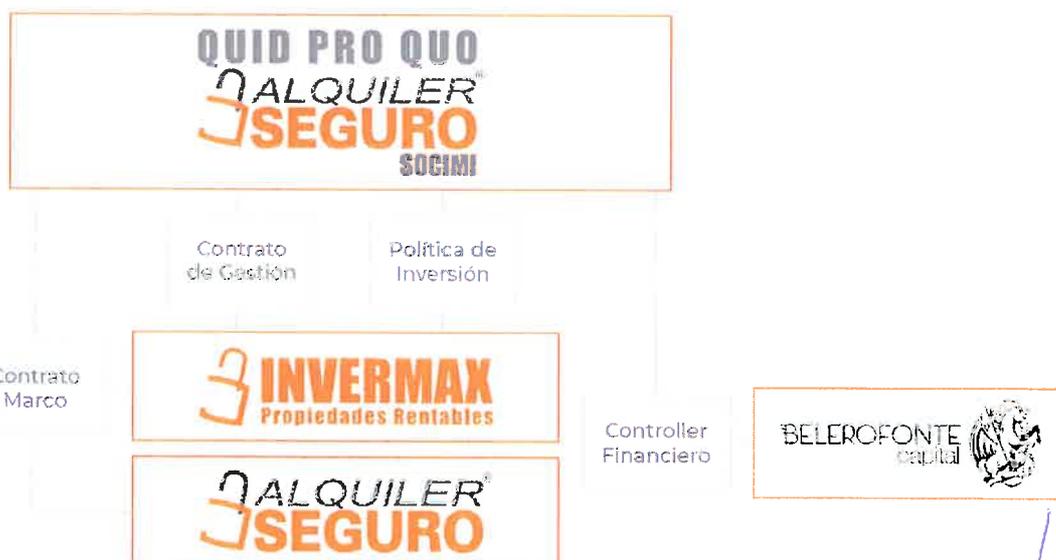
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (en adelante "QPQ" o la "Sociedad"), con C.I.F. número A87648655; domiciliada en Madrid, Avenida de América, número 18, 28028-Madrid, fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por Don José-María Mateos Salgado, el día 23 de septiembre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

La Sociedad tiene por objeto:

- 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 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.
- 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 representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Su estructura organizativa de se fundamenta en tres pilares:

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



INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

Contrato de Gestión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

Por último, si los servicios de gestión patrimonial se contratan con alguna sociedad vinculada a la Gestora, y siempre que su importe supere dos (2) mensualidades de rentas vinculadas al inmueble en relación con el cual se prestan los servicios, para evitar cualquier conflicto de interés la Gestora deberá solicitar, además del de la sociedad de su grupo, dos (2) presupuestos adicionales, debiendo elegir el de menor importe. En caso de no ser posible por no existir servicio equivalente en el mercado o por las condiciones especiales en las que la sociedad concreta prestaría el servicio, la Gestora solicitará autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad previa a la contratación de su sociedad vinculada.

Contrato Marco

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

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

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

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

- a) Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- b) Promocionar las viviendas con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
- c) Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
- d) Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
- e) Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación al arrendador los días 5 de cada mes.
- f) Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda en caso de desahucio.
- g) Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles en la forma descrita en la Política de Inversión.
- h) En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, la Gestora ha firmado un acuerdo con **ALQUILER SEGURO®** en función del cual esta compañía garantiza el impago de las rentas y asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por **ALQUILER SEGURO®**, con tramitación completa del procedimiento judicial.

Los servicios prestados por **ALQUILER SEGURO®** y la Gestora, y sus correspondientes honorarios han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 22 de marzo de 2018. Los honorarios serán por cuenta de la Sociedad.

Contrato de Control Financiero y Relación con Inversores

Con la finalidad de buscar asesoramiento para la búsqueda de inversores y gestión financiera, con fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad firma con la compañía **BELEROFONTE CAPITAL, S.L.** el "Contrato de prestación de servicios de control financiero y relación con inversores".

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

- a) Asesoramiento integral para la búsqueda y presentación de posibles inversores para la Sociedad, una vez la empresa cotice en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB").
- b) Gestión de la relación entre la Sociedad y los inversores de esta, una vez la empresa cotice en el MAB.
- c) Control financiero continuado desde la fecha de inicio del contrato, incluyendo, entre otras tareas, las siguientes:
 - a. Realización y supervisión de informes de gestión como cuadros de mandos, desviaciones y cartera.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

- b. Coordinación y búsqueda de financiación a nivel nacional e internacional.
- c. Participar en la estrategia de inversiones y en la planificación financiera.
- d) Relación de la Sociedad con el MAB. Esta relación se refiere a la comunicación al MAB de toda la información necesaria y requerida por el mismo, entre las que se incluye, sin ánimo extensivo, los datos económico-financieros de la Sociedad y los posibles hechos relevantes. Cabe señalar, sin embargo, que la responsabilidad frente al MAB seguirá siendo de la Sociedad, aunque se delegue al Consultor la transmisión de la información necesaria.

2. Identificación de los órganos responsables

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

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

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

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

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

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.

Sectores hacia los que se orientarán las inversiones:

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.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

Áreas geográficas hacia las que se orientarán las inversiones:

El ámbito geográfico de inversión de la Sociedad será, preferentemente, el territorio nacional de España y más concretamente en las principales capitales de provincia y sus respectivas áreas metropolitanas, acorde a la potencial demanda de viviendas en régimen de alquiler. Si bien, en su caso, se podrá valorar puntualmente la adquisición de Activos situados fuera de España si se considerara que fueran una buena oportunidad para la Sociedad. En cualquier caso, las adquisiciones en el extranjero deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Tanto en territorio nacional como extranjero, la Sociedad adquirirá los Activos en distritos y barrios *prime yield*, consolidados y bien comunicados, propios de un estrato social medio, asegurando una alta generación de rentas.

Tipos de activos en los que se pretende invertir y criterios de su selección:

Los activos de la Sociedad serán inmuebles destinados exclusivamente al uso como viviendas. Respecto de la futura adquisición de activos, la compra de cada activo se realizará de forma planificada, realizando ampliaciones de capital acordes a las necesidades de la inversión global. En cuanto a la generación natural de la cartera, la Sociedad delega en la Gestora la negociación y compra de activos uno a uno, incluyendo el estudio previo de las diferentes casuísticas de cada vendedor y garantizando en todo momento la viabilidad de la venta, manteniendo la rentabilidad adecuada.

Los activos se encontrarán arrendados por inquilinos solventes y fiables, seleccionados por **ALQUILER SEGURO®**. Antes de valorar una adquisición, se analizará la trayectoria de cada uno de los inmuebles para verificar que son óptimos en términos de ocupación y rotación, de forma que la Sociedad obtendrá una rentabilidad inmediata desde el primer día de la compra de cada activo, subrogándose al contrato de arrendamiento en vigor. Este hecho provoca la supresión de los costes iniciales de comercialización y minimiza los gastos vinculados a la selección de inquilinos, rotación y adecuación a los nuevos inquilinos, maximizando así la generación de ingresos vía rentas como principal objetivo de la Sociedad.

La Gestora realizará compras sobre la premisa del 5% de *payout* sobre el precio de adquisición, excepto que el descuento en el precio de la compra de un inmueble concreto comparado con su valoración oficial sea superior al 15%. En los casos que no se cumplan estos criterios, será necesario la autorización previa del Consejo de Administración.

Criterios temporales máximos y mínimos de mantenimiento de las inversiones y fórmulas de desinversión:

Con carácter anual o a petición de la Gestora, el consejo de administración de la Sociedad evaluará la conveniencia o no de mantener en cartera cada uno de los Activos adquiridos por la Sociedad. En cualquier caso, la venta de activos se producirá en todo caso cuando se hayan mantenido arrendados durante tres años como mínimo, tal y como exige la ley 16/2012, de 27 de diciembre de SOCIMI.

Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias:

La Sociedad no contempla la realización de cualquier otra actividad empresarial que no sea la vinculada a la compra y explotación de inmuebles en régimen de alquiler.

Control y Reporting:

En virtud del contrato suscrito entre la Sociedad y la Gestora, la Gestora debe 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:

6

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

Con carácter mensual:

Resumen Ejecutivo — Cifras Clave
 Portafolio — Adquisiciones y Desinversiones
 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
 Portafolio
 Evolución del Negocio
 Portafolio. 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.

4. Evolución de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2018

Al inicio del ejercicio 2018, la Sociedad contaba con un capital social de 1.000.000,00 euros totalmente desembolsados, con los que pudo adquirir a lo largo del año anterior un total de 12 inmuebles destinados a uso de vivienda.

Activo	Adquisición	Activo	Adquisición
0001 - Calle Raza 4, 2º C	20-01-17	0007 - Calle Pare Pérez del Pulgar 111, Bj 2 B	30-05-17
0002 - Calle Don Felipe 9, 2º D	20-01-17	0008 - Calle Pinzón 38, 4º B	20-07-17
0003 - Calle Ilustración 8, -1 E	15-03-17	0009 - Calle López Grass 54, 5º B	21-07-17
0004 - Calle Caucho 6, 2º Dcha.	20-04-17	0010 - Plaza Almunia 46, 1º Dcha	20-09-17
0005 - Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	20-04-17	0011 - Calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	20-09-17
0006 - Calle Piedrahita 23, Bajo A	20-04-17	0012 - Calle San Moisés 28, 2º C	20-09-17

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. Para la realización de esta ampliación de capital se han asumido gastos por importe de - 6.802,15 euros que se han registrado contra reservas.

La ampliación de capital permitió, con carácter previo a la cotización de la Sociedad, la adquisición de 25 nuevas viviendas que se detallan a continuación:

Activo	Adquisición	Activo	Adquisición
0013 - Calle Ciudad Jardín del Rosario 4, 4º Dcha.	06-03-18	0026 - Ronda Sur 77, 3º A	07-03-18
0014 - Calle Villajoyosa 86, 3º E	06-03-18	0027 - Calle Imagen 34, 3º B	08-03-18
0015 - Calle Corral de Cantos 7, 2º C	06-03-18	0028 - Calle Alcaudón 33, 1º C	08-03-18
0016 - Calle Corral de Cantos 7, 2º B	06-03-18	0029 - Calle Alcaudón 33, 2º C	08-03-18
0017 - Calle Benimámet 87, 5º Dcha.	06-03-18	0030 - Calle Alcaudón 33, 3º B	08-03-18
0018 - Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	0031 - Calle Ezcaray 10, 4º B	08-03-18
0019 - Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	0032 - Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq.	08-03-18
0020 - Calle Pañerías 8, Bajo Dcha.	06-03-18	0033 - Calle Villajimena 6, Bajo B	08-03-18

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

Activo	Adquisición	Activo	Adquisición
0021 - Calle Villalonso 47, Bajo C	06-03-18	0034 - Calle La Arboleda 9, 2º B Esc. 1	08-03-18
0022 - Calle Belzunegui 36, 1º D	07-03-18	0035 - Calle Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	08-03-18
0023 - Calle Siglo Futuro 15, 3º A	07-03-18	0036 - Calle Belzunegui 34, 4º D	07-03-18
0024 - Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18	0037 - Calle Francisco Villaespesa 59, 3º B Esc. 2	07-03-18
0025 - Calle Witerico 4, 3º F	07-03-18		

El pasado 10 de julio de 2018 la Sociedad finalizó su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") comenzando desde esa fecha su cotización en dicho mercado. A partir de ese momento, la Sociedad reanudó la compra de activos, que alcanzaron un total de 59 nuevas operaciones que se ejecutaron de forma escalonada.

Todas las compras fueron financiadas con la caja disponible, continuando con los objetivos de inversión contemplados en el plan de negocio.

Activo	Adquisición	Activo	Adquisición
0038 - Avenida del Metro 8, 3º B	27-07-18	0068 - Calle Bailén 41 Bl. A Esc. 1 1º 3	18-09-18
0039 - Calle Ascao 47, 2º B	27-07-18	0069 - Calle Cardenal Benlloch 25, 3º 8	18-09-18
0040 - Calle Azcoitia 30, 4º C	27-07-18	0070 - Calle Jaume Balmes 32, 4º 8	18-09-18
0041 - Calle Ferrocarril 22, 1º 2	27-07-18	0071 - Calle Omet 1, 3º 8	18-09-18
0042 - Calle Madrideos 61, Bajo Dcha.	27-07-18	0072 - Calle Bernardo López García 3, 2º Izq.	19-09-18
0043 - Plaza Mirafior 2, 9º A	27-07-18	0073 - Calle Francisco Montero Pérez 15, 2º Izq.	19-09-18
0044 - Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	27-07-18	0074 - Calle Palomares 65, 2º Dcha (B)	28-09-18
0045 - Avenida Abrantes 92, 3º B	19-07-18	0075 - Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	28-09-18
0046 - Avenida San Diego 47, 1º Izq. Esc. Dcha.	18-07-18	0076 - Calle Marcel·li Esquius 52, 4º 1	21-09-18
0047 - Calle Marineros 25, 1º Izq.	18-07-18	0077 - Calle Vilches 15 (P)	28-09-18
0048 - Calle Alegría 4, 3º Izq.	18-07-18	0078 - Calle Pintora Ángeles Santos 13, 2º D	18-09-18
0049 - Calle Benimamet 29, 3º Izq.	18-07-18	0079 - Calle Zubieta 3, Esc. I 3º 3	28-09-18
0050 - Calle Decoradores 3, 1º 1	19-07-18	0080 - Calle Perafita 20, 1º 2	28-09-18
0051 - Calle Escalona 43, 3º Izq.	19-07-18	0081 - Calle Fotografía 1, 1º B	25-10-18
0052 - Calle Las Marismas 57, 2º C	19-07-18	0082 - Calle Godella 166, 1º Izq.	25-10-18
0053 - Calle Mateo García 8, Bajo A	19-07-18	0083 - Camino del Pato 12, 1º C	23-10-18
0054 - Calle Palomares 75, 3º A Esc. 1	19-07-18	0084 - Plaza Mayor Abetxuco 2, 3º Izq.	19-10-18
0055 - Calle Sierra Morena 4, 2º 1	18-07-18	0085 - Calle Antonio Ponz 20, 3º B	25-10-18
0056 - Avenida Inst. Libre de Enseñanza 77, 9º 3	08-08-18	0086 - Calle Cardenal Belluga 11, Esc. 1 SM C	25-10-18
0057 - Avenida de la Concordia 94 1º 1	14-08-18	0087 - Calle Ebanistería 11 4º Izq.	25-10-18
0058 - Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	14-08-18	0088 - Calle Eresma 8, 3º C	23-10-18
0059 - Calle California 26	14-08-18	0089 - Calle la Era 9, Bajo B	30-11-18
0060 - Calle de la Font 51 2º 2	14-08-18	0090 - Calle Halcón 43, 3º E	30-11-18
0061 - Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	16-08-18	0091 - Calle Godella 221, 2º 2	30-11-18
0062 - Paseo de la Marina 244, 2º 1 Esc. B	14-08-18	0092 - Calle Doctor Lozano 17, 2º B	30-11-18
0063 - Calle Bembibre 30, Bajo 4.2 (A)	21-09-18	0093 - Calle Arroyo Fontarrón 269, 4º Dcha.	30-11-18
0064 - Calle Nicolás Usera 71, 3º A	21-09-18	0094 - Avenida San Diego 47, Bajo Dcha.	26-11-18
0065 - Avenida V. Mortes Alfonso 101, A 3º 13	18-09-18	0095 - Avenida San Diego 47, 2º Izq.	27-11-18
0066 - Calle Actor Mauri 1, Bajo 1	18-09-18	0096 - Avenida Pau Casals 13, 4º 1	23-11-18
0067 - Calle Álvarez Sotomayor 2, 3º 5	18-09-18		

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

Todas las anteriores 84 adquisiciones correspondientes al ejercicio 2018 supusieron el incremento notorio de las inversiones inmobiliarias, alcanzando a 31 de diciembre de 2018 un importe de 7.713.577,97 euros (incluyendo los anticipos a cuenta de compra de inmuebles por 21.002,20 euros) frente a un activo total de 8.620.699,12 euros, lo cual representó por tanto el 89,23% del total del activo.

Este hecho supuso el cumplimiento de las previsiones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB ("DIIM"), así como el cumplimiento de los requisitos de capital mínimo invertido exigidos por el régimen especial de SOCIMI's.

Con respecto al importe de la cifra de negocios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, ascendió a 291.793,65 euros, lo que supuso un incremento del 653,27% respecto al ejercicio anterior. Sin embargo, dicho incremento no se refleja de forma directa en el resultado del ejercicio, al minorarse éste principalmente por los gastos directos vinculados a la incorporación de las acciones al MAB.

	31/12/2018	31/12/2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	291.793,65	38.736,76
Aprovisionamientos	0,00	-698,78
Gastos de personal	-15.102,00	0,00
Otros gastos de explotación	-818.940,11	-75.260,20
a) Servicios exteriores	-809.843,25	-74.862,40
b) Tributos	-9.096,86	-397,80
Amortización del inmovilizado	-23.648,30	-3.866,38
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-13.096,00	0,00
Otros resultados	-262,71	1.322,02
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	-579.255,47	-39.766,58
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-1.211,67	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	-580.467,14	-39.766,58
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	-580.467,14	-39.766,58
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	-580.467,14	-39.766,58

El resultado que arroja la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 es de unas pérdidas de 580.467,14 euros.

5. Evolución previsible de la sociedad en el ejercicio 2019

Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en la experiencia pasada de la Sociedad, los objetivos futuros establecidos y consensuados con la Gestora y el apoyo del Consultor, 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 del ejercicio 2019, conforme a las publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB ("DIIM"):

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (en miles €)	2019 e ¹
Importe neto de la cifra de negocios	821
Otros gastos de explotación	(524)
Amortización del inmovilizado	(58)
Resultado de Explotación	239
Resultado Financiero	(50)
Resultado antes de Impuestos	189
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado del Ejercicio	189

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad 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 abril y julio de 2019. El número total estimado de inmuebles en explotación a finales del año 2019 es de 162.

¹ Cifras estimadas no sometidas a auditoría.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

- La Sociedad ha considerado una tesorería operativa, junto a una política de endeudamiento financiero, que permitirá el desarrollo de la política de compras presupuestada durante 2019 para la constitución de su portfolio.
- La gestión de la cartera de inmuebles de la Sociedad se encuentra delegada por la Sociedad a la Gestora, a la cual se le ha fijado una política específica que debe regir en todo momento para la adquisición de nuevos inmuebles. Esta política ha sido 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 a lo largo de 2019 formalizar una o varias pólizas de crédito bancarias por importe de 4 millones de euros en condiciones de mercado. Estas pólizas de crédito tienen previsto disponerse en el período abril-julio de 2019 y permitirán financiar, de forma conjunta con los recursos propios de la Sociedad, la cartera de inmuebles en alquiler prevista. Alternativamente, la Sociedad baraja para estas previsiones una ampliación de capital por el mismo importe como fuente de financiación para la compra de nuevos inmuebles.

Ingresos por arrendamientos

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.
- La renta media estimada para el conjunto del año 2019 es de 492 euros, 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.

Otros gastos de explotación

Bajo el epígrafe "Otros gastos de explotación" se agrupan los costes de explotación de los inmuebles que constituyen la cartera de la Sociedad y los gastos asociados a diferentes trabajos realizados por profesionales independientes para la incorporación y mantenimiento de sus acciones al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). 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.
- 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 PROPIEDADES RENTABLES, S.L.U, sociedad Gestora de la cartera de inmuebles de la Sociedad. En virtud del contrato formalizado, la Gestora recibirá una Comisión de Corretaje en función de las compraventas a favor de la Sociedad, una Comisión de Gestión Fija y una Comisión por Éxito, cuyo detalle se indica en el apartado 1 del presente Informe de Gestión.

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.

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.

6. Uso de instrumentos financieros y gestión de riesgos

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

Riesgo de crédito

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

No existe concentración de clientes al 31 de diciembre de 2018, ni 2017.

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

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

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Inversiones financieras a largo plazo	42.752,94	3.660,00
Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	25.503,17	0,00
Inversiones financieras en partes vinculadas	20.090,80	0,00
Total	81.091,36	3.660,00

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2018 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago pendiente (2017: misma situación).

Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 42.752,94 euros (3.660,00 euros a 31 de diciembre de 2017), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

La Sociedad no tiene exposición al riesgo de cambios en los tipos de interés al no tener financiación ajena a 31 de diciembre de 2018, ni al 31 de diciembre de 2017.

Riesgo de tipo de cambio

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

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de alquiler (ARCA), por lo que la Sociedad no está expuesta al riesgo de inflación.

Riesgo de liquidez

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

7. Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se presenta la información sobre el periodo medio de pago a proveedores, acorde a la disposición adicional tercera «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.»

	Ejercicio 2018 (en días)	Ejercicio 2017 (en días)
Periodo medio de pago a proveedores	16	17
Ratio de las operaciones pagadas	17	8
Ratio de las operaciones pendientes de pago	7	19

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.021.504,95	15.150,43
Total pagos pendientes	60.902,44	57.783,84

Conforme a lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad informa que el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2018 ha sido de 16 días.

8. Acciones propias

Durante el ejercicio 2018 se han adquirido 300.000 acciones propias por un euro de valor nominal cada una de ellas.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se comprometió 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 Sociedad ha obtenido en virtud de un préstamo de acciones realizado por uno de 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 la Sociedad 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.

A lo largo del ejercicio, en sucesivas operaciones de venta de dichas acciones, se han transmitido un total de 62.553 acciones propias, por lo que el saldo, a 31 de diciembre de 2018, es de 237.447 acciones propias, registradas en el Balance de Situación al 31 de diciembre de 2018 por 237.447,00 euros.

El resultado de estas operaciones ha sido un beneficio total por importe de 6.043,88 euros.

9. Evolución de la plantilla

A excepción del Consejero Delegado, la empresa a 31 de diciembre de 2018 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2017). Con fecha 1 de junio de 2018, D. Gustavo Rossi González formalizó un contrato como Consejero Delegado que le permite llevar a cabo las funciones ejecutivas.

10. Información sobre cuestiones relativas a medioambiente

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

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

11. Evolución del valor en bolsa

A 31 de diciembre de 2018, la cotización de la acción de la Sociedad se encuentra en 1,20 euros por acción. Este valor supone un 20% de rendimiento con respecto a su valor nominal. La capitalización de la Sociedad en el MAB alcanza a la misma fecha 10.800.002 euros con un total de 9.000.002 acciones en circulación.

La ratio de liquidez de la Sociedad es de un 9%. Esta ratio refleja el número de días con operaciones de compraventa en el MAB (11) desde el 10 de Julio de 2018, fecha del inicio de cotización de las acciones, con respecto al total de días cotizados.

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

12. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha formalizado, con la finalidad de financiar la adquisición de nuevos inmuebles, con fecha de 7 de febrero de 2019, una línea de crédito con una entidad financiera española por importe de 1.500.000,00 € y un plazo de duración de 12 meses.

Respecto a las condiciones acordadas del crédito cabe destacar (i) un tipo de interés de EURIBOR anual + spread del 1,50% a aplicar sobre las cantidades dispuestas, y (ii) una comisión de apertura del 0,25% sobre el límite del mismo.

La operación se ha formalizado exclusivamente con la garantía corporativa de la compañía y cuenta como covenants con la obligación de que la prestataria no acumule en ningún momento una deuda con entidades de crédito y/o inversores privados superior a 4.000.000,00 euros, ni constituya gravamen o hipoteca sobre los inmuebles de naturaleza urbana que sean de su propiedad a la firma del contrato, ni sobre los que se adquieran durante el periodo de vigencia del crédito.

Adicionalmente, con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha adquirido los siguientes 13 inmuebles por un importe total de 1.238.000,00 euros que ha registrado como nuevas inversiones inmobiliarias:

Ref.	Activo	Fecha adquisición	Precio compra
0097	Plaza de la Flor 12, Bajo C	22/01/2019	88.000,00
0098	Camino de Perales 92, 6º C	28/02/2019	92.000,00
0099	Calle Ezequiel Solana 109, 2º C	28/02/2019	130.000,00
0100	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	08/03/2019	77.000,00
0101	Avenida Pío XII 94 (E) 1º 1 Esc. 5	19/03/2019	123.000,00
0102	Calle Alfredo Castro Camba 6, 2º B	19/03/2019	86.000,00
0103	Calle Galicia 2, 4º B Esc. 1	19/03/2019	90.000,00
0104	Calle López Grass 4, 2º D	19/03/2019	105.000,00
0105	Calle Manganeso 4, 2º B	19/03/2019	85.000,00
0106	Calle Tomás Esteban 11, Bajo	19/03/2019	75.000,00
0107	Calle Transmonte 4, 3º B	19/03/2019	92.000,00
0108	Calle Tamarit 35, Bajo 2	22/03/2019	88.000,00
0109	Calle de Marinel·lo Bosch 16, 2º 1 Esc. 1	29/03/2019	107.000,00

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2018

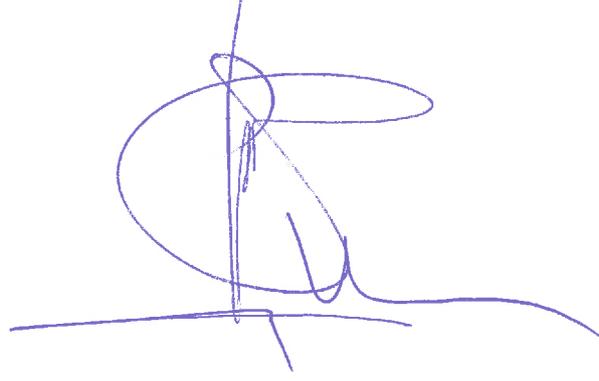
APROBACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Con fecha 29 de marzo de 2019 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad aprueban el presente informe de gestión correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

FIRMANTES

FIRMA

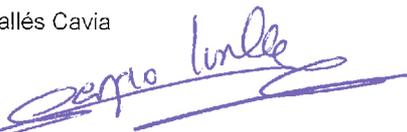
Consejero Delegado
D. Gustavo Rossi González



Consejero
D. Miguel Ángel Albero Ocerín



Consejero
D. Oscar Vallés Cavia



Secretario no consejero
D. Sergio Lusilla Oliván

