

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Madrid, a 20 de mayo de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “QPQ SOCIMI”), pone en su conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión mantenida el 20 de mayo de 2024, ha acordado, entre otros, convocar a los señores accionistas a la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebrará en su domicilio social, sito en Madrid en la calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid el **día 24 de junio de 2024 a las 11.00 horas** en primera (1ª) convocatoria y, en caso de no alcanzar el quorum necesario, en el mismo lugar y hora del día **25 de junio de 2024 en segunda convocatoria** (2ª).

Se **anexa** copia de la Convocatoria a la Junta General de Accionistas.

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

Atentamente

Henry Gallego
Consejero Delegado.

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

**CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL DE
ACCIONISTAS**

Estimado Accionista,

Por medio de la presente, siguiendo las instrucciones del Presidente del Consejo de Administración d. Henry Noel Gallego Grajales, se le informa que el Consejo de Administración de **“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”** (en adelante, la **“Sociedad”**), ha acordado convocarle a la Junta General de Accionistas que se celebrará en su domicilio social sito en la calle Sagasta número 15, piso 7º, izquierda de Madrid, el próximo día **24 de junio de 2024** a las **11.00** horas en **primera convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día **25 de junio de 2024** en **segunda convocatoria**, con arreglo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con el PGC.

Segundo.- Aprobación de la aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.

Tercero.- Aprobación de la gestión social realizada por el Órgano de Administración. Aprobación de la remuneración.

Cuarto.- Fusión de las sociedades **“KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.”** y **“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”**, mediante absorción de esta por aquella. Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal del IS. Otorgamiento de poderes especiales a tales efectos.

Quinto.- Solicitud de exclusión a negociación en BME GROWTH de la totalidad de las acciones y

**CALL TO THE GENERAL AND ORDINARY
SHAREHOLDERS' MEETING**

Dear Shareholder,

You are hereby informed, on the instructions of the Chairman of the Board of Directors Mr. Henry Noel Gallego Grajales, that the Board of Directors of **“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”** (hereinafter, the **“Company”**), has agreed to convene you to the General Shareholders' Meeting to be held at its registered office located at calle Sagasta number 15, 7^º floor of Madrid, on **June, 24 2024** at **11.00** hours on **first call** and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on **June, 25 2024** on **second call**, in accordance with the following:

AGENDA:

First.- Examination and approval, as the case may be, of the Company's Annual Accounts for the year ended December 31, 2023 in accordance with the PGC.

Second.- Approval of the application of the result for the year ended December 31, 2023.

Third.- Approval of the corporate management carried out by the Administrative Body. Approval of remuneration.

Cuarto.- Fusión de las sociedades **“KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.”** y **“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”**, mediante absorción de esta por aquella. Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal del IS. Otorgamiento de poderes especiales a tales efectos.

Fifth.- Request to delist all the shares from trading on BME GROWTH and grant power of

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

apoderamiento al Consejo de Administración. Baja de entidad encargada del registro contable. Baja de contratos suscritos y otorgamiento de poderes a tales efectos. *attorney to the Board of Directors. Deletion of the entity in charge of the accounting record. Cancellation of contracts signed and granting of powers of attorney for such purposes.*

Sexto.- *Apoderamiento para elevar a público e inscribir, en su caso, las anteriores decisiones.* **Sixth.-** *Delegation of powers for the interpretation, execution, notarisation and registration of the above resolutions.*

Séptimo.- *Ruegos y preguntas.* **Seventh.-** *Any other business.*

Octavo.- *Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión.* **Eight.-** *Drafting, reading and approval, if applicable, of the minutes of the meeting.*

**PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE
CONVOCATORIA**

PUBLICATION OF THIS CALL

De conformidad con el art. 173 de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta se **convoca** mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad (<https://www.qpqualquilersegurosocimi.es/>) inscrita y creada en los términos del art. 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital (LSC). Con carácter complementario, el Consejo de Administración podrá, si lo estima conveniente, remitir el anuncio de la convocatoria, bien por correo certificado o bien por correo electrónico, a las direcciones de los accionistas.

Pursuant to art. 173 of the Enterprises Companies Act, the General Shareholder Meeting IS **called** by means of a notice published on the Company's website (<https://www.qpqualquilersegurosocimi.es/>), registered and created under the terms of art. 11 bis of the Enterprises Companies Act (LSC). In addition, the Board of Directors may, if it deems appropriate, send the notice of the meeting by registered post or by e-mail to the addresses of the shareholders.

COMPLEMENTO DE LA CONVOCATORIA

**COMPLEMENT TO THE CALL FOR
PROPOSALS**

De conformidad con el art. 172.1 LSC, aquellos accionistas que representen, al menos, el **CINCO POR CIENTO (5%)** del capital social podrán solicitar que se publique un **complemento a la convocatoria** de la Junta, para incluir uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente a la Sociedad y que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los **CINCO (5) DÍAS** siguientes a la publicación de la convocatoria.

In accordance with art. 172.1 LSC, shareholders representing at least **FIVE PERCENT (5%)** of the share capital may request the publication of a **supplement to the call** of the General Meeting to include one or more items on the agenda. This right must be exercised by means of reliable notification to the Company, which must be received at the registered office within **FIVE (5) DAYS** following the publication of the notice of call.

De igual modo, el **Presidente del Consejo** de Administración está expresamente facultado

Likewise, the **Chairman of the Board of Directors** is expressly empowered to **add new**

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

para **introducir nuevos puntos en el orden** **items to the agenda** of the call to meeting by del día de la convocatoria, publicando un publishing a supplement to the call to meeting complemento de la convocatoria a tales efectos. for this purpose.

**PARTICIPACIÓN, ASISTENCIA,
REPRESENTACIÓN Y VOTO A DISTANCIA**

**PARTICIPATION, ATTENDANCE,
REPRESENTATION AND REMOTE VOTING**

Podrán **asistir y participar** en la Junta General de Accionistas, con derechos de voz y voto, todos los titulares de acciones con derecho de voto que tengan inscritas su titularidad en Libro Registro de Acciones Nominativas con **CINCO (5) DÍAS NATURALES** de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta, es decir, no más tarde del **día 19 o 20 de junio de 2024**, según la Junta se celebre en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

All holders of voting shares whose ownership is registered in the Register of Registered Shares **FIVE (5) CALENDAR DAYS** prior to the date on which the Meeting is to be held, i.e. no later than **19 or 20 June 2024**, depending on whether the Meeting is held on first or second call, respectively, may attend and participate in the General Meeting of Shareholders, with the right to speak and vote.

Los accionistas con derecho de asistencia **podrán otorgar su representación o emitir su voto a distancia** sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de la convocatoria por escrito mediante la entrega de **la tarjeta de asistencia, delegación y voto** que se acompaña como **Anexo** a la presente convocatoria. Esta tarjeta, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de los Estatutos, deberá ser debidamente cumplimentada, **firmada de forma manuscrita legitimada notarialmente o mediante firma digital** y enviada a la Sociedad por correo postal con acuse de recibo (a la dirección Calle Sagasta número 15, piso 7º izquierda de Madrid), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo legal@rks-am.com. La recepción de estas tarjetas, para ser computadas como válidas, deberá producirse antes de las **24 horas del TERCER (3º) día anterior** al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas en primera convocatoria.

Shareholders entitled to attend may grant **proxy or cast their vote remotely** on proposals relating to items included in the agenda of the call to meeting in writing by delivering **the attendance, proxy and voting card** that us attached to the call as **Annex**. This card, pursuant to article 19 of the Bylaws, must be **duly completed, signed in handwritten form, notarised or digitally signed** and sent to the Company by post with acknowledgement of receipt (to the address calle Sagasta number 15, 7º floor left), or electronically, with acknowledgement of receipt, to the postal address **legal@rks-am.com**. These cards must be received before the Meeting is held. In order to be counted as valid, these cards must be received before **24 hours on the THIRD (3rd) day prior** to the date scheduled for the General Shareholders' Meeting on first call,.

**DERECHO DE INFORMACIÓN DEL
ACCIONISTA**

SHAREHOLDER'S RIGHT TO INFORMATION

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

De conformidad con el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, desde la fecha de la publicación de la convocatoria hasta el **SÉPTIMO (7º) DÍA ANTERIOR** al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar al Consejo de Administración las **informaciones o aclaraciones** que estimen oportunas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día, así como formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes.

Desde la publicación de la convocatoria, los accionistas tendrán **derecho a examinar** en el domicilio social y a pedir la entrega o envío inmediato y gratuito (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo) de copia de las propuestas de acuerdo y de la documentación relativa a la ampliación de capital a aprobar, así como de la restante documentación que con ocasión de la celebración de esta Junta deba ponerse necesariamente a su disposición. Dada la naturaleza de la información contenida en los acuerdos propuestos, los accionistas que así lo soliciten deberán **firmar un acuerdo de confidencialidad**, a fin de salvaguardar la posible información privilegiada a la que pudieran tener acceso como consecuencia de dicha solicitud y serán ingresados en la lista de iniciados elaborada a tales efectos

Se acompaña como **Anexo** la presente convocatoria la documentación contable (cuentas anuales auditadas) a aprobar en la Junta convocada, así como la documentación relativa al proyecto de fusión que podrá encontrarse asimismo publicada en la página web corporativa de la sociedad y en el portal de BME.

According to article 197 of the Enterprises Company Act, from the date of publication of this call and until **SEVEN (7º) DAYS** before the expected date of holding the General Shareholders' Meeting, every shareholder may ask the Board of Directors in writing any **information or clarifications** considered appropriate in respect to the items of the Agenda, as well as to formulate in writing any questions they might considered as relevant.

From the publication of the call of meeting, shareholders shall be **entitled to examine** at the registered office and to request the immediate delivery or dispatch free of charge (which may be effected by e-mail with acknowledgement of receipt) of copies of the proposed resolutions and of the accounting documents to be approved, as well as of any other documents that must necessarily be made available to them in connection with the holding of this meeting. Given the nature of the information contained in the proposed resolutions, shareholders who so request will be required to **sign a confidentiality agreement** in order to safeguard any inside information to which they may have access as a result of such a request and will be placed on the insiders' list drawn up for this purpose.

The accounting documentation (audited annual accounts) to be approved at the Meeting, as well as the documentation relating to the merger project, which may also be found published on the Company's corporate website and on BME's website, are attached as **Annex** to this notice of meeting.

ASISTENCIA TELEMÁTICA

TELEPRESENCE SYSTEMS

La Sociedad garantizará la utilización de mecanismos de asistencia remota y voto a distancia de los accionistas, mediante

The Company will guarantee the use of mechanisms for remote attendance and remote voting by shareholders, by means of

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

sistemas de telepresencia o conexión telemática en tiempo real, evitando así, con carácter excepcional y en la medida de lo posible, la asistencia presencial al domicilio social. Si cualquiera de los accionistas, deseara hacer uso de este método de asistencia a la Junta convocada, rogamos se remita un correo electrónico, con acuse de recibo, dirigido al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, don Henry Noel Gallego Grajales, a la dirección de correo **hgallego@rks-am.com**, para poder solucionar cualquier duda y coordinar con el accionista su asistencia a la Junta convocada siguiendo las recomendaciones aquí recogidas. **Se facilitará al accionista de manera inmediata la instrucciones y medio de conexión en remoto a la Junta convocada, enviándose a su dirección de correo electrónico la convocatoria por medios electrónicos. Asimismo, se publicará dicha información en la página web de la Sociedad como complemento informativo a dicha convocatoria.**

telepresence systems or telematic connection in real time, exceptionally and as far as possible, attendance in person at the registered office. Should any shareholder wish to make use of this method of attendance at the Meeting, please send an e-mail, with acknowledgement of receipt, to the Chairman of the Board of Directors of the Company, Mr Henry Noel Gallego Grajales, at the e-mail address **hgallego@rks-am.com**, in order to resolve any doubts and coordinate with the shareholder his/her attendance at the Meeting, following the recommendations contained herein. **Shareholders shall be provided immediately with the instructions and means of remote connection to the Meeting called, and the notice of the meeting shall be sent to their e-mail address by electronic means. This information shall also be published on the Company's website as an informative complement to the notice of the meeting.**

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Los datos personales que los accionistas faciliten a la Sociedad (con ocasión del ejercicio o delegación de sus derechos de información, asistencia, representación y voto) serán tratados por la Sociedad con la finalidad de gestionar la relación accionarial. A estos efectos, los datos se incorporarán a ficheros cuyo responsable es la Sociedad. El titular de los datos tendrá derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión (“derecho al olvido”), limitación del tratamiento, portabilidad y de no ser objeto de decisiones individualizadas de los datos recogidos por la Sociedad. Dichos derechos podrán ser ejercitados con arreglo a lo dispuesto en la normativa aplicable, dirigiendo un escrito al domicilio social de la Sociedad. En caso de que, en la tarjeta de asistencia, delegación y voto a

PROTECTION OF PERSONAL DATA

The personal data that shareholders provide to the Company (when exercising or delegating their information, attendance, proxy and voting rights) will be processed by the Company for the purpose of managing the shareholder relationship. For these purposes, the data will be included in files for which the Company is responsible. The data subject shall have the right of access, rectification, opposition, erasure (“right to be forgotten”), limitation of processing, portability and the right not to be subject to individualised decisions regarding the data collected by the Company. These rights may be exercised in accordance with the provisions of the applicable regulations, by writing to the registered office of the Company. In the event that, in the

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

distancia el accionista incluya datos personales referentes a otras personas físicas distinto al accionista, dicho accionista deberá informar a este tercero de los extremos contenidos en los párrafos anteriores y cumplir con cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que esta deba realizar ninguna actuación adicional y eximiendo de cualquier tipo de responsabilidad.

attendance, proxy and remote voting card, the shareholder includes personal data referring to other natural persons other than the shareholder, such shareholder must inform this third party of the points contained in the preceding paragraphs and comply with any other requirements that may be applicable for the transfer of personal data to the Company, without the latter having to take any additional action and exempting it from any type of liability

SOBRE LA FUSIÓN

ABOUT MERGER

Respecto al acuerdo de fusión propuesto como orden del día de la convocatoria efectuada, se hace constar que el proyecto común de fusión suscrito el pasado 19 de marzo de 2024 aparece insertado en la misma web corporativa que la presente convocatoria, pudiendo consultarse el texto íntegro en ella. No obstante, se resume su contenido: **1)** La sociedad absorbente es titular directa de más del noventa por ciento (90%) de la totalidad del capital de la absorbida. La fusión está sujeta al régimen establecido en el Real Decreto-Ley 5/2023 que regula las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante la Ley); **2)** Calendario: Se inicia con la aprobación del proyecto. La junta se celebrará conforme a esta convocatoria, continuará con el otorgamiento de escritura e inscripción registral (en el plazo legal); **3)** Endeudamiento para adquirir el control. La sociedad “Ktesios Real Estate Socimi, S.A.” ha contraído deudas, en las fechas que se indican en el proyecto, para adquirir respecto de la otra, el control de esta. En consecuencia, con el endeudamiento descrito, el experto independiente designado por el Registro Mercantil y cuyo informe puede asimismo consultarse íntegramente en la página web de la Sociedad contiene un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones previstas en la Ley. Toda la documentación

With respect to the merger resolution proposed as the agenda of the notice of meeting, it is hereby stated that the common merger project signed on March 19, 2024 appears on the same corporate website as this notice of meeting, and the full text may be consulted therein. However, its content is summarized as follows: **1)** The absorbing company is the direct owner of more than ninety percent (90%) of the total capital of the absorbed company. The merger is subject to the regime established in Royal Decree-Law 5/2023 which regulates the structural modifications of mercantile companies (hereinafter the Law); **2)** Timetable: It begins with the approval of the project. The meeting will be held in accordance with this call, and will continue with the execution of the deed and registration (within the legal term); **3)** Indebtedness to acquire control. The company “Ktesios Real Estate Socimi, S.A.” has contracted debts, on the dates indicated in the project, to acquire control of the other company. Consequently, with the indebtedness described above, the independent expert appointed by the Commercial Registry and whose report is also available in full on the Company's website contains a judgment on the reasonableness of the indications provided for in the Law. All the preparatory documentation for the merger has been made available on the Company's

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

preparatoria de la fusión se ha puesto a disposición en la página web corporativa de la Sociedad; **4) Implicaciones de la fusión para los acreedores**. La gran mayoría de los acreedores de las sociedades que participan en la fusión ya disponen de garantía real (hipoteca inmobiliaria). Se considera que la fusión no implica o comporta perjuicio para ninguno del resto de los acreedores porque el patrimonio neto resultante no debe ser proporcionalmente inferior al que tenían con anterioridad; **5) Detalles de la oferta de compensación en efectivo** a los socios que dispongan del derecho a enajenar sus acciones. Tipo de canje. La sociedad absorbente ofrece a los socios de la sociedad absorbida la adquisición de sus acciones, estimadas en su valor razonable que detalla el proyecto, desde la aprobación del presente proyecto hasta el plazo de dos meses, a contar desde la fecha de la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil. A los socios de la sociedad que se extingue cuyas acciones no fueran adquiridas por la absorbente se les canjearán por otras de esta por el tipo de canje que detalla el proyecto; **6) Fecha de las cuentas**. Cerradas a 31 de diciembre de 2023; **7) Fechas de efectos**, desde la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil; **8) Valoración activo y pasivo**. Se computan por su valor real, que se estima coincidente con su valor contable; **9) Derechos especiales**. No los hay; **10) Ventajas**. No los hay; **11) Consecuencias para el empleo**. No los hay; **12) Obligaciones tributarias y de la Seguridad Social**. No hay obligaciones pendientes; **13) La fecha de inserción en la web** de los documentos previstos en la ley, a disposición de los socios, obligacionistas, titulares de derechos especiales y de los representantes de los trabajadores, en el domicilio social: el 20 de mayo de 2024. Específicamente se pone a disposición de los socios y de los representantes de los trabajadores de la

corporate website; **4) Implications of the merger for creditors**. The vast majority of the creditors of the companies participating in the merger already have collateral (real estate mortgage). It is considered that the merger does not imply or entail prejudice to any of the remaining creditors because the resulting net worth should not be proportionally lower than that which they had previously; **5) Details of the cash compensation** offer to members who have the right to dispose of their shares. Type of exchange. The absorbing company offers to the shareholders of the absorbed company the acquisition of their shares, estimated at their fair value as detailed in the project, from the approval of this project until two months from the date of registration of the absorption in the Commercial Registry. The shareholders of the company being dissolved whose shares were not acquired by the absorbing company will be exchanged for other shares of the absorbing company at the exchange rate detailed in the project; **6) Date of the accounts**. Closed as of December 31, 2023; **7) Effective dates**, as from the registration of the merger in the Mercantile Registry; **8) Valuation of assets and liabilities**. They are computed at their actual value, which is estimated to coincide with their book value; **9) Special rights**. There are none; **10) Advantages**. None; **11) Employment consequences**. None; **12) Tax and social security obligations**. There are no outstanding obligations; **13) The date of insertion on the website** of the documents provided for by law, available to shareholders, bondholders, holders of special rights and workers' representatives, at the registered office: May 20, 2024. Specifically, it is made available to the shareholders and to the representatives of the company's employees. It appears on the same corporate website as this notice; the full text can be viewed there.

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

sociedad. Aparece insertado en la misma web corporativa que la presente convocatoria; puede verse el texto íntegro en ella.

En Madrid, a **20 de mayo 2024**.

In Madrid, **May 20 2024**.

DOÑA MARIA GARCIA AGUADO

DON HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES

**SECRETARIA NO CONSEJERA DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN/ SECRETARY NON
DIRECTOR OF THE BOARD OF DIRECTORS**

**Vº Bº PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN/ CHAIRMAN OF THE
BOARD OF DIRECTORS**

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

ANEXO: TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO

ANNEX: ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

**TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y
VOTO**

ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD

Estimado Accionista,

Dear Shareholder,

Por medio de la presente, se le facilita **LA TARJETA DE ASISTENCIA, DELEGACIÓN Y VOTO** de la Junta General de Accionistas de **"QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A."** (en adelante, La Sociedad) que se celebrará en el domicilio social sito en la calle Sagasta 15, 7º izquierda de Madrid, el próximo día **24 de junio de 2024** a las **11.00** horas en **primera convocatoria** y, en caso de no alcanzar el quorum requerido, en el mismo lugar y hora del día **25 de junio de 2024** en **segunda convocatoria**, con arreglo al siguiente:

You are hereby provided with **THE ATTENDANCE, PROXY AND VOTING CARD** for the General Shareholders' Meeting of **"QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A."** (hereinafter, the **"Company"**), to be held at the registered office located at calle Sagasta 15, 7º izquierda in Madrid, on **24 June 2024 at 11.00 hours on first call** and, if the required quorum is not reached, at the same place and time on **25 June 2024 on second call**, in accordance with the following:

ORDEN DEL DÍA

AGENDA:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con el PGC.

First.- Examination and approval, as the case may be, of the Company's Annual Accounts for the year ended December 31, 2023 in accordance with the PGC.

Segundo.- Aprobación de la aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.

Second.- Approval of the application of the result for the year ended December 31, 2023.

Tercero.- Aprobación de la gestión social realizada por el Órgano de Administración. Aprobación de la remuneración.

Third.- Approval of the corporate management carried out by the Administrative Body. Approval of remuneration.

Cuarto.- Fusión de las sociedades "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.", mediante absorción de esta por aquella. Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal del IS. Otorgamiento de poderes especiales a tales efectos.

Cuarto.- Fusión de las sociedades "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." y "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.", mediante absorción de esta por aquella. Acogimiento al régimen de neutralidad fiscal del IS. Otorgamiento de poderes especiales a tales efectos.

Quinto.- Solicitud de exclusión a negociación en BME GROWTH de la totalidad de las acciones y apoderamiento al Consejo de Administración. Baja de entidad encargada del registro contable. Baja de contratos suscritos y otorgamiento de poderes a tales efectos.

Fifth.- Request to delist all the shares from trading on BME GROWTH and grant power of attorney to the Board of Directors. Deletion of the entity in charge of the accounting record. Cancellation of contracts signed and granting of powers of attorney for such purposes.

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

Sexto.- Apoderamiento para elevar a público e inscribir, en su caso, las anteriores decisiones.

Sixth.- Delegation of powers for the interpretation, execution, notarisation and registration of the above resolutions.

Séptimo.- Ruegos y preguntas.

Seventh.- Any other business.

Octavo.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión.

Eight.- Drafting, reading and approval, if applicable, of the minutes of the meeting.

Rogamos cumplimente debidamente la siguiente información:

Please fill in the following information:

-	Titular/Holder:
-	Nº de acciones/Number of shares:
-	Domicilio/Address:
-	Correo Electrónico/E-mail:

De conformidad con la convocatoria efectuada, los accionistas tienen las siguientes opciones: **i)** asistir presencialmente a la Junta convocada, **ii)** asistir por medios telemáticos a la Junta convocada, **iii)** delegar su derecho de voto o **iv)** votar a distancia remitiendo sus votos con carácter previo a la celebración de la Junta. A continuación, el accionista podrá optar por el medio elegido. En caso de firma de varios apartados de la presente tarjeta, prevalecerá la opción del voto a distancia y quedará sin efecto la delegación y asistencia presencial/telemática.

In accordance with the notice of meeting, shareholders have the following options: **i)** to attend the meeting in person, **ii)** to attend the meeting by electronic means, **iii)** to delegate their voting rights or **iv)** to vote remotely by submitting their votes prior to the meeting. The shareholder may then opt for the means chosen. In the event of signing several sections of this card, the remote voting option shall prevail and the proxy and attendance in person/electronic attendance shall be rendered null and void.

ASISTENCIA PERSONAL A LA JUNTA

PERSONAL ATTENDANCE AT THE MEETING

Si desea **asistir físicamente** a la Junta General de Accionistas deberá firmar en el espacio que figura a continuación y presentar la presente tarjeta el día de la Junta en el lugar de celebración de la misma. Se recuerda al accionista que, para tener derecho de asistencia, debe tener inscritas sus acciones en el Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad **CINCO (5) DÍAS** antes a la celebración de la Junta **aportando certificado emitido**

Shareholders wishing to **physically attend** the General Shareholders' Meeting must sign in the space provided below and present this card on the day of the Meeting at the Meeting venue. Shareholders are reminded that, in order to be entitled to attend, they must have their shares registered in the Company's Register of Registered Shares **FIVE (5) DAYS** prior to the Meeting, by providing a certificate issued by the Custodian Bank (depository of your securities

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

por el Banco Custodio (depositario de su cuenta de valores) y/o IBERCLEAR en la dirección hgallego@rks-am.com. account) and/or IBERCLEAR at hgallego@rks-am.com.

EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER

Fecha/Date:

**ASISTENCIA A LA JUNTA POR MEDIOS
ELECTRÓNICOS**

**ELECTRONIC ATTENDANCE AT THE
MEETING**

Si desea **asistir** a la Junta General de Accionistas a través de **mecanismos de asistencia remota y voto a distancia de los accionistas, mediante sistemas de telepresencia o conexión telemática en tiempo real**, evitando así la asistencia presencial al domicilio social, **deberá firmar en el espacio que figura a continuación y remitir un correo electrónico**, con acuse de recibo, dirigido al Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, don Henry Noel Gallego Grajales, a la dirección de correo **hgallego@rks-am.com**, para poder solucionar cualquier duda y coordinar su asistencia a la Junta convocada siguiendo las recomendaciones aquí recogidas. Se facilitará al accionista de manera inmediata la instrucciones y medio de conexión en remoto a la Junta convocada, enviándose a su dirección de correo electrónico la convocatoria por medios electrónicos. Se recuerda al accionista que, para tener derecho de asistencia, debe tener inscritas sus acciones en el Registro de Acciones Nominativas de la Sociedad **CINCO (5) DÍAS** antes a la celebración de la Junta **aportando certificado emitido por el Banco Custodio (depositario de su cuenta de valores) y/o IBERCLEAR** en la dirección hgallego@rks-am.com.

If you wish to **attend** the General Shareholders' Meeting **by means of remote attendance and remote voting mechanisms for shareholders, by means of telepresence systems or telematic connection in real time**, thus avoiding attendance in person at the registered office, **must sign in the space provided below and send an e-mail**, with acknowledgement of receipt, addressed to the Chairman of the Board of Directors of the Company, Mr Henry Noel Gallego Grajales, to the e-mail address **hgallego@rks-am.com**, in order to resolve any doubts and coordinate their attendance at the Meeting called in accordance with the recommendations contained herein. Shareholders shall be provided immediately with instructions and means of remote connection to the Meeting called, and the notice of the meeting shall be sent to their e-mail address by electronic means. Shareholders are reminded that, in order to be entitled to attend, they must have their shares registered in the Company's Register of Registered Shares **FIVE (5) DAYS** before the Meeting is held, by providing a certificate issued by the Custodian Bank (depository of your securities account) and/or IBERCLEAR at hgallego@rks-am.com.

EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

Fecha/Date:

**ASISTENCIA A LA JUNTA POR DELEGACIÓN
DEL VOTO**

ATTENDANCE AT THE MEETING BY PROXY

El accionista que **no desee asistir a la Junta** puede otorgar su representación a cualquier otra persona mediante la **delegación de su voto**. El representante también tendrá que firmar esta carta.

A shareholder **who does not wish to attend** the Meeting may grant his proxy to any other person **by proxy**. The proxy must also sign this letter.

Por medio de la presente, el accionista titular de esta tarjeta delega su voto en (por favor, marque una sola de las siguientes casillas y, en su caso, complete la identidad de su representante):

The shareholder holding this card hereby delegates his/her vote to (please tick only one of the following boxes and, if applicable, complete the identity of his/her proxy):

El Presidente del Consejo de Administración, don Henry Noel Gallego Grajales/ The Chairman of the Board of Directors, Mr. Henry Noel Gallego Grajales.

....., DNI nº

Se entenderá conferida a favor del Presidente del Consejo de Administración toda delegación que no contenga expresión nominativa de la persona en quien se delega. Para conferir sus instrucciones de voto, marque por favor la casilla correspondiente en el siguiente cuadro. Tenga en cuenta, por favor, que no asumirá responsabilidad alguna en caso de que no se complete alguna de las citadas casillas. Si la representación hubiera sido delegada en el Presidente del Consejo de Administración y no su hubieran completado las casillas correspondientes, se entenderá que el accionista vota en blanco de dicho acuerdo:

Any proxy shall be deemed to be conferred in favour of the Chairman of the Board of Directors if it does not contain the name of the person to whom it is conferred. In order to give your voting instructions, please tick the appropriate box in the following table. Please note that no liability will be accepted if any of the above-mentioned boxes are not completed. If the proxy has been delegated to the Chairman of the Board of Directors and the relevant boxes have not been completed, the shareholder will be deemed to have cast a blank vote on this resolution:

Punto del Orden del Día Item of the Agenda	1	2	3	4	5	6	7	8
A favor/In favor								
En contra/ Against								
Abstención/Abstention								
En blanco/In blank								

La delegación se extiende también, salvo The proxy also extends, unless expressly stated

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

indicación expresa en contrario, a las propuestas o asuntos no formulados por el Consejo de Administración en el orden del día que se debatan en la Junta convocada, en relación con las cuales el representante votará en el sentido que entienda más favorable a los intereses del accionista representado, en el marco del interés de la Sociedad. Si, por el contrario, quiere que la delegación no se extienda a los asuntos no contemplados en el orden del día, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al representante para que se abstenga: .

otherwise, to proposals or matters not formulated by the Board of Directors on the agenda to be discussed at the Meeting convened, in relation to which the proxy shall vote in the sense he/she understands to be most favourable to the interests of the shareholder represented, within the framework of the interests of the Company. If, on the other hand, you do not wish the proxy to extend to matters not included in the agenda, please tick the following box, in which case the shareholder will be deemed to instruct the proxy to abstain: .

Se informa que, en caso de delegación del voto en el Presidente del Consejo de Administración, si el Presidente se encontrase en conflicto de interés y no se hubiera impartido instrucciones de voto precisas, la representación, salvo indicación expresa en contrario, se entenderá conferida al Secretario de la Junta General de Accionistas. Si, por el contrario, quiere que el Presidente nunca sea sustituido en este supuesto, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al Presidente para que se abstenga: .

Please note that, in the event of proxy voting by the Chairman of the Board of Directors, if the Chairman is in a conflict of interest and no precise voting instructions have been given, the proxy shall, unless expressly stated otherwise, be deemed to be conferred on the Secretary of the General Meeting of Shareholders. If, on the other hand, you wish the Chairman never to be replaced in this case, please tick the following box, in which case the shareholder will be deemed to instruct the Chairman to abstain:

.

EL ACCIONISTA/ THE SHAREHOLDER

Fecha/Date:

VOTO A DISTANCIA	DISTANCE VOTING
<p>El accionista que no desee asistir a la Junta (ni presencial ni por medios electrónicos), ni delegar su representación, tiene como última opción emitir su voto a distancia. Si optara por esta última opción, rogamos ejercite su derecho de voto a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos del Orden del Día convocado. Si, no marca alguna de las casillas indicadas a continuación, se entenderá que vota a favor</p>	<p>Shareholders who do not wish to attend the Meeting (either in person or by electronic means) or to appoint a proxy may, as a last resort, cast their vote remotely. If you choose the latter option, please exercise your right to vote in favour of all the resolutions proposed by the Board of Directors in relation to the items on the Agenda. If you do not tick any of the boxes indicated below, it will be understood that you vote in favour of the proposal of the Board of Directors. In any case, in addition to</p>

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

de la propuesta del Consejo de Administración. En todo caso, además de lo previsto en la Ley y en los Estatutos de la Sociedad, deberán atenderse las reglas incluidas en el anuncio de convocatoria (marque con una cruz las casillas correspondientes):

the provisions of the Law and the Company's Articles of Association, the rules included in the notice of call must be complied with (tick the corresponding boxes):

Punto del Orden del Día Item of the Agenda	1	2	3	4	5	6	7	8
A favor/In favor								
En contra/ Against								
Abstención/Abstention								
En blanco/In blank								

Salvo indicación expresa en contrario a continuación, en relación con las propuestas de acuerdo no formuladas por el Consejo de Administración o sobre puntos no incluidos en el Orden del Día adjunto, se entiende conferida la representación al Presidente del Consejo de Administración, aplicándose las reglas sobre sentido del voto y sustitución en caso de conflicto de interés contenidas en el apartado anterior (Delegación del voto) de esta tarjeta. Si, por el contrario, quiere que el Presidente nunca le represente en este supuesto, le rogamos que por favor marque la siguiente casilla, en cuyo caso se entenderá que el accionista instruye al Presidente para que se abstenga: ○.

Unless expressly stated otherwise below, in relation to proposed resolutions not formulated by the Board of Directors or on items not included in the attached Agenda, the Chairman of the Board of Directors shall be deemed to be the proxy, and the rules on voting and substitution in the event of a conflict of interest contained in the previous section (Proxy voting) of this card shall apply. If, on the other hand, you do not wish the Chairman to represent you in this case, please tick the following box, in which case it will be understood that the shareholder instructs the Chairman to abstain: ○.

EL ACCIONISTA/THE SHAREHOLDER

Fecha/Date:

Esta tarjeta, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de los Estatutos y lo indicado en la convocatoria, deberá ser debidamente cumplimentada, **firmada de forma manuscrita legitimada notarialmente o mediante firma digital** y enviada a la Sociedad por correo postal con acuse de recibo (a la dirección calle de la

This card, in accordance with the provisions of article 19 of the Articles of Association and that indicated in the notice of call, must be **duly completed, signed in handwritten form notarised or digitally signed** and sent to the Company by post with acknowledgement of receipt (to the address calle de la Sagasta número 15, 71 izquierda de Madrid – C.P.

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

Sagasta número 15, 71 izquierda de Madrid – C.P. 28004), o electrónicamente, con acuse de recibo, a la dirección de correo legal@rks-am.com. La recepción de estas tarjetas, para ser computadas como válidas, deberá producirse antes de las **24 horas del TERCER (3º) día anterior** al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas.

28004), or electronically, with acknowledgement of receipt, to the postal address legal@rks-am.com. In order to be considered valid, these cards must be received before midnight on the **THIRD (3rd) day prior** to the date scheduled for the holding of the General Shareholders' Meeting.

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

ANEXO: DOCUMENTACIÓN CONTABLE

ANNEX: ATTENDANCE, ACCOUNTING DOCUMENTATION

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2023

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 2023, 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.

Párrafo de énfasis

Tal y como se detalla en la nota 2.i de la memoria adjunta, las pérdidas de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 son debidas principalmente al registro de una factura por importe de 649.576,25 euros emitida en virtud del mandato de venta o transacción con Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

A juicio de los administradores de la Sociedad este gasto no forma parte de la estructura recurrente de gastos habituales, y por ello, consideran que no está en riesgo de incumplimiento de las obligaciones de cumplir establecidas en determinados contratos de préstamo al 31 de diciembre de 2023 tal y como se indica en la nota 10 de la memoria adjunta y al hecho de la posible fusión por absorción propuesta tal como se detalla en las notas 2.d.,2i y 18 de la memoria adjunta.

Por todo ello, los administradores de la Sociedad han preparado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 asciende a 13.236 miles de euros, lo que supone el 86% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1, 4.2 y 6 de la memoria.

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

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2023.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.
- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Recálculo del deterioro registrado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

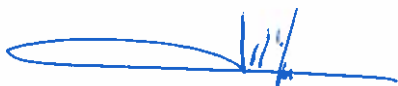
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

21 de marzo de 2024



GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/01114

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES

Nota	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 de las cuentas anuales	15
3	Aplicación de resultados	18
4	Normas de registro y valoración	18
	4.1 Inversiones inmobiliarias	18
	4.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias	19
	4.3 Arrendamientos	19
	4.4 Activos financieros	20
	4.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22
	4.6 Patrimonio neto	22
	4.7 Pasivos financieros	22
	4.8 Provisiones y pasivos contingentes	24
	4.9 Impuestos corrientes y diferidos	24
	4.10 Reconocimiento de ingresos	25
	4.11 Transacciones entre partes vinculadas	26
	4.12 Aspectos medioambientales	26
	4.13 Moneda funcional y de presentación	26
	4.14 Estado de flujos de efectivo	27
	4.15 Subvenciones, donaciones y legados otorgados	27
5	Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	27
	5.1 Riesgo de crédito	27
	5.2 Riesgo de mercado	27
	5.3 Riesgo de liquidez	29
	5.4 Estimación de valor razonable	29
6	Inversiones inmobiliarias	29
7	Análisis de activos financieros	37
8	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	38
9	Patrimonio neto	38
10	Pasivos financieros	40
11	Situación fiscal	42
12	Ingresos y gastos	45
13	Consejo de Administración y alta dirección	47
14	Otras operaciones con partes vinculadas	47
15	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012	48
16	Otra información	51
17	Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	51
18	Hechos posteriores	52

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2023	31-12-2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		13.313.361,55	15.288.394,86
Inversiones inmobiliarias	6	13.235.951,05	15.197.808,19
Terrenos		8.989.855,59	10.078.433,03
Construcciones		4.239.754,20	5.108.969,82
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		6.341,26	10.405,34
Inversiones financieras a largo plazo	7	77.410,50	90.586,67
Otros activos financieros		77.410,50	90.586,67
B) ACTIVO CORRIENTE		2.141.428,70	630.048,44
Existencias		21.899,51	10.229,69
Anticipos a proveedores		21.899,51	10.229,69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	4.040,63	5.205,85
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		459,42	489,64
Otros deudores		3.581,21	4.716,21
Inversiones en empresas de grupo a corto plazo	14	230.023,70	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	7 y 14	15.895,21	17.192,74
Otros activos financieros		15.895,21	17.192,74
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.869.569,65	597.420,16
Tesorería		1.869.569,65	597.420,16
TOTAL ACTIVO (A+B)		15.454.790,25	15.918.443,30

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-12-2023	31-12-2022
A) PATRIMONIO NETO		9.927.467,30	11.016.403,33
A-1) Fondos propios		9.927.467,30	11.016.403,33
Capital	9	10.606.539,00	10.606.539,00
Capital escriturado		10.606.539,00	10.606.539,00
Prima de emisión		208.849,81	208.849,81
Reservas	9	4.052,59	-41.095,73
Otras reservas		4.052,59	-41.095,73
Acciones y participaciones propias	9	-224.722,99	-209.372,99
Resultados de ejercicios anteriores			
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	9		
Resultado del ejercicio	9	-667.251,11	451.483,24
B) PASIVO NO CORRIENTE		4.739.966,11	4.011.492,22
Deudas a largo plazo	10	4.739.966,11	4.011.492,22
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		4.655.814,43	3.913.956,97
Otros pasivos financieros		84.151,68	97.535,25
C) PASIVO CORRIENTE		787.356,84	890.547,75
Deudas a corto plazo	10	669.451,96	787.194,97
Deudas con entidades de crédito		661.458,41	782.676,15
Otros pasivos financieros		7.993,55	4.518,82
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	10, 14	0,00	217,80
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	117.904,88	103.134,98
Proveedores		54.629,20	389,48
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10, 14	0,00	80.192,52
Acreeedores varios	10	61.800,91	18.514,29
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	1.474,77	4.038,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		15.454.790,25	15.918.443,30

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en Euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Nota	2023	2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
<i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	12	1.185.312,25	1.092.886,07
Prestaciones de servicios		1.185.312,25	1.092.886,07
Subvenciones, donaciones y legados	4	4.999,81	0,00
Gastos de personal		-8.687,20	-16.998,06
Otros gastos de explotación	12	-1.583.641,43	-632.127,68
a) Servicios exteriores		1.551.493,72	-598.727,75
b) Tributos		-32.147,71	-33.399,93
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	-55.760,75	-53.210,82
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	6	-72.770,15	185.905,14
Otros resultados		6.732,41	2.210,55
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-523.815,06	578.665,20
RESULTADO FINANCIERO	10	-136.663,80	-83.457,28
Gastos financieros		-136.663,80	-83.457,28
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-660.478,86	495.207,92
Impuestos sobre beneficios	11	-6.772,25	-43.724,68
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-667.251,11	451.483,24
RESULTADO DEL EJERCICIO	9	-667.251,11	451.483,24

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

A) Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023	Nota	31-12-2023	31-12-2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9	-667.251,11	451.483,24
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	9	-667.251,11	451.483,24

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

B) Correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023		Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio	Resultados de ejercicios ant.	Total
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2022									
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3		10.606.539,00	208.849,81	-106.791,22	-167.645,55	576.803,74	-190.752,48	10.927.003,30
II. Operaciones con socios o propietarios	9		0,00	0,00	0,00	0,00	451.483,24	0,00	451.483,24
Aumentos de capital			0,00	0,00	-118,41	-41.727,44	0,00	0,00	-41.845,85
Operaciones con acciones o participaciones propias			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto			0,00	0,00	-118,41	-41.727,44	0,00	0,00	-41.845,85
III. Otras variaciones del patrimonio neto			0,00	0,00	65.813,90	0,00	-576.803,74	190.752,48	-320.237,36
SALDO FINAL DEL EJERCICIO A 31-12-2022									
			10.606.539,00	208.849,81	-41.095,73	-209.372,99	451.483,24	0,00	11.016.403,33
SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2023									
I. Total ingresos y gastos reconocidos	3		10.606.539,00	208.849,81	-41.095,73	-209.372,99	451.483,24	0,00	11.016.403,33
II. Operaciones con socios o propietarios	9		0,00	0,00	0,00	0,00	-667.251,11	0,00	-667.251,11
Operaciones con acciones o participaciones propias			0,00	0,00	0,00	-15.350,00	0,00	0,00	-15.350,00
Otras variaciones del patrimonio neto	3		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15.350,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	3		0,00	0,00	45.148,32	0,00	-451.483,24	0,00	-406.334,92
SALDO FINAL DEL EJERCICIO A 31-12-2023									
			10.606.539,00	208.849,81	4.052,59	-224.722,99	-667.251,11	0,00	9.927.467,30

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en Euros)

	Nota	31-12-2023	31-12-2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-660.478,86	495.207,92
2. Ajustes del resultado		265.194,70	-51.447,59
Amortización del inmovilizado	6	55.760,75	53.210,82
Correcciones valorativas por deterioro			0,00
Resultados por bajas y enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	6	72.770,15	-185.905,14
Gastos financieros		136.663,80	83.457,28
Otros ingresos y gastos			-2.210,55
3. Cambios en el capital corriente		11.601,48	16.317,26
Existencias		-11.669,82	-10.109,69
Deudores y otras cuentas para cobrar		1.165,22	5.618,55
Otros activos corrientes		1.297,53	0,00
Acreedores y otras cuentas para pagar		17.333,82	12.780,96
Otros pasivos corrientes		3.474,73	-5,31
Otros activos y pasivos no corrientes		0,00	8.032,75
4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		-143.436,05	-83.457,28
Pago de intereses		-136.663,80	-83.457,28
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		6.772,25	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		-527.118,73	376.620,31
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		-370.230,86	-931.317,55
Empresas del grupo y asociadas		-230.023,70	
Inversiones inmobiliarias	6	-153.383,33	-923.993,84
Otros activos financieros		0,00	-7.323,71
Cobros por inversiones		1.999.676,17	676.347,39
Inversiones inmobiliarias		1.986.500,00	576.222,90
.....Otros activos financieros		13.176,17	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		1.616.269,14	100.124,49
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-421.684,92	-362.191,74
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-15.350,00	-76.210,28
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		0,00	34.482,84
Dividendos	3 y 15	-406.334,92	-320.464,30
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		604.684,00	-236.235,40
a) Emisión:		1.459.375,99	297.261,65
Deudas con entidades de crédito		1.468.673,54	297.261,65
Otras deudas		-9.297,55	0,00
a) Devolución y amortización:		-854.691,99	-533.497,05
Deudas con empresas del grupo y asociadas		-217,80	0,00
Deudas con entidades de crédito		-854.474,19	-533.497,05
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		182.999,08	-598.427,14
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)		1.272.149,49	-476.776,99
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	597.420,16	1.074.197,15
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.869.569,65	597.420,16

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2023 (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 en el domicilio social de Avenida América 18 de Madrid. No obstante, desde el pasado 30 de junio de 2023 tiene su domicilio social y fiscal en Madrid, Calle Sagasta 5-7º-izquierda, 28004-Madrid.

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 21 de marzo de 2024.

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

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

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el sistema multilateral de negociación BME GROWTH de BME MTF Equity de Madrid desde el 10 de julio de 2018.

El 15 de febrero de 2023 la sociedad Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante "Ktesios") publicó una Oferta Pública de Adquisición de Acciones de la Sociedad instrumentada a través de una opción de compra sobre acciones (la "Oferta"). El Consejo de Administración de la Sociedad acordó asumir los compromisos solicitados por Ktesios en el anuncio de la Oferta, comprometiéndose a gestionar la Sociedad bajo la política de *business as usual*, invitar a un representante de Ktesios, como observador, sin voz ni voto, a las reuniones del consejo de administración de la Sociedad y a no vender activos sin la aprobación previa del Consejo de Administración de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A., sujeto a que se abonase por Ktesios el precio de una prima de las opciones de compra objeto la Oferta.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Unido a lo anterior, con fecha 9 de marzo de 2023 la Sociedad informó que según la información publicada por Ktesios en sistema multilateral de negociación Euronext Access Lisboa el día anterior, el nivel de aceptaciones de la Oferta, tras el cierre del Plazo de Aceptación, se situó en el 99,93% del capital social de la Sociedad (autocartera incluida). En consecuencia, Ktesios dispondría hasta el 30 de junio de 2023 para poder ejecutar su Oferta basada en la opción de compra de las acciones de la Sociedad.

Con fecha 27 de junio de 2023, Ktesios anunció su decisión de ejercitar las opciones de compra a 1,25 euros por acción y con fecha 30 de junio de 2023 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad y estando presente el accionista Ktesios, que representó un total de 10.374.740 acciones (97,81% del capital) adoptando por unanimidad y entre otros asuntos, la revocación del cargo a todos los Administradores integrantes del Consejo de Administración y el nombramiento de un nuevo Consejo de Administración de la Sociedad, por un plazo de seis años, integrado por D. Henry-Noel Gallego, D. Bernhard Schmidt y D. Luís Martín, a quienes se les encomendó trabajar en la resolución del contrato de servicios con la Sociedad Gestora.

Adicional a lo anterior, el mismo 30 de junio de 2023 se celebró un Consejo de Administración en el que, entre otros asuntos, quedó revocado el cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración a "GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L.", se nombró Presidente del Consejo y como Consejero Delegado D. Henry-Noel Gallego Grajales, Secretaria No Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad, por tiempo indefinido, a Dña. María García Aguado, se aprobó el cambio del domicilio social, mediante el traslado dentro del propio término municipal, desde 28028-Madrid, en la Avenida de América 18, al nuevo en la calle de Sagasta número 15-7º-izquierda, de 28004-Madrid. Ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el día 4 de julio de 2023. (nota 17).

Asimismo, con fecha 25 de agosto de 2023, y de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el pasado 30 de junio de 2023, se formalizó la suscripción de un nuevo contrato de gestión integral con la nueva sociedad gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U (en adelante "RKS-AM"), con fecha de efecto desde el 1 de julio de 2023.

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

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la actualización de la Ley 11/ 2021 del 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

año. En este sentido el plazo se computará, en el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado en fecha 22 de marzo de 2018 que quedó derogado en fecha 30 de junio de 2023.

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

Dicho Contrato de Gestión ha quedado derogado en fecha 30 de junio de 2023, con efectos desde el 30 de junio de 2023, por la operación de toma de control por parte de Ktesios explicada anteriormente, habiéndose devengado la remuneración en relación con este contrato en los seis primeros meses del ejercicio 2023, así como unos servicios transitorios y proporcionales en los meses de julio y de agosto de 2023. La ruptura del Contrato de Gestión no ha supuesto ninguna penalización para la Sociedad.

Adenda de resolución

Con fecha 30 de junio de 2023 se formalizó adenda sobre el Contrato de Gestión y el Contrato Marco suscrito entre la Sociedad, Alquiler Seguro, S.A.U. y la Gestora, por el cual era voluntad de todas y cada una las Partes y de común acuerdo resolver con plenos efectos el Contrato Gestión y, como consecuencia, el Contrato Marco, con efectos legales y económicos desde el 30 de junio de 2023. Por este motivo, a los efectos de la liquidación económica del Contrato de Gestión y el Contrato Marco, las Partes acordaron expresamente que no exista abono de penalidad alguna a favor de la Gestora y Alquiler Seguro, S.A.U. por parte de la Sociedad, tal como se ha mencionado anteriormente. En este sentido, no se devengan tampoco honorarios de éxito o similares cuantías de este periodo.

En aras al buen desarrollo de la Sociedad, las Partes expresamente reconocieron que la Gestora debería prestar sus servicios de forma transitoria y tendrá derecho a facturar proporcionalmente su comisión de gestión del mes de julio y agosto de 2023, por los servicios prestados hasta el 31 de agosto de 2023 por un importe de 8.540,37 euros/mes + IVA, siendo abonados estos honorarios dentro de los primeros diez días del mes de septiembre de 2023. Así mismo, y con el fin de mitigar el impacto económico de la resolución el Contrato de Gestión, la "nueva gestora" RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U., ha suscrito a su vez un contrato de delegación de servicios de gestión inmobiliaria de determinados servicios asumidos en el Contrato con la sociedad ALQUILER SEGURO, S.A.U.

Tras la toma de control de la Sociedad por parte de Ktesios se ha procedido a la firma de un nuevo Contrato de Gestión Integral con RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U., cuyas principales funciones delegadas, servicios prestados y remuneraciones son los siguientes:

Contrato de Gestión Integral con RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Con fecha 25 de agosto de 2023, y de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el pasado 30 de junio de 2023, se formalizó la suscripción de un nuevo contrato de gestión integral con la nueva sociedad gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U (en adelante "RKS-AM"), con fecha de efecto desde el 1 de julio de 2023, siendo sus principales términos los siguientes:

Descripción de los servicios:

RKS-AM será responsable y encargado de prestar los siguientes servicios de gestión a la Sociedad, que se detallan en el Anexo 1 del Contrato (los "Servicios"):

- Gestión Integral de Activos, que engloba principalmente servicios de (i) gestión integral de los inmuebles, (ii) puesta a punto en la fase de adecuación de los inmuebles, (iii) administración de las fincas, y (iv) comercialización de los inmuebles.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

- Asesoramiento, Gestión y Control Financiero de la Sociedad.
- Servicios de Oficina, que engloba principalmente el establecimiento de la sede social de la Sociedad en la oficina de RKS-AM, la cesión de espacios comunes, servicios comunes de oficina y servicios de informática.
- Servicios de asesoramiento jurídico. -

No exclusividad

RKS-AM puede ofrecer el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean la Sociedad, siempre que esto no impida que RKS-AM cumpla con sus obligaciones y siempre que lo haga evitando cualquier conflicto de intereses. Por su parte, la Sociedad no puede solicitar el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean RKS-AM.

Equipo gestor

RKS-AM ejecutará los Servicios por medio del personal que sea necesario, adecuado y suficiente. Dicho personal contará con la experiencia, especialización y formación objetivamente requerida para garantizar la correcta y satisfactoria prestación de los Servicios. RKS-AM podrá, a su costa, celebrar acuerdos con terceros proveedores de servicios especializados o subcontratistas para la realización de todos o cualquiera de los Servicios, siempre que el proveedor externo sea una persona o empresa de buena reputación con capacidad suficiente para llevar a cabo las tareas subcontratadas y sin conflicto de intereses en relación con cualquiera de las partes.

Duración

El Contrato desplegará sus efectos desde el 1 de julio de 2023 y tendrá una duración de DIEZ (10) AÑOS, es decir, estará vigente hasta el 30 de junio de 2033. Llegada la fecha de vencimiento, si ninguna de las partes manifestara su voluntad de dar por terminado el mismo, con una antelación de 6 meses, se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos de 5 años.

Remuneración

Como contraprestación por los Servicios, la Sociedad pagará a RKS-AM los siguientes honorarios (más en su caso el IVA correspondiente):

- Gestión Integral de Activos:
 - o Gestión Integral: Por los servicios de gestión integral de arrendamientos, un honorario igual 8% del importe facturado en concepto de rentas o asimilables cada mes con un mínimo de 1.000 euros.
 - o Puesta a Punto: Por los servicios de gestión y control de las obras de acondicionamiento, un honorario que tiene un componente fijo (de 3.550 a 4.300 euros) en función del número de inmuebles a acondicionar, y un componente variable por inmueble (de 90 a 630 euros) que depende del coste de adecuación por inmueble. Además, por servicios de regularización documental, catastral y/o registral, cobrará una cantidad que variará en función del alcance de la tarea o servicio que se preste (de 90 a 650 euros) que varía en función del tipo de servicio a prestar.
 - o Comercialización:
 - Arrendamiento de activos. Por cada contrato que se formalice, un honorario equivalente a 1 mes de renta, más el 5% de la renta anual del primer año (con un mínimo de 500 euros).
 - Arrendamiento de activos con opción a compra. Por cada contrato que se formalice, un honorario equivalente a 1 mes, más el 5% de la renta anual del primer año (con un mínimo de 500 euros) y el 5% de la prima de la opción de compra (con un mínimo de 1.000 euros).
 - Venta de activos. Un honorario del 5,00% del precio de venta.
- Asesoramiento, Gestión y Control Financiero:
 - o Comisión de Gestión Fija. Un honorario igual al 0,16% del Gross Asset Value ("GAV") al final de cada trimestre, con un máximo de 300.000 euros. El GAV lo calculará RKS-AM, en los primeros 15 días de cada mes siguiente a cada trimestre, como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en el balance de la Sociedad.
 - o Comisión de Éxito. Un honorario igual al 0,1% de la capitalización bursátil, con un mínimo de 50.000 euros, por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
 - o Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios. Un honorario del 2,00% del precio de compraventa con un mínimo de 5.000 euros. Para aquellos supuestos en los que no se produjera el cierre de la operación y esto no

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

fuera imputable a RKS-AM, se devengará un honorario del 1,00% del precio de compraventa acordado en el último documento de arras o reserva vinculante firmado por la Sociedad con un máximo de 50.000 euros y un mínimo de 5.000 euros.

- o Comisión de Gestión Variable. Un honorario anual igual al 10% del exceso de retorno obtenido por encima del 6,5% de su inversión neta ("hurdle rate"). El retorno mínimo para la Sociedad (indirectamente para los accionistas) se calcula sobre el Patrimonio Neto consolidado sin considerar el resultado del período en curso y prorrateado en función de la fecha de las distintas ampliaciones o reducciones de capital, así como todas las posibles distribuciones realizadas durante el período de cálculo. En caso de que el resultado del ejercicio supere el retorno mínimo para la Sociedad definido anteriormente, la Gestora tendrá derecho a percibir un honorario de éxito. De igual manera, en el Contrato en relación con el honorario de éxito se tiene establecido un mecanismo de protección para el accionista (high-water mark mechanism), mediante el cual la Sociedad Gestora no tendrá derecho a remuneración en el caso de haber disminuido el Patrimonio Neto consolidado por pérdidas y únicamente recuperará dicho derecho una vez alcanzado el nivel de Patrimonio Neto consolidado que se tenía con anterioridad a las pérdidas registradas. Este honorario podrá ser abonado a RKS-AM mediante la entrega de acciones de la Sociedad, que no podrá vender en el plazo de 2 años. Para que esta opción pueda tener lugar, la Sociedad: i) deberá contar con acciones en autocartera, ii) deberá respetar los límites permitidos por la legislación y acuerdos vigentes, iii) nunca podrá suponer un pago que implique la transmisión de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, iv) deberán entregarse al valor de cotización de la acción en ese momento y v) requerirá la expresa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad.
- o Comisión de Captación de Fondos. Un honorario del 3,00% del capital social captado para la Sociedad a través de una ampliación de capital o cualquier otro tipo de acceso en la financiación de la Sociedad.

- Asesoramiento Jurídico: Un importe fijo mensual (igual) de 4.135,00 euros.

Gastos

La Sociedad asumirá los gastos de RKS-AM en la realización de sus actuaciones.

Terminación

El Contrato terminará en los siguientes supuestos:

- Por el vencimiento del plazo pactado, ante la notificación de cualquiera de las partes de dar por terminado el Contrato;
- Por el incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualquiera de sus obligaciones esenciales o Fallo del Servicio, ante el requerimiento previo fehaciente de la parte cumplidora;
- El incumplimiento por parte del Cliente de pagar CUATRO (4) MESES de los Honorarios acordados, ante el requerimiento previo fehaciente de RKS-AM;
- Por la interrupción, por cualquier motivo, de cualquiera de las Partes, de su línea de negocio o principal, así como por la alteración sustancial de su actividad, la disolución o liquidación ordenada;
- La iniciación contra cualquiera de las Partes de procedimientos judiciales ejecutivos o declaración de embargos preventivos u otras medidas que revelen dificultades financieras para cumplir con el cumplimiento normal de sus actividades o la situación de insolvencia de cualquiera de las Partes.
- La fusión, escisión, cesión global de activos y pasivos o venta de una participación accionarial en el capital del Proveedor (con una transmisión equivalente al 50% o más de su capital social), cuando, como resultado de ello, la sociedad resultante de la fusión, el beneficiario de la división, el cesionario de los activos y pasivos esté bajo el control de sociedades que sean competidores actuales o potenciales del Cliente o, cuando la transmisión de dicha participación en el capital determine que el Proveedor está bajo el control de empresas que son competidores actuales o potenciales de LA SOCIEDAD.

Incumplimiento y penalidad.

El incumplimiento del Contrato implicará para la parte cumplidora su derecho a exigir el cumplimiento del mismo en los términos pactados o a darlo por resuelto, en ambos casos junto con el derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que, en su caso, se hubieran ocasionado. En ninguna circunstancia la indemnización podrá suponer un importe superior a lo facturado.

En el supuesto de resolución anticipada, la parte cumplidora además de los anteriores derechos indemnizatorios tendrá derecho a exigir a la parte incumplidora una penalidad acumulable equivalente a (i) 1/4 del promedio de los importes devengados por gestión integral de los 3 meses naturales anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del Contrato, (ii) 1/4 del promedio de los importes devengados por comercialización (compraventa y a/o alquiler) de los 3 meses anteriores

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

multiplicado por el número de meses restantes de duración del Contrato, y (iii) una anualidad abonada en el año anterior por las comisiones de gestión fija y variable multiplicadas por los años restantes hasta la finalización del Contrato (en caso de que no existiera esa referencia previa de anualidades de años anteriores, se establece en 500.000 euros para la comisión fija anual y para la comisión de gestión variable).

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 firmó con la compañía **BELEROFONTE CAPITAL, S.L.** por el que actualmente opera bajo la marca FELLOW FUNDERS ALTERNATIVE ASSETS, el "Contrato de prestación de servicios de control financiero y relación con inversores".

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

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

Mandato de venta o transacción

Con la finalidad de buscar oportunidades de venta de las acciones de la Sociedad u otras operaciones corporativas estructurales alternativas como pudieran ser la fusión total o parcial con otras compañías, con fecha 15 de junio de 2020 la Sociedad firmó también con la compañía **BELEROFONTE CAPITAL, S.L.** un "Mandato de venta o transacción".

En virtud del mencionado contrato los servicios que el Consultor presta para la Sociedad son los siguientes:

- a) Búsqueda de oportunidades de venta para la transacción que reúnan determinados requisitos establecidos por la Sociedad.
- b) Búsqueda de otro tipo de operaciones corporativas estructurales alternativas como puede ser la fusión de la Sociedad, total o parcialmente, con otras compañías.

Los honorarios derivados de este último contrato consisten en la aplicación de un porcentaje comprendido entre el 2% y el 5% sobre el precio de compra total por el que finalmente se efectúe la transacción.

En consecuencia, y tras el anuncio de Ktesios del pasado 27 de junio de 2023 de ejercitar las opciones de compra a 1,25 euros por acción, la Sociedad recibió la factura emitida por Orbyn Portfolio, S.L.U. por importe de 649.576,25 euros y que fue abonada durante el mes de julio de 2023.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

- a) Marco normativo de información financiera aplicable

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

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 20 de abril de 2023, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2023 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016 y y el RD 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y en la actualización de la Ley 11/ 2021 del 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

c) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de los administradores de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior. En la preparación de estas cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las presentes cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

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

A 31 de diciembre de 2023 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. Cabe destacar que la voluntad del nuevo Consejo de Administración de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. con el fin de maximizar recursos, enajenar activos inmobiliarios y verse beneficiado de economías de escala. Precisamente por ello, las presentes cuentas anuales tienen como objetivo adicional ser consideradas como balance de fusión de cara a iniciar este proceso, así como poder ejecutarlo durante el primer semestre del ejercicio 2024.

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (Nota 6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Notas 4.1 y 4.2).
- Impuesto sobre sociedades. la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la Ley SOCIMI respectivamente, la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos son cumplidos al cierre del ejercicio, a la fecha de formulación y que serán cumplidos en su totalidad en el período de doce meses desde el 31 de diciembre de 2023.
- Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.
- Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

e) Comparación de la información

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios del patrimonio neto, y estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio 2023, las correspondientes al cierre del ejercicio anterior.

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

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022.

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2023 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto la reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

i) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe 1.354.071,86 euros (a 31 de diciembre de 2022 el fondo de maniobra era negativo, con -260.499,31 euros).

La situación de pérdidas en la que se sitúa la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 se debe mayormente a la aplicación y devengo de una única factura emitida en virtud del Mandato de Venta o transacción con Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (Nota 8). En consecuencia, la Sociedad asumió el pago de dos facturas emitidas por Orbyn Portfolio, S.L.U. de importe de 649.576,25 euros y 32.171,86 euros (ésta última relativa al pago de la prima por acción que realizó Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A durante el mes de marzo de 2023). Este gasto extraordinario no forma parte por tanto de la estructura recurrente de gastos habituales, y por ello, en cualquier caso, los administradores han preparado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones normales de negocio y cumplir con sus compromisos asumidos. En consecuencia, los administradores consideran que no existe riesgo de incumplimiento de las obligaciones de cumplir establecidas en determinados contratos de préstamo a 31 de diciembre de 2013 (Nota 10). Además, cabe destacar que la voluntad del nuevo Consejo de Administración es la de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. con el fin de maximizar recursos, enajenar activos inmobiliarios y verse beneficiado de economías de escala

Asimismo, a pesar de que la evolución de los resultados de explotación ha sufrido una variación anual significativa respecto del ejercicio anterior debido principalmente a la ejecución del "mandato de venta o transacción" por parte de Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn), a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple la mayoría de los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor a 31 de diciembre de 2023 (Nota 10).

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

j) Impacto medioambiental

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

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

2023	
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdida)	-667.251,11
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-667.251,11

Como se ha indicado en la nota 2 de la presente memoria, la situación de pérdidas en la que se sitúa la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 se debe, mayormente, a la aplicación y devengo de una única factura emitida en virtud del Mandato de Venta o transacción con Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. (Nota 8) por la que la Sociedad asumió el pago de una factura excepcional y puntual emitida por Orbyn Portfolio, S.L.U. de importe de 649.576,25 euros.

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2022 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de junio de 2023 conforme a la siguiente tabla:

2022	
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (beneficio)	451.483,24
Aplicación:	
Reserva legal	45.148,32
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	0,00
Dividendos	406.334,92
Reservas voluntarias	0,00

Cabe resaltar el dividendo por acción correspondiente al ejercicio 2022 estuvo sujeto a variación en función de la propia variación de las acciones propias existentes al cierre del mercado hasta el 24 de julio de 2023 (fecha de último día de negociación con derecho a dividendo o *last trading date*). Como consecuencia de ello, los dividendos finalmente repartidos el 27 de julio de 2023 fueron 406.334,87 euros, lo que supusieron 0,05 euros inferiores a los aprobados en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2023. Esta misma variación de 0,05 euros fue automáticamente agregada a las reservas voluntarias. Esta variación, de naturaleza inmaterial, y ajena a la voluntad de la Sociedad, no supone el incumplimiento de la normativa en relación con la obligación de distribución de dividendos, ya que tanto el importe como el porcentaje distribuido se encuentra por encima del mínimo legal establecido. A 31 de diciembre de 2022, la sociedad obtuvo un beneficio después de impuestos por importe de 451.483,24 euros, de los que 185.905,14 se derivó de la transmisión de inmuebles. En consecuencia, la distribución mínima a efectuar para cumplir con el Régimen SOCIMI fue la siguiente:

	Importe	Dividendo mínimo a distribuir
Beneficio derivado de la transmisión inmuebles	185.905,14	92.952,57
Resto beneficio	265.578,10	212.462,48
	451.483,24	305.415,05

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

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

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 100 años. Con fecha de 1 de julio de 2019 la Sociedad aplicó un cambio de estimación de amortización, modificando la vida útil estimada de 50 a 100 años.

La amortización de mobiliario se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas para el mobiliario son de 10 años.

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

A juicio de los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno, en base las valoraciones efectuadas a 31 de diciembre de 2023 (a 31 de diciembre de 2022: misma situación).

4.3. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

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

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

Sociedad como arrendador

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización o adecuación, la totalidad de los 150 inmuebles en propiedad se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad contaba con un total de 150 inmuebles destinados a vivienda. De todos ellos, un total de 146 viviendas (>97%) se encontraban alquiladas a una renta bruta promedio de 9,7 euros/m² y 4 viviendas (<3%) se encontraban en fase de comercialización de alquiler y/o venta.

La Sociedad ha mantenido a 31 de diciembre de 2023 un índice de ocupación histórico de la cartera del 94,23% (93,31% a 31 de diciembre de 2022) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. En cuanto a la tasa de ocupación simple, el ejercicio ha finalizado con un 97.3% de inmuebles ocupados (97,0% a 31 de diciembre de 2023). Cabe destacar que la desocupación de la cartera es estacionaria y motivada principalmente por la rotación coyuntural de inquilinos.

4.4. Activos financieros

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

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

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

Deterioro de Valor

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

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

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

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

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

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

4.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Cabe destacar que a 31 de diciembre de 2023 existe un saldo en una de las cuentas corrientes depositadas en Banco Sabadell por importe de 43.811,85 euros (59.073,17 euros a 31 de diciembre de 2022) el cual está destinado íntegramente a poder atender las necesidades como proveedor de liquidez en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

El importe de esta partida del balance, que asciende 1.869.569,65 euros (597.420,16 euros al 31 de diciembre de 2022) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas de 24 inmuebles hipotecados por importe mensual a 31 de diciembre de 2023 de 13.574,79 euros (Nota 6) (15.052,58 euros a 31 de diciembre de 2022) y por lo comentado en el párrafo anterior en relación con el proveedor de liquidez.

4.6. Patrimonio neto

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

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

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

4.7. Pasivos financieros

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

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

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

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

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

4.8. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

4.9. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imposables 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 imposables, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

En virtud de lo anterior, y dado que el único perceptor de los dividendos sujetos a dicho gravamen especial y repartidos con fecha 27 de julio de 2023 fue el accionista Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., no se produjo devengo en relación con este gravamen especial, y por lo tanto no ha sido necesaria la presentación del Modelo 217 ante la Agencia Tributaria. (con fecha 27 de julio de 2022 se devengaron 5.255,29 euros por este gravamen especial sobre 2 perceptores cuyo objeto no era la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs).

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

El gravamen especial se devengó el día 30 de junio de 2023 en virtud del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2022 por la junta general de accionistas, no habiéndose distribuido únicamente el importe destinado a la reserva legal (45.148,32 euros) por lo que el resultado tras aplicar el gravamen especial del 15 por ciento es de 6.772,25 euros. Este importe fue objeto de autoliquidación e ingreso el pasado 23 de agosto de 2023 mediante el Modelo 237, cumpliendo así el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Otros impuestos:

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

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

4.10. Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por periodos que oscilan entre uno y siete años. La duración promedio de los 146 contratos vivos de arrendamiento a 31 de diciembre de 2023 es de 2,42 años (2,21 años a 31 de diciembre de 2022 sobre 165 contratos).

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante la duración estimada del contrato. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

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

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

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

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

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

4.11. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

4.12. 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.

4.13. Moneda funcional y de presentación

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

4.14. Estado de flujos de efectivo

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

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

4.15. Subvenciones, donaciones y legados otorgados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizarán inicialmente, con carácter general, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado, de acuerdo con los criterios que se detallan en el apartado 1.3 del Plan General Contable.

A 31 de diciembre de 2023 fue adjudicada una subvención por parte del Gobierno Vasco a la Comunidad de Propietarios del inmueble 0084 - Plaza Mayor Abetxuco 2, 3º Izq. como consecuencia de mejoras en todo el edificio en materia de accesibilidad y eficiencia energética, y por el cual a la Sociedad le correspondieron 4.999,81 euros, conforme a su coeficiente de participación,

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

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

5.1. Riesgo de crédito

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

No existe concentración de clientes a 31 de diciembre de 2023 (31 de diciembre de 2022: misma situación)

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: 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 77.410,50 euros a 31 de diciembre de 2023 (90.586,67 euros a 31 de diciembre de 2022), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

5.2. Riesgo de mercado

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Riesgo de tipo de interés

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

El pasado 7 de febrero de 2019, la Sociedad contrató una póliza de crédito a través de la entidad financiera Bankinter, pactando un tipo de interés de EURIBOR anual + spread del 1,50% a aplicar sobre las cantidades dispuestas, representando una exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés. No obstante lo anterior, con fecha de 13 de mayo de 2020, la Sociedad formalizó un préstamo con límite de 1.200.000 euros y un plazo de duración de 24 meses a un tipo de interés de 1,50% y comisión de apertura de 0,25%. Adicionalmente, con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo anteriormente suscrito por importe de 1.200.000,00 € con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este. Por tanto, la fecha de vencimiento del préstamo queda fijada el día 13 de mayo de 2025. Como consecuencia de la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo, se acordó el incremento del tipo de interés vigente así como del diferencial aplicable al mismo en un 0,48% y la aplicación al mismo de una comisión del 0,40% sobre el límite de la financiación. De manera que el tipo de interés y el diferencial aplicable al Contrato quedan fijado en el 1,98% y en el 1,98% respectivamente.

Adicionalmente, el día 10 de diciembre de 2019 la Sociedad contrató una línea de crédito con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) y un plazo de duración de 12 meses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,40% (siendo el interés variable mínimo deudor del 1,40%) y (ii) una comisión de apertura del 0,25%. Con fecha 9 de julio de 2020, dicha póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros fue ampliada a un vencimiento a 3 años, la cual le permitió consagrar sus obligaciones a corto plazo con un tipo fijo del 1,5% hasta el pasado 8 de julio de 2023, dado que con fecha 9 de julio de 2023, no ha sido renovada a su vencimiento la línea de crédito, cubriendo para ello el crédito dispuesto hasta la fecha con la tesorería disponible.

Con fecha el 16 de marzo de 2023 la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad BBVA, por importe de 1.468.673,54 euros con un plazo de duración de 12 años. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable con un diferencial sobre EURIBOR de 1,30% y (ii) una comisión de apertura de 0,40%.

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

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

Ni con anterioridad ni con posterioridad a la constitución de la citada póliza la Sociedad ha contratado financiación ajena adicional por parte de terceros u otros sistemas de financiación externa.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de inflación

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

No obstante lo anterior, cabe indicar que el Consejo de Ministros del pasado 27 de diciembre de 2022 aprobó la prórroga del límite del 2% anual a la subida de las rentas de alquiler acordada el 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. En este sentido, la actualización de la renta no puede superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, y que está topado en el 2% anual.

Adicional a ello, el pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley regula, en su disposición final sexta, la extensión a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

5.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago. Además, cabe destacar que la voluntad del nuevo Consejo de Administración de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. con el fin de maximizar recursos, enajenar activos inmobiliarios y verse beneficiado de economías de escala.

5.4 Estimación del valor razonable

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

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance. Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

6. Inversiones inmobiliarias

	Instalaciones técnicas y otros	Terrenos y construcciones	Totales
Saldo a 1-1-2022	12.627,53	14.749.546,11	14.762.173,64
Coste	18.215,74	15.453.482,97	15.471.698,71
Valor contable	12.627,85	15.238.391,16	15.251.019,01
Dotación a la amortización del ejercicio	-2.222,51	-50.988,31	-53.210,82
Saldo a 31-12-2022	10.405,34	15.187.402,85	15.197.808,19
Coste	18.215,74	15.453.482,97	15.471.698,71
Amortización acumulada	-7.810,40	-182.951,12	-190.761,52
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	-83.129,00	-83.129,00
Valor contable	10.405,34	15.187.402,85	15.197.808,19
Altas coste	0,00	153.383,33	153.383,33
Bajas coste	-3.210,74	-2.112.717,23	-2.115.927,97
Bajas de amortización acumulada	1.353,45	45.151,80	46.505,25
Dotación a la amortización del periodo / ejercicio	-2.206,79	-53.553,96	-55.760,75
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	9.943,00	9.943,00
Saldo a 31-12-2023	6.341,26	13.229.609,79	13.235.951,05
Coste	15.005,00	13.494.149,07	13.509.154,07
Amortización acumulada	-8.663,74	-191.353,28	-200.017,02
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	-73.186,00	-73.186,00
Valor contable	6.341,26	13.229.609,79	13.235.951,05

Durante el ejercicio 2023 se han enajenado 20 inmuebles por un importe total de 1.986.500,00 euros, y por los que la Sociedad ha obtenido una pérdida neta de 72.770,15 euros registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias, de los que 9.943,00 euros ya fueron deteriorados en ejercicios anteriores en relación al activo 0058 (2022: 7 inmuebles enajenados por importe total de 660.000,00 euros y por los que la sociedad obtuvo un beneficio neto de 185.905,14 euros).

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

Se detallan a continuación las 150 inversiones inmobiliarias y una descripción de estas a 31 de diciembre de 2023:

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	48.268,03	28.395,42		-2.419,29	74.244,16
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	12.860,50	58.894,87		-4.770,88	66.984,49
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	46.912,01	14.480,21		-1.116,18	60.276,04
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	55.117,95	31.881,48		-2.397,13	84.602,30
12	Calle San Moises 28, 2ºC	56.098,18	27.739,65		-2.074,30	81.763,53
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	33.737,86	44.005,05		-2.687,20	75.055,71
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	54.444,75	25.293,36		-1.634,01	78.104,10
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	60.943,28	26.567,39		-1.853,71	85.656,96
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	49.995,72	26.719,83		-1.608,31	75.107,24
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	47.281,18	40.192,44		-2.046,61	85.427,01
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	52.503,37	26.473,33		-1.837,33	77.139,37
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	54.070,56	18.825,89		-1.060,11	71.836,34
21	Calle Villalonso 47, bajo c	44.830,65	24.997,31		-1.755,37	68.072,59
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	58.032,13	24.453,45		-1.525,46	80.960,12
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	57.632,06	24.919,53		-1.526,49	81.025,10
25	Calle Witerico 4, 3ºF	57.888,10	20.482,79		-1.019,13	77.351,76
26	Ronda Sur 77, 3ºA	39.865,35	25.177,98		-1.565,89	63.477,44
27	Calle Imagen 34, 3ºB	59.454,20	19.987,54		-1.340,13	78.101,61
30	Calle Alcudon 33, 3ºB	59.366,58	14.723,97		-933,18	73.157,37
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	59.814,82	17.252,91		-1.438,34	75.629,39
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	70.330,85	22.335,93		-1.191,14	91.475,64
33	Calle Villajimena 6, bajo B	63.499,61	24.143,24		-1.696,68	85.946,17
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	29.385,89	15.465,94		-995,38	43.856,45
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	47.291,95	17.827,09		-1.189,13	63.929,91
38	Avenida de Metro 8 3ºB	36.623,65	29.947,89		-1.887,82	64.683,72
39	Calle Ascao 47 2ºB	79.779,22	29.439,77		-1.114,14	108.104,85
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	70.779,00	16.916,22		-988,68	86.706,54
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	47.288,39	56.906,08		-3.520,01	100.674,46
42	Calle Madridejos 61 BJ-DR	52.739,63	18.372,70		-962,81	70.149,52
43	Plaza Mirafior 2 9ºA	52.275,43	38.038,73		-2.314,83	87.999,33
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	52.016,83	27.771,19		-1.435,10	78.352,92
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	76.516,53	26.818,58		-1.708,50	101.626,61
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	60.373,93	23.915,08		-1.097,50	83.191,51
47	Calle Marineros 25 1ºI	83.068,92	25.183,42		-1.414,68	106.837,66
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	51.308,51	18.522,94		-1.038,50	68.792,95
50	Calle Decoradores 3 1º1	66.305,74	18.846,47		-1.111,26	84.040,95
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	74.471,61	25.966,72		-1.624,15	98.814,18
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	47.576,52	23.698,86		-1.396,24	69.879,14
55	Calle Sierra Morena 4 2º1	58.509,29	16.619,09		-1.031,24	74.097,14
56	Avenida Institucion Libre Enseñanza 77	103.214,78	27.153,67		-1.565,92	128.802,53
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	67.582,91	15.379,97		-919,84	82.043,04
64	Calle Nicolas Usera 71, 3ºA	69.686,58	19.459,11		-1.069,02	88.076,67
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	19.882,84	65.177,39		-3.756,66	81.303,57
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	14.597,43	27.393,04		-1.497,09	40.493,38
68	Calle Bailen 41 Bjl	21.515,80	37.525,24		-2.150,24	56.890,80

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	45.497,32	18.999,20		-1.053,48	63.443,04
70	Calle Jaume Balmes 32 4ºB	20.943,12	13.487,08		-809,54	33.620,66
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	11.054,54	38.400,94		-2.100,00	47.355,48
74	Calle Palomares 65 2ºDR	43.544,60	20.277,78		-1.136,39	62.685,99
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	64.619,92	9.788,83		-517,48	73.891,27
77	Calle Viiches 15 (P)	75.089,40	28.523,97		-1.580,05	102.033,32
78	Calle Pintora Angeles Santos 13	53.796,49	16.034,10		-848,34	68.982,25
79	Calle Zubieta 3 3º3	63.498,41	18.048,80		-904,33	80.642,88
81	Calle Fotografía 1 1ºB	90.548,69	23.972,75		-1.352,99	113.168,45
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	64.003,46	23.067,26		-1.123,40	85.947,32
83	Camino del Pato 12 1ºC	72.565,16	34.715,95		-1.907,29	105.373,82
84	Plaza Mayor Abachuco 2	53.777,27	44.389,52		-2.002,39	96.164,40
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	86.786,26	32.113,47		-1.620,13	117.279,60
86	Calle Cardenal Belluga 11	86.043,81	7.653,30		-409,39	93.287,72
87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	93.838,87	25.727,48		-1.437,79	118.128,56
88	Calle Eresma 8 3ºC	16.496,89	37.862,10		-2.204,65	52.154,34
89	Calle La Era 9 BJ-B	77.931,88	46.762,94		-2.585,44	122.109,38
90	Calle Halcon 43 3ºE	78.288,46	31.774,13		-1.588,46	108.474,13
91	Calle Godella 221 2º2	60.159,43	22.156,69	-3.153,00	-1.148,19	78.014,93
92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	75.568,93	31.703,80		-1.432,09	105.840,64
93	Calle Arroyo Fontarron 269 4	84.202,87	28.077,31		-1.573,93	110.706,25
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	57.437,81	23.161,58		-928,61	79.670,78
95	Avenida San Diego 47 2ºIz	72.765,02	25.902,56		-1.122,60	97.544,98
97	Plaza de la Flor 29, BJ-3	60.282,21	37.737,83		-1.786,33	96.233,71
98	Camino de Perales 92 6ºC	70.748,58	33.514,01		-1.373,36	102.889,23
99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºc	103.757,23	34.228,79		-1.640,08	136.345,94
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	96.126,52	46.730,34		-2.215,36	140.641,50
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	59.056,37	30.746,92		-1.521,57	88.281,72
103	Calle Galicia 2 4ºB	45.571,72	57.690,33		-2.574,46	100.687,59
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	97.695,79	12.541,65		-579,51	109.657,93
105	Calle Manganeso 4 2ºB	58.286,82	32.102,91		-1.553,41	88.836,32
106	Calle Tomas Esteban 11-1	62.825,22	43.435,60		-1.484,19	104.776,63
107	Calle Trastomonte 4 3ºB	76.102,38	19.867,51		-981,77	94.988,12
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	89.166,78	24.697,20		-1.144,16	112.719,82
112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	76.530,81	20.654,51		-787,91	96.397,41
113	Calle Palomares 52 BJ-A	70.208,61	29.115,85		-1.360,67	97.963,79
114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	88.698,30	23.901,81		-1.078,06	111.522,05
115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	96.546,95	26.456,11		-1.098,38	121.904,68
116	Calle Tornillería 12, BJ-Derecha	86.582,74	26.335,37		-1.107,61	111.810,50
117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	56.859,84	41.755,63		-1.831,37	96.784,10
118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	82.438,11	31.435,79		-1.407,28	112.466,62
119	Calle Hachero 33, BJ-B	75.061,15	15.938,88	-10.044,00	-622,05	80.333,98
120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	75.673,46	21.194,50		-901,30	95.966,66
121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	74.999,82	21.397,15		-842,65	95.554,32
122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	74.270,25	22.797,55		-945,60	96.122,20

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	71.074,96	14.892,06		-618,29	85.348,73
124	Calle Josue Lillo 3, BJ-1	51.932,34	35.939,26		-1.528,22	86.343,38
125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Dcha.	14.390,21	41.280,42		-1.725,45	53.945,18
126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	16.231,60	49.333,63		-2.053,96	63.511,27
127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	91.247,45	23.010,99	-21.513,00	-930,24	91.815,20
128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	91.247,45	24.126,00	-23.145,00	-991,11	91.237,34
129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	86.252,57	19.943,65	-15.331,00	-851,65	90.013,57
130	Calle Carlos Auriolos 29, 3ºA	95.754,75	18.080,18		-711,03	113.123,90
134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	27.097,39	27.246,59		-1.088,05	53.255,93
135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	75.137,97	18.667,24		-754,28	93.050,93
136	Calle América 5, 3ºA	73.234,44	28.272,85		-1.104,39	100.402,90
137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Es. 3	67.635,54	13.642,39		-539,08	80.738,85
138	Calle Almonacid 20, BJ-A	80.694,24	19.293,64		-779,17	99.208,71
139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Dcha.	85.564,63	22.938,21		-874,97	107.627,87
140	Calle Almonacid 25, 1º B	74.196,37	21.011,57		-820,43	94.387,51
141	Calle Chimbo 29, BJ A	77.950,79	19.698,86		-724,72	96.924,93
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º izq.	64.612,18	38.278,75		-1.346,14	101.544,79
145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	38.873,20	16.170,92		-621,04	54.423,08
146	Calle Benadalid 6, 2º B	82.643,14	21.433,36		-794,31	103.282,19
147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	64.745,26	37.254,03		-1.404,76	100.594,53
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	75.465,58	28.591,89		-871,36	103.186,11
149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	85.584,66	31.539,54		-998,95	116.125,25
151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	20.608,17	34.911,90		-911,85	54.608,22
152	Calle Miguel Hernandez 28, 2C	30.293,02	44.236,15		-1105,63	73.423,54
153	Calle Galvez 13, 1º 6	58.377,96	34.141,01		-816,53	91.702,44
154	Calle Atalaya 3	55.732,62	97.830,40		-2532,53	151.030,49
155	Calle De San Vicente 18, 2ºF	42.234,02	77.791,04		-2125,87	117.899,19
156	Calle De la Llenya 36, 2º A	14.369,39	55.585,15		-1514,16	68.440,38
157	Calle de Santiago 22, 4ºD	44.163,17	28.479,94		-685,09	71.958,02
158	Calle Progres 49, Bajo 1	33.088,30	47.849,73		-1274,10	79.663,93
159	Calle Marques de Santillana 52	32.978,24	35.540,13		-894,29	67.624,08
160	Calle Primavera 68,3D	29.576,52	25.195,66		-661,29	54.110,89
161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	39.842,42	57.161,91		-1547,68	95.456,65
162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1ºB	12.845,89	44.816,32		-1160,87	56.501,34
163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	37.170,91	46.157,55		-1200,91	82.127,55
164	Calle Ferrocarril 37,3ºA	73.414,04	21.708,56		-583,69	94.538,91
165	Calle Fatima 4, 4ºB	62.745,67	37.010,10		-965,86	98.789,91
166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	70.682,70	19.393,38		-519,76	89.556,32
167	Calle San Jose 17, 3º A	43.226,72	55.807,00		-1427,60	97.606,12
168	Calle Peña Cerredo 4, 1º IZQ	68.588,93	14.480,22		-366,94	82.702,21
169	Calle Real Madrid 29, 2º I	79.008,98	21.015,94		-515,32	99.509,60
170	Calle Germanies 72, 1º 3	49.951,54	30.260,26		-727,21	79.484,59
171	Calle Archiduque Carlos 71,6º	44.641,77	63.881,69		-1567,73	106.955,73
172	Calle Tucan 24,1º 1	62.010,17	12.256,32		-281,33	73.985,16
173	Calle Jose María Peman 7, BJ A	79.751,74	20.477,20		-471,16	99.757,78

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Activo	Valor adquisición Terreno	Valor adquisición Construcción	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
174	Calle Zaragoza 13, ESC 1, 1º C	47.024,86	56.612,93		-1343,30	102.294,49
175	Calle Puerto de Arlaban 113, 2º	88.125,00	26.692,93		-647,03	114.170,90
176	Plaza Collao 13, 1º 8	36.991,41	57.305,63		-1409,32	92.887,72
177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	46.247,17	37.785,42		-866,83	83.165,76
178	Calle Rio Tajo 3, 1º A	67.356,13	30.730,57		-670,06	97.416,64
179	Calle Pont de Molins 5, 2º Derecha	70.057,82	21.490,22		-449,55	91.098,49
180	Calle Jose Pino Jimenez 11, 3ºC, Esc.4	65.833,53	27.272,34		-557,87	92.548,00
181	Calle Membezar 8, 3ºB	63.278,42	37.522,75		-713,94	100.087,23
182	Paseo Arroyomolinos 36, 1º B	67.913,98	34.757,36		-582,24	102.089,10
183	Calle Hachero 33, 2ºC	76.090,45	12.624,06		-195,17	88.519,34
184	Calle San Joaquín 23, Bajo 1	54.494,08	47.688,70		-598,23	101.584,55
185	Calle Juan Peñalver 6, Bajo E	66.043,53	28.337,51		-353,97	94.027,07
186	Calle Gobernador Marin Acuña 37, 4º S	10.249,57	57.122,52		-716,37	66.655,72
187	Calle Palomeras 29, 2º Izq.	91.726,32	12.358,36		-149,51	103.935,17
188	Calle Gobernador Marin Acuña 53, 3º N	9.866,32	52.192,05		-601,24	61.457,13
TOTALES		8.989.855,59	4.504.293,48	-73.186,00	-191.353,28	13.229.609,79

A efectos aclaratorios, durante el ejercicio 2023 han sido enajenados los siguientes 20 inmuebles (a 31 de diciembre de 2022: 9 inmuebles) motivo por el cual no figuran en la tabla anterior:

Ref.	Activo	Precio venta	Ref.	Activo	Precio venta
0035	Calle Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	117.500,00	0100	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	92.000,00
0053	Calle Mateo García 8, Bajo A	157.000,00	0108	Calle Tamarit 35, Bajo 2	74.000,00
0057	Avenida de la Concordia 94 1º 1	109.000,00	0109	Calle Marinel-lo Bosch 16-18, 2º 1 Esc. 1	119.000,00
0058	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	69.000,00	0111	Calle Elionor 26, 1º 1	103.000,00
0059	Calle California 26	134.000,00	0131	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	64.000,00
0060	Calle de la Font 51, 2º 2	114.000,00	0132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	78.000,00
0061	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	122.000,00	0133	Calle Vitadecans 25, 3º 4 Esc. A	124.000,00
0076	Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	79.000,00	0143	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	93.000,00
0080	Calle Perafita 20, 1º 2	74.000,00	0144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	81.000,00
0096	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	109.000,00	0150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	74.000,00

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

A 31 de diciembre de 2023 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2022: misma situación).

A 31 de diciembre de 2023 existen 54 activos que se encuentran sujetos a ciertas garantías (2022: 60 activos se encontraban sujetos a ciertas garantías, habiéndose transmitido con fecha 14 de diciembre de 2023 un total de 6 inmuebles sobre los que fue necesaria la cancelación económica de sus hipotecas. En cumplimiento de dicho contrato de compraventa, a 31 de diciembre de 2023 siguen pendiente de cancelación registral dichas cargas hipotecarias por parte de la Sociedad)

- a) 24 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado en con fecha 10 de diciembre de 2019 (Nota 10) sobre los que adicionalmente, se encuentran pignoradas las rentas y otros derechos asimilables procedentes de los inmuebles que anteceden a este párrafo.

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0011	Calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	Hipotecado	0086	Calle Cardenal Belluga 11, Esc. 1 SM C	Hipotecado
0017	Calle Benimámet 87, 5º Dcha.	Hipotecado	0093	Calle Arroyo Fontarrón 269, 4º Dcha.	Hipotecado
0026	Ronda Sur 77, 3º A	Hipotecado	0094	Avenida San Diego 47, Bajo Dcha B	Hipotecado

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0031	Calle Ezcaray 10, 4º B	Hipotecado	0101	Avenida Pío XII 94 (E) En. 1 Esc. 5	Hipotecado
0039	Calle Ascao 47, 2º B	Hipotecado	0112	Calle Vizconde Arlesson 35, Bajo 6	Hipotecado
0040	Calle Azcoitia 30, 4º C	Hipotecado	0116	Calle Tornillería 12, Bajo Dcha.	Hipotecado
0044	Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	Hipotecado	0118	Calle Cerro de Alcazaba 26, 2º C	Hipotecado
0056	Avenida Instit. Libre Enseñanza 77, 9º 3	Hipotecado	0119	Calle Hachero 33, Bajo B	Hipotecado
0073	Calle Fco. Montero Pérez 15, 2º Izq.	Hipotecado	0127	Calle Sierra Molina 23, 2º Dcha.	Hipotecado
0075	Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	Hipotecado	0128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izq.	Hipotecado
0083	Camino del Pato 12, 1º C	Hipotecado	0129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izq.	Hipotecado
0084	Plaza Mayor Abetxuco 2, 3º Izq.	Hipotecado	0130	Calle Carlos Aurioles 29, 3º Izq.	Hipotecado

- b) 17 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria conforme al préstamo formalizado con fecha 4 de diciembre de 2020 (Nota 10):

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

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

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

Cabe destacar que con fecha 14 de diciembre de 2023 se procedió a la venta de 18 inmuebles, de los que en 6 de ellos fue necesaria la cancelación económica de sus hipotecas referenciadas anteriormente. En cumplimiento del contrato de compraventa formalizado, a 31 de diciembre de 2023 siguen pendiente de cancelación registral dichas cargas hipotecarias por parte de la Sociedad.

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

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

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto	Importe de venta
101	Avenida Pío XII 94 Esq 1,1	18/03/2019	127.257,00	
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	18/03/2019	89.250,60	
103	Calle Galicia 2 4ºB	18/03/2019	93.359,40	
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	18/03/2019	108.767,40	
105	Calle Manganeso 4 2ºB	18/03/2019	88.223,40	
106	Calle Tomas Esteban 11-1	18/03/2019	77.951,40	

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto	Importe de venta
107	Calle Transmonte 4 3ºB	18/03/2019	95.413,80	
108	Calle Tamarit 35 Bj-2	18/03/2019	91.428,50	74.000,00
109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	18/03/2019	110.983,30	119.000,00
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	02/04/2019	110.769,30	
111	Calle Elionor 26 1º1	09/04/2019	104.808,10	103.000,00
112	Calle Vizconde de Arlesson 35 BJ	03/05/2019	88.170,90	
113	Calle Palomares 52 BJ-A	10/05/2019	98.495,40	
114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	10/05/2019	110.821,80	
115	Calle Garcia Iltamas 30 1ºA	10/05/2019	119.039,40	
127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	23/09/2019	112.876,20	
128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	23/09/2019	112.876,00	
129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	23/09/2019	106.713,00	
130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	23/09/2019	111.849,00	
TOTAL			1.959.053,90	296.000,00

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

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto	Importe de venta
135	Calle Puerto de Bonaigua 46, 3º D	16/12/2019	94.000,00	
136	Calle América 5, 3º A	16/12/2019	99.000,00	
137	Calle Aguacate 26T, 2º B Esc. 3	16/12/2019	81.000,00	
138	Calle Almonacid 20, Bajo A	16/12/2019	100.000,00	
139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Dcha.	18/12/2019	107.000,00	
140	Calle Almonacid 25, 1º B	18/12/2019	96.000,00	
141	Calle Chimbo 29, Bajo A	18/12/2019	94.000,00	
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izq.	18/12/2019	93.000,00	
143	Calle Poligon dels Merinals 62, 2º 2	20/12/2019	83.000,00	93.000,00
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	20/12/2019	97.000,00	81.000,00
145	Calle Camí Reial 29, 4º 8	24/12/2019	53.400,00	
146	Calle Benadalid 6, 2º B	27/12/2019	102.000,00	
147	Calle Fray Luís de León 5, 4º 2	22/01/2020	15.000,00	
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	16/03/2020	93.000,00	
149	Calle Peña de la Miel 5 3º B	10/06/2020	144.000,00	
150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	20/12/2019	96.000,00	74.000,00
TOTAL			1.447.400,00	167.000,00

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

- iii. Con fecha 18 de marzo de 2020 se realizaron adicionalmente 3 disposiciones por importe total de 300.600,00 euros, por lo que el total dispuesto a 31 de diciembre de 2021 en relación con el préstamo formalizado con fecha 10 de diciembre de 2019 con la entidad Liberbank ascendió a 1.748.000,00 euros. Cabe indicar que la formalización del préstamo de fecha 10 de diciembre de 2019 supuso unos gastos de formalización de 2.000,00 euros, de forma que a 31 de diciembre de 2021 el saldo total de 1.750.000,00 euros se encontraba totalmente dispuesto (Nota 10).
- iv. Los 13 inmuebles y varios anejos mediante disposición de fondos única de importe 820.800,00 euros sobre el préstamo con garantía hipotecaria formalizado con fecha 30 de marzo de 2021:

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Precio compra
0151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	30/03/2021	50.000,00
0152	Calle Miguel Hernández 28, 2 C + Garaje	30/03/2021	56.000,00

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 12).

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. A 31 de diciembre de 2023, en 4 casos no ha finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros asciende a 15.677,50 euros aproximadamente (2022: 28 casos y 47.239,64 euros aproximadamente).

Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada. A 31 de diciembre de 2023 no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en virtud del informe de valoración realizado conforme a los estándares definidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), contenidos en el Libro Rojo (Red Book) "RICS Valuation –Global Standards Noviembre 2021" en vigor desde el 31 de enero de 2021. Dichos informes de valoración emitido por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. se ha realizado asimismo de acuerdo con las NIV 2020 (Normas Internacionales de Valoración), en vigor desde el 31 de enero de 2021.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

El valor de mercado total que resulta de las 150 inversiones inmobiliarias (anejos incluidos) a 31 de diciembre de 2023 es de 18.299.127,00 euros (18.794.897,00 euros a 31 de diciembre de 2023 sobre 170 inmuebles) considerando las ventas del ejercicio 2023. Esta valoración supone a 31 de diciembre de 2023 un incremento en términos absolutos de 5.069.517,21 euros sobre los 13.229.609,79 de euros correspondientes al total de las inversiones inmobiliarias.

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

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

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

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria en virtud de las últimas valoraciones RICS con las que cuenta la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2023 (a 31 de diciembre de 2022: misma situación).

7. Análisis de activos financieros

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

a) Activos financieros a largo plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Otros activos financieros	77.410,50	90.586,67

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.

El vencimiento de "Otros activos financieros" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 10, dado que las fianzas depositadas en dichos organismos de devolverán en caso de cumplimiento contractual y dejarán de constar en "Otros activos financieros".

La información sobre el vencimiento de dichos activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Vencimiento en años				TOTAL
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	Resto	
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	77.410,50	77.410,50

El vencimiento de dichos activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2022 fue el siguiente:

	Vencimiento en años				TOTAL
	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	Resto	
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	90.586,67	90.586,67

b) Activos financieros a corto plazo:

Activos financieros a coste amortizado	Importe 31/12/2023	Importe 31/12/2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.040,63	5.205,85
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	230.023,70	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	15.895,21	17.192,74

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

No existen trasposos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto a 31 de diciembre de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito a 31 de diciembre de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

No existen instrumentos financieros derivados tanto a 31 de diciembre de 2023 como al 31 de diciembre de 2022.

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

Vencimiento en años				
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.040,63			4.040,63
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	230.023,70			230.023,70
Inversiones financieras a corto plazo	15.895,21			15.895,21
TOTAL	249.959,54			249.959,54

8. 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.

El importe de esta partida del balance, que asciende a 1.869.569,65 euros (597.420,16 euros al 31 de diciembre de 2022) no se ha encontrado parcialmente sometido a restricción hasta el 9 de febrero de 2024, debido a que, con fecha 23 de octubre de 2023, en el marco de diligencias previas adoptadas por parte del Juzgado de Instrucción nº3 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), en un procedimiento ajeno a la Sociedad, ésta se vio afectada por una medida cautelar consistente en el bloqueo parcial de determinadas cuentas de la Sociedad, que no afectaron la operativa de la misma.

Por otro lado, la Sociedad cuenta con las rentas pignoradas de 24 inmuebles hipotecados por importe mensual a 31 de diciembre de 2023 de 13.574,79 euros (Nota 6) (15.052,58 euros a 31 de diciembre de 2022).

Cabe destacar que a 31 de diciembre de 2023 existe un saldo en una de las cuentas corrientes depositadas en Banco Sabadell por importe de 43.811,85 euros (59.073,17 euros a 31 de diciembre de 2022) el cual está destinado íntegramente a poder atender las necesidades como proveedor de liquidez en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en las entidades Bankinter, Banco de Sabadell, Unicaja y BBVA (a 31 de diciembre de 2022: Bankinter, Banco de Sabadell y Unicaja) que devengan tipos de interés de mercado.

9. Patrimonio neto

Capital Social

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

Durante el ejercicio 2019 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 9.000.0002,00 euros al 31 de diciembre de 2018, hasta los 10.606.539,00 euros a que constan sin variaciones a 31 de diciembre de 2023 (nota 1). La Sociedad llevó a cabo la ampliación de capital, que fue aprobada por el Consejo de Administración en fecha 24 de abril de 2019, al amparo de la delegación conferida con fecha de 2 de marzo de 2018 por el Accionista Único de la Sociedad en ese momento.

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023, se han adquirido 15.000 acciones

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

propias, procediéndose a la transmisión de un total de 0 acciones propias, por lo que el saldo, a 31 de diciembre de 2023 es de 228.519 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido una pérdida total por importe de 0 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

Por otro lado, el 15 de febrero de 2023 la sociedad Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. ("Ktesios") publicó una Oferta Pública de Adquisición de Acciones de la Sociedad instrumentada a través de una opción de compra sobre acciones (la "Oferta"). Unido a lo anterior, con fecha 9 de marzo de 2023 la Sociedad informó que según la información publicada por Ktesios en Euronext Lisboa el día anterior, el nivel de aceptaciones de la Oferta, tras el cierre del Plazo de Aceptación, se situó en el 99,93% del capital social de la Sociedad (autocartera incluida). En consecuencia, Ktesios dispondría hasta el 30 de junio de 2023 para poder ejecutar su Oferta basada en la opción de compra de las acciones de la Sociedad.

Con fecha 27 de junio de 2023, Ktesios anunció su decisión de ejercitar las opciones de compra a 1,25 euros por acción y con fecha 30 de junio de 2023 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad y estando presente el accionista Ktesios, que representó un total de 10.374.740 acciones (97,81% del capital).

Resultado del ejercicio

El resultado que arroja la Sociedad en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 es una pérdida de 667.251,11 euros. En el ejercicio 2022 fue un beneficio de 451.483,24 euros.

Reserva legal

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

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

A 31 de diciembre de 2023 la reserva legal alcanza los 102.828,69 euros (57.680,37 euros a 31 de diciembre de 2022).

Cabe recordar, que, tanto la reserva legal, como la prima de emisión registrada en el patrimonio neto de la Sociedad, no son disponibles.

Otras reservas

A 31 de diciembre de 2023 se reflejan reservas (negativas) por importe de -98.776,10 euros, que traen consecuencia por dos motivos. Por un lado, el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 31 de diciembre de 2023 un importe de 69.127,76 euros negativos (69.127,76 euros negativos a 31 de diciembre de 2022). Y por otro lado, por el beneficio procedente de la venta de valores en autocartera por importe de 29.648,34 euros negativos (29.648,34 euros negativos a 31 de diciembre de 2022).

Acciones propias

Durante el ejercicio 2023, se han adquirido 15.000 acciones propias y se han enajenado un total de 0, por lo que la variación neta ha sido de un total de 15.000 acciones propias. En consecuencia, el saldo, a 31 de diciembre de 2023 es de 228.519 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido de 0 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 ha sido el siguiente:

	a 31/12/2022	Variación	a 31/12/2023
Acciones propias (euros)	209.372,99	15.350	224.722,99
Número de acciones propias	213.519	15.000	228.519

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 fue el siguiente:

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

	a 31/12/2021	Variación	a 31/12/2022
Acciones propias (euros)	167.645,55	41.727,44	209.372,99
Número de acciones propias	173.922	39.597	213.519

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Precio medio adq.	Coste Total adq.
Acciones propias a 31 de diciembre 2023	228.519	0,98	224.722,99

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad poseía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Precio medio adq.	Coste Total adq.
Acciones propias a 31 de diciembre 2022	213.519	0,98	209.372,99

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

10. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

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

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2023	31/12/2022
Deudas largo plazo con entidades de crédito	4.655.814,43	3.913.956,97
Otras deudas de largo plazo	81.151,68	97.535,25
Total	4.739.966,11	4.011.492,22

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

- El préstamo hipotecario con garantía sobre 26 inmuebles en propiedad (Nota 5) con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) y por importe de 1.750.000,00 euros, con plazo de duración de 15 años, siendo el primer año de carencia, y tipo de interés fijo del 1,885%. En dicha operación quedó pactado que durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes, mientras que durante el periodo de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. Cabe añadir que con fecha 14 de diciembre de 2023, dicho préstamo ha sido amortizado parcialmente por importe de 200.022,69 euros tras la venta de 2 de los 26 inmuebles, por lo que este préstamo hipotecario sólo cuenta con garantía hipotecaria de 24 inmuebles a 31 de diciembre de 2023.
- La póliza de crédito suscrita con la entidad financiera española Bankinter con límite de 1.200.000 euros y un plazo de duración de 24 meses, con una carencia inicial de amortización hasta el 8 de febrero de 2021, tipo de interés de 1,50% y comisión de apertura de 0,25%. No obstante, con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad ha formalizado un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo suscrito con fecha 13 de mayo de 2020 por importe de 1.200.000,00 € y con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este. Por tanto, la fecha de vencimiento del préstamo queda fijada el día 13 de mayo de 2025. Como consecuencia de la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo, se ha acordado el incremento del tipo de interés vigente así como del diferencial aplicable al mismo en un 0,48% y la aplicación al mismo de una comisión del 0,40% sobre el límite de la financiación. De manera que el tipo de interés y el diferencial aplicable al Contrato quedan fijado en el 1,98% y en el 1,98% respectivamente. En la cláusula 8 del citado contrato se determina que Bankinter podría resolver el contrato si la evolución de las ventas, resultados de explotación y / o recursos propios del Titular sufren una variación anual significativa y/o si la cifra de beneficios antes de impuestos disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior. A juicio de los administradores de la Sociedad, si bien parte de dichas condiciones no se están cumpliendo, atendiendo a circunstancias excepcionales tal y como se ha explicado en la nota 2.i, entienden que precisamente por este hecho y por la posible operación de fusión que se detallan en la nota 2.d y 2.i, no se va a mantener ningún tipo de incumplimiento de forma prolongada. Asimismo, siendo el efecto de la posible reclasificación en base a la consulta nº 6 del BOICAC 81, no resulta significativa por parte de los administradores.
- Préstamo hipotecario con garantía sobre 21 inmuebles en propiedad (Nota 5) con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) por importe de 1.500.000,00 euros, con plazo de duración de 15 años, siendo el primer año de carencia, y tipo de interés fijo del

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

1,60%. En dicha operación quedó pactado que durante el periodo de amortización las cuotas serán trimestrales y constantes, mientras que durante el período de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. A 30 de junio de 2022 fue íntegramente dispuesto el saldo de 1.500.000,00 euros. Cabe añadir que con fecha 14 de diciembre de 2023, dicho préstamo ha sido amortizado parcialmente por importe de 346.480,79 euros tras la venta de 4 de los 21 inmuebles.

- Préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 30 de marzo de 2021 por la entidad Liberbank (hoy Unicaja), por importe de 820.800,00 euros con un plazo de duración de 15 años, siendo los dos primeros de carencia. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes, mientras que durante el período de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés fijo del 1,35% y (ii) una comisión de apertura de 0,15%.
- Préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 16 de marzo de 2023 por la entidad BBVA, por importe de 1.468.673,54 euros con un plazo de duración de 12 años. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable con un diferencial sobre Euribor de 1,30% y (ii) una comisión de apertura de 0,40%. No obstante el plazo pactado, la entidad podría considerar vencido de pleno derecho el préstamo y exigibles todas las obligaciones de pago contraídas cuando se enajenen o graven más del 25% de su patrimonio en un plazo inferior a seis meses o en condiciones económicas inferiores a precios de mercado, atendida la naturaleza y las características de dichos bienes, o existan embargos que afecten a un porcentaje superior al 50% de su patrimonio declarado. Así mismo, cuando el prestatario no ofrezca al banco nuevas garantías igualmente seguras para cubrir el valor de la depreciación, efectuada por una sociedad de tasación independiente, en el plazo de dos meses de ser requerido por deterioro del bien hipotecado 30 debido a dolo, culpa o voluntad del dueño siempre que su valor descienda por debajo de la tasación inicial en más del 20 por ciento, conforme la tasación efectuada por Sociedad homologada.

El gasto de intereses devengados por estas deudas a 31 de diciembre 2023 ha ascendido a 136.663,80 euros (2022: 83.457,28 euros) siendo intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2023 de 0,00 euros (2022: 0,00 euros).

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la Nota 6. Cabe añadir que las fianzas de arrendamiento de viviendas suelen devolverse (salvo incumplimiento contractual del arrendatario) tras la finalización de cada contrato. La duración promedio de los 146 contratos vivos de arrendamiento a 31 de diciembre de 2023 es de 2,42 años. En la práctica, son pocos los contratos de arrendamientos que alcanzan la duración máxima permitida.

La información sobre el vencimiento de dichas deudas a largo plazo a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Vencimiento en años					
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	Resto	TOTAL
Otras deudas de largo plazo	0,00	0,00	84.151,68	0,00	84.151,68

El vencimiento de las deudas a largo plazo a 31 de diciembre de 2022 fue el siguiente:

Vencimiento en años					
	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	Resto	TOTAL
Otras deudas de largo plazo	0,00	0,00	97.535,25	0,00	97.535,25

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Pasivos financieros a coste amortizado	31/12/2023	31/12/2022
Otras deudas a corto plazo	7.993,55	4.518,82
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	661.458,41	782.676,15
Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 14)	0,00	217,80
Proveedores	54.629,20	389,48
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	0,00	80.192,52
Acreedores comerciales	61.800,91	18.514,29
Total	785.882,07	886.509,06

La Sociedad cuenta:

- Con un préstamo contratado con Bankinter por un importe de 1.200.000,00 euros, formalizado con fecha 24 de enero de 2020, con vencimiento a 9 meses, siendo la fecha de vencimiento del préstamo el día 28 de octubre de 2020 con

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

amortizaciones parciales pactadas. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,5%. La operación se formalizó exclusivamente con la garantía corporativa de la compañía y con una serie de *covenants* financieros definidos habituales. El importe pendiente a 31 de diciembre de 2023 asciende a 416.892,32 euros, dado que con fecha 13 de mayo de 2020 se formalizó un nuevo préstamo de 1.200.000,00 euros con Bankinter con vencimiento a 24 meses el cual se encuentra clasificado como "Deudas a largo plazo con entidades de crédito" con la finalidad de atender los vencimientos de este préstamo. Este nuevo préstamo dejó sin efecto los *covenants* comprometidos de la operación formalizada con fecha 24 de enero de 2020, siendo de aplicación tan sólo las condiciones de resolución contractual.

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

- El incumplimiento, por parte de la Sociedad, de las obligaciones principales asumidas mediante la firma dicho contrato.
- El sobregiro del saldo que pueda producirse en cualquiera de las cuentas asociadas al producto contratado, cualquiera que sea la causa que lo haya motivado, incluido el originado por cargo de intereses.
- Si la evolución del importe de ventas, los resultados de explotación y/o los recursos propios de la Sociedad sufren una variación anual significativa y/o si la cifra de beneficios antes de impuestos de la Sociedad disminuye de forma sustancial respecto del ejercicio anterior.
- Si el endeudamiento bancario de la Sociedad sufre un incremento anual significativo que ponga en riesgo el pago de la deuda derivada del contrato, salvo que preste garantías adicionales.
- Cuando exista un grave riesgo de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sociedad sobre el contrato, como consecuencia de la variación sustancial de las circunstancias que sirvieron de base para la concesión de la operación o al mantenimiento de su vigencia.
- La comprobación de falsedad, ocultación o inexactitud en los datos o documentos facilitados a Bankinter por la Sociedad para la formalización de esta operación o para el mantenimiento de su vigencia.
- La reducción del capital social de la Sociedad en un porcentaje significativo, así como la modificación de la actual estructura accionarial del mismo siempre que suponga que el actual socio mayoritario deje de ostentar, directa o indirectamente, el control efectivo sobre la Sociedad.
- La enajenación y/o gravamen, por cualquier título, de activos, distintos de la/s finca/s hipotecada/s y/o derechos de la Sociedad en un porcentaje sustancial cuando han sido tenidos en cuenta por la entidad para evaluar la solvencia del prestatario al momento de la concesión del préstamo.

A 31 de diciembre de 2023, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple la mayoría de los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Si bien es cierto que a 31 de diciembre de 2023 no se cumple la cláusula 8 del contrato de financiación corporativa con la entidad Bankinter, siendo el efecto de la reclasificación en base a la consulta nº 6 del BOICAC 81 no significativa por parte de los administradores, ya que la evolución de los resultados de explotación ha sufrido una variación anual significativa respecto del ejercicio anterior debido principalmente a la ejecución del "mandato de venta o transacción" por parte de Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A, asumiendo la Sociedad en consecuencia un pago extraordinario no sujeto a la recurrencia habitual del negocio.

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

Por tanto, la información sobre el vencimiento de las deudas tanto a corto como a largo plazo con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2023 son:

Vencimiento en años					
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	Resto	TOTAL
Deudas corto y largo plazo con entidades de crédito	661.458,41	507.467,33	390.343,58	3.758.003,52	5.317.271,84

La información sobre el vencimiento de las deudas tanto a corto como a largo plazo con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2022 fue:

Vencimiento en años					
	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	Resto	TOTAL
Deudas corto y largo plazo con entidades de crédito	782.676,15	563.946,02	402.354,14	2.947.656,81	4.696.633,12

11. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Saldos relativos a pasivos fiscales	a 31/12/2023	a 31/12/2022
Retenciones IRPF a pagar	1.474,77	3.550,18
Provisión Plusvalía Calle Piedrahita 23, Bajo A	0,00	--
Organismos de Seguridad Social, acreedores	0,00	488,51
TOTAL	1.474,77	4.038,69

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

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

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables. Si bien es cierto que sólo son aplicables aquellos impuestos devengados en anualidades no prescritas, ya que la Sociedad se constituyó en 2016.

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

Cabe indicar a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad satisfizo al Órgano Liquidador de la Agencia Tributaria de Catalunya un ingreso de 10.563,20 euros correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación con la adquisición de un inmueble en 2018. Este pago fue recurrido a dicha Administración con ánimo de recuperar dicho importe, alegando la bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo. Con fecha 13 de diciembre de 2023 el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña ha considerado que no se ha alegado uno de los motivos de oposición a la providencia de apremio (pese a que expresamente se solicitó la anulación ex. art. 167.3 d) y declaró ajustado a derecho el procedimiento recaudatorio. En consecuencia, la Sociedad ya sólo podría haber presentado recurso contencioso-administrativo hasta el 13 de febrero de 2024, aunque finalmente no ha sido presentado.

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estos estados financieros la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

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

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

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

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

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal	31/12/2023	31/12/2022
Resultado contable antes de impuestos	-660478,66	495.207,92
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto		0,00
Diferencias permanentes	1.706,50	3.083,80
Aumentos	1.706,50	3.083,80
Disminuciones		----
Diferencias temporarias		----
Aumentos		----
Disminuciones		----
Base imponible fiscal	-658.772,16	498.291,72

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

Diferencias permanentes positivas	31/12/2023	31/12/2022
Totales	1.706,50	3.083,80
Gastos excepcionales	1.616,30	2.956,23
Intereses de demora		0,00
Recargos fianzas		71,25
Recargo IBI	90,20	56,32
Recargo apremio		0,00
Reclasificación provisiones		0,00

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2023 ni en el ejercicio 2022, ni retenciones ni pagos a cuenta.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

Efectos fiscales de la aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas (Nota 3), así como el efecto fiscal correspondiente, es el siguiente:

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Efectos fiscales de la aplicación de resultados		a 31/12/2023
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (pérdida)		-667.251,11
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-667.251,11

La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio. No obstante, como consecuencia de la propuesta de aplicación del resultado negativo anterior, no es aplicable a 31 de diciembre de 2023 un resultado a ingresar a la Hacienda Pública por este concepto (a 31 de diciembre de 2022 sí fue aplicable por importe de 6.772,25 euros).

12. Ingresos y gastos

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 1.185.312,25 euros (1.092.886,07 euros a 31 de diciembre de 2022), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional con fines residenciales y la refacturación de suministros consumidos por los propios arrendatarios.

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

Concepto	Importe a 31-12-2023	Importe a 31-12-2022
Otros gastos de explotación	1.583.641,43	632.127,68
Reparaciones y conservación	24.799,05	18.253,25
Servicios profesionales independientes	1.391.360,32	439.309,25
Primas de seguros	21.026,47	23.335,10
Servicios bancarios	15.844,56	4.091,68
Suministros	20.115,21	25.40,63
Otros servicios	78.348,11	88.420,70
Otros tributos	32.147,71	33.399,93
Pérdidas créditos comerciales incobrables	0,00	77,14

De la tabla precedente cabe destacar la partida de servicios profesionales independientes a 31 de diciembre de 2023 por importe 1.391.360,32 euros, la cual se ha visto incrementada muy significativamente debido principalmente a la ejecución del "mandato de venta o transacción" por parte de Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. En consecuencia, la Sociedad asumió el pago de dos facturas emitidas por Orbyn Portfolio, S.L.U. de importe de 649.576,25 euros y 32.171,86 euros (ésta última relativa al pago de la prima por acción que realizó Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A durante el mes de marzo de 2023).

Asimismo, la sociedad asumió otros gastos significativos de varios servicios profesionales independientes, destacando los honorarios por intermediación de venta de 20 inmuebles durante el mes de diciembre de 2023, así como el soporte asistencial integral al proceso de Due Diligence realizada, o el asesoramiento a la Sociedad en relación con ofertas de adquisición del 100% de sus acciones.

A 31 de diciembre de 2023 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". (2022: misma situación).

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 31 de diciembre de 2023 (2022: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 31 de diciembre de 2023 (2022: misma situación).

Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, se incluye a

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

Periodo medio de pago a proveedores	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	Días 11	Días 11
Ratio de operaciones pagadas	9,94	9,80
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,99	17,40
Total pagos realizados	919.495,92	702.601,28
Total pagos pendientes	55.175,35	90.726,30
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	859.773,68	692.603,83
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	2.887	2799
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	93,50%	98,57%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97,14%	99,18%

13. Consejo de Administración y alta dirección

Coincidiendo con el periodo de seis meses terminado, se celebró la Junta General Ordinaria el 30 de junio de 2023 en la que quedaron revocados todos y cada uno de los cargos anteriores existentes, siendo sustituidos por un nuevo Consejo de Administración estructurado de la siguiente manera:

- D. Henry Gallego (Presidente y Consejero Delegado)
- D. Luis Martín (Consejero)
- D. Bernhard Schmidt (Consejero)

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2023 se devengan remuneraciones en concepto de primas por asistencia a los Consejos de Administración de los 5 consejeros hasta el 30 de junio de 2023, previos a su sustitución por el nuevo Consejo de Administración formado por 3 miembros, sin retribución desde esa misma fecha. Durante dicho periodo de seis meses se devengó un pago de 1.000,00 euros mensuales por consejero desde el 1 de enero de 2023. El gasto total del periodo cerrado el 31 de diciembre de 2023 ha sido de 24.000,00 euros registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación", así como otros 8.647,38 euros registrado en el epígrafe "Gastos de personal" correspondiente a la retribución y cotizaciones del que fuera Consejero Delegado de la Sociedad hasta el 30 de junio de 2023 (a 31 de diciembre de 2022 fueron 48.000,00 euros registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y 16.998,06 euros registrado en el epígrafe "Gastos de personal").

Ni a 31 de diciembre de 2023, ni 31 de diciembre de 2022 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales o anteriores 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 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

En 2018 se inicia una póliza de seguro de responsabilidad civil para la totalidad de los consejeros de la Sociedad siendo ampliada la misma mediante coberturas específicas de cara a la cotización en BME Growth el 10 de julio de 2018 con vencimiento el 9 de julio de 2024. La prima correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 fue abonado durante el ejercicio 2022 por importe de 4.326,00 euros, no habiendo sido renovada la misma tras el cambio de control de la Sociedad por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.

b) Retribución al personal de Alta Dirección

Se define a personal de Alta Dirección a quienes ejercitan funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, esto es, quienes, planifican, dirigen y controlan las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta. Asimismo, quienes lleven a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no cuenta con personal considerado Alta Dirección (tampoco a 31 de diciembre de 2022) adicionales a los miembros del Consejo de Administración (los cuales no cuentan con retribución desde el 30 de junio de 2023).

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 229 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.

14. Otras operaciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las siguientes sociedades vinculadas a 31 de diciembre de 2023 con la Sociedad:

Sociedad o Tercero	Vinculo
RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U ("RKS")	Nueva Gestora desde el 30 de junio de 2023
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ("Ktesios")	Principal accionista de la Sociedad desde el 30 de junio de 2023

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

Transacciones con partes vinculadas a 31/12/2023	Importe
Cuenta corriente con Ktesios	230.023,70
Recepción de servicios de RKS	232.022,91
Gastos financieros	0,00

Transacciones con partes vinculadas a 31/12/2022	Importe
Recepción de servicios	501.522,39
Gastos financieros	0,00

A 31 de diciembre de 2023, los servicios facturados por las sociedades vinculadas traen causa de los servicios relacionados con, la gestión de las inversiones inmobiliarias e intermediación de éstas, y su explotación en alquiler residencial de larga duración, así como el pago de intereses correspondientes a Ktesios por importe de 230.023,70 euros. Cabe recordar que D. Henry-Noel Gallego Grajales (Presidente) ostenta, a su vez, cargo como administrador de la nueva Gestora, **RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.**, conforme al nuevo Contrato de Gestión (Nota 1 y Nota 9).

A 31 de diciembre de 2023, los servicios facturados por la sociedad vinculada principal trajeron causa igualmente por los servicios relacionados con la adecuación de las inversiones inmobiliarias, la gestión e intermediación de éstas y su explotación en alquiler residencial de larga duración. Cabe recordar que D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero hasta el 30 de junio de 2023) ostentó, a su vez, cargo como administrador de las siguientes empresas vinculadas hasta ese momento en relación con los siguientes servicios recibidos (IVA incluido) conforme al Contrato de Gestión (Nota 1 y Nota 9), que fueron:

- Invermax Propiedades Rentables:** por los servicios de intermediación en la adquisición y/o enajenación de las viviendas del periodo y servicios derivados de la gestión de estas, por importe de 162.882,80 euros.
- Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado por importe de 9.770,38 euros.
- General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 96.347,09 euros.
- Alquiler Seguro:** servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles por importe de 44.414,06 euros.
- Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 256,52 euros.
- Alquiler Seguro Energía:** suministros de electricidad y/o gas natural en relación con los inmuebles temporalmente desocupados por importe de 1.335,51 euros.

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:

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2023	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 10)	0,00
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 10)	0,00

PASIVO CORRIENTE a 31/12/2022	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 10)	217,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 10)	80.192,52

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

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

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.
- A cierre del ejercicio, la Sociedad registra una reserva legal por importe de 102.828,69 procedente de beneficios generados en ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial. La totalidad de esos beneficios procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, sin que ninguna proceda de rentas que hayan tributado al tipo general de gravamen.

Para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad está sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión tal y como determina la Ley 11/2021 de 9 de julio. En el presente ejercicio se ha ingresado a la Hacienda Pública, por este concepto, un total de 6.772,25 euros.

A 31 de diciembre de 2023 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 2023 un importe de -69.127,76 euros (-69.127,76 euros a 31 de diciembre de 2022, -77.261,29 euros a 31 de diciembre de 2021, -77.078,70 euros a 31 de diciembre de 2020, -76.989,27 euros a 31 de diciembre de 2019, -9.861,18 a 31 de diciembre de 2018 y -3.059,03 a 31 de diciembre de 2017). Igualmente, se refleja el beneficio derivado de la transmisión de acciones en autocartera por importe de 29.648,34 euros a 31 de diciembre de 2023 (29.648,34 euros en 2022)

- En el ejercicio 2022 y 2023, se procedió a distribuir dividendos, con cargo al resultado del ejercicio 2021 y 2022, respectivamente, por importe de 320.464,30 euros y 406.334,92 euros respectivamente. Cabe resaltar el dividendo por acción correspondiente al ejercicio 2022 estuvo sujeto a variación en función de la propia variación de las acciones propias existentes al cierre del mercado hasta el 24 de julio de 2023 (fecha de último día de negociación con derecho a dividendo o last trading date). Como consecuencia de ello, los dividendos finalmente repartidos el 27 de julio de 2023 fueron 320.341,14 euros, lo que supusieron 0,05 euros inferiores a los aprobados en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2023, automáticamente agregados a las reservas voluntarias. Esta variación, de naturaleza inmaterial, y ajena a la voluntad de la Sociedad, no supone el incumplimiento de la normativa en relación con la obligación de distribución de dividendos, ya que tanto el importe como el porcentaje distribuido se encuentra por encima del mínimo legal establecido. A pesar de que en los ejercicios 2019 y 2020 el resultado fue de beneficios, no se procedió a distribuir dividendos con cargo a los mismos. El resultado de los ejercicios de 2018 y 2017 fue de pérdida.
- No se ha acordado la distribución de dividendos con cargo a reservas, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.
- En el ejercicio 2022, un total de 45.148,32 euros fueron destinados a reserva legal y 406.334,92 euros fueron repartidos como dividendos entre los accionistas.
- En el ejercicio 2021, un total de 190.752,48 euros fueron destinados a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, 57.680,37 euros fueron destinados a reserva legal, 7.906,59 euros fueron destinados a reservas voluntarias y un total de 320.464,30 euros fueron repartidos como dividendos entre los accionistas.
- Con fecha 19 de julio de 2023, se fijó como fecha de acuerdo de distribución de los dividendos el 27 de julio de 2023 (2022: Con fecha 14 de junio de 2022 se procedió a establecer el 30 de junio de 2022 como fecha de acuerdo de distribución de los dividendos).

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

h) En los ejercicios 2020 y 2019 se compensaron pérdidas de ejercicios anteriores, en 2018 y 2017 se obtuvieron pérdidas y en 2016 no hubo actividad. En estos ejercicios no se procedió a distribuir dividendos.

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

Ref.	Activo	Fecha adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	105	Calle Manganeso 4 2ºB	19-03-19
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	30-05-17	106	Calle Tomas Esteban 11-1	19-03-19
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	107	Calle Transmonte 4 3ºB	19-03-19
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	04-04-19
12	Calle San Moises 28, 2ºC	20-09-17	112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	08-05-19
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	113	Calle Palomares 52 BJ-A	14-05-19
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	14-05-19
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	14-05-19
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	116	Calle Tornillería 12, BJ-Derecha	28-08-19
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18	117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	28-08-19
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	28-08-19
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	119	Calle Hachero 33, BJ-B	28-08-19
21	Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18	120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	05-09-19
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	07-03-18	121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	10-09-19
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18	122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	13-09-19
25	Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18	123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	13-09-19
26	Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18	124	Calle Josue Lillo 3, BJ-1	13-09-19
27	Calle Imagen 34, 3ºB	08-03-18	125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	19-09-19
30	Calle Alcaudón 33, 3ºB	08-03-18	126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	20-09-19
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	08-03-18	127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	24-09-19
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08-03-18	128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	24-09-19
33	Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18	129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	24-09-19
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	08-03-18	130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	24-09-19
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	07-03-18	134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	29-10-19
38	Avenida de Metro 8 3ºB	27-07-18	135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	17-12-19
39	Calle Ascao 47 2ºB	27-07-18	136	Calle América 5, 3ºA	17-12-19
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	27-07-18	137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	17-12-19
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	27-07-18	138	Calle Almonacid 20, BJ-A	17-12-19
42	Calle Madrideojos 61 BJ-DR	27-07-18	139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	19-12-19
43	Plaza Mirafior 2 9ºA	27-07-18	140	Calle Almonacid 25, 1º B	19-12-19
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	27-07-18	141	Calle Chimbo 29, BJ A	19-12-19
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	19-07-18	142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	19-12-19
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	18-07-18	145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	26-12-19
47	Calle Marineros 25 1ºI	18-07-18	146	Calle Benadalid 6, 2º B	27-12-19
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	18-07-18	147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	22-01-20
50	Calle Decoradores 3 1º1	19-07-18	148	Calle Casabermeja 2, 4º C	17-03-20
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	19-07-18	149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	15-06-20
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	19-07-18	151	Calle Camino Viejo 7, bajo 11	30-03-21
55	Calle Sierra Morena 4 2º1	18-07-18	152	Calle Miguel Hernandez 28, 2C	30-03-21
56	Avenida Institución Libre Enseñanza 77	08-08-18	153	Calle Gálvez 13, 1º 6	30-03-21
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	21-09-18	154	Calle Atalaya 3	30-03-21
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	21-09-18	155	Calle De San Vicente 18, 2ºF	30-03-21
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	18-09-18	156	Calle De la Llenya 36, 2º A	30-03-21
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	18-09-18	157	Calle de Santiago 22, 4ºD	30-03-21
68	Calle Bailen 41 Bj I	18-09-18	158	Calle Progres 49, Bajo 1	30-03-21
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	18-09-18	159	Calle Marqués de Santillana 52	30-03-21

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Ref.	Activo	Fecha adquisición	Ref.	Activo	Fecha adquisición
70	Calle Jaume Balmes 32 4ºB	18-09-18	160	Calle Primavera 68,3D	30-03-21
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	19-09-18	161	Calle Vall'Albaida 33, Esc 1	30-03-21
74	Calle Palomares 65 2ºDR	28-09-18	162	Calle San Rosendo 2, Esc a 1ºB	30-03-21
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	28-09-18	163	Calle Daoiz y Velarde 4, 1º CTR	30-03-21
77	Calle Vilches 15 (P)	28-09-18	164	Calle Ferrocarril 37,3ºA	08-04-21
78	Calle Pintora Angeles Santos 13	18-09-18	165	Calle Fátima 4, 4ºB	27-04-21
79	Calle Zubieta 3 3º3	28-09-18	166	Calle Antonio Moreno 16, Bajo C	27-04-21
81	Calle Fotografía 1 1ºB	25-10-18	167	Calle San Jose 17, 3º A	04-06-21
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	25-10-18	168	Calle Peña Cerredo 4, 1º IZQ	04-06-21
83	Camino del Pato 12 1ºC	23-10-18	169	Calle Real Madrid 29, 2º I	04-06-21
84	Plaza Mayor Abechucó 2	19-10-18	170	Calle Germanies 72, 1º 3	21-06-21
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	25-10-18	171	Calle Archiduque Carlos 71,6º	21-06-21
86	Calle Cardenal Belluga 11	25-10-18	172	Calle Tucán 24,1º 1	24-06-21
87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	25-10-18	173	Calle Jose María Pemán 7, BJ A	24-06-21
88	Calle Eresma 8 3ºC	23-10-18	174	Calle Zaragoza 13, ESC 1, 1º C	24-06-21
89	Calle La Era 9 BJ-B	30-11-18	175	Calle Puerto de Arlaban 113, 2º	24-06-21
90	Calle Halcón 43 3ºE	30-11-18	176	Plaza Collao 13, 1º 8	24-06-21
91	Calle Godella 221 2º2	30-11-18	177	Calle Puerto de los Leones 8, Bajo D	27-08-21
92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	30-11-18	178	Calle Rio Tajo 3, 1º A	27-10-21
93	Calle Arroyo Fontarrón 269 4	30-11-18	179	Calle Pont de Molins 5, 2º Derecha	26-11-21
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	26-11-18	180	Calle Jose Pino Jimenez 11, 3ºC, Esc.4	03-12-21
95	Avenida San Diego 47 2ºIz	27-11-18	181	Calle Membézar 8, 3ºB	28-01-22
97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	22-01-19	182	Paseo Arroyomolinos 36, 1º B	07-03-22
98	Camino de Perales 92 6ºC	28-02-19	183	Calle Hachero 33, 2ºC	15-06-22
99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºC	28-02-19	184	Calle San Joaquín 23, Bajo 1	30-09-22
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	19-03-19	185	Calle Juan Peñalver 6, Bajo E	30-09-22
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	19-03-19	186	Calle Gobernador Marin Acuña 37, 4º Sur	30-09-22
103	Calle Galicia 2 4ºB	19-03-19	187	Calle Palomeras 29, 2º Izq.	04-10-22
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	19-03-19	188	Calle Gobernador Marin Acuña 53, 3º Norte	27-10-22

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

Ref.	Activo	Fecha vta.	Ref.	Activo	Fecha vta.
1	Calle Raza 4, 2ºC	24/03/2021	57	Avenida de la Concordia 94 1º 1	14/12/2023
28	Calle Alcaudón 33, 1ºC	27/04/2021	58	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	14/12/2023
29	Calle Alcaudón 33, 2ºC	27/04/2021	59	Calle California 26	14/12/2023
24	Calle Tordo 19 (A) 2º	14/06/2021	60	Calle de la Font 51, 2º 2	14/12/2023
3	Calle Ilustración 8, 1ºE	26/08/2021	61	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	14/12/2023
37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	29/10/2021	76	Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	14/12/2023
62	Paseo de la Marina 244 2º1	03/11/2021	80	Calle Perafita 20, 1º 2	14/12/2023
8	Calle Pinzón 38, 4º B	30/11/2021	96	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	14/12/2023
6	Calle Piedrahita 23, Bajo A	28/12/2021	100	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	14/12/2023
71	Calle Omet 1, 3º 8	07/02/2022	108	Calle Tamarit 35, Bajo 2	14/12/2023
48	Calle Alegría 4, 3º Izq.	25/04/2022	109	Calle Marinel·lo Bosch 16-18, 2º 1 Esc. 1	14/12/2023
5	Paseo de la Dirección 29, Bajo Dcha.	31/05/2022	111	Calle Elionor 26, 1º 1	14/12/2023
52	Calle Las Marismas 57, 2º C	15/06/2022	131	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	14/12/2023
65	Avenida Vicent Mortes Alfonso 101, Esc. A 3º 13	28/06/2022	132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	14/12/2023
72	Calle Bernardo López García 3, 2º Izq.	21/07/2022	133	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	14/12/2023
20	Calle Pañerías 8, Bajo Dcha.	30/08/2022	143	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	14/12/2023

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

35 Calle Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	01/12/2023	144 Calle Nou Barris 4, 4º 1	14/12/2023
53 Calle Mateo García 8, Bajo A	11/12/2023	150 Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	14/12/2023

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

a) La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la Nota 6 de la presente memoria.

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

La Sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2023 con unas inversiones inmobiliarias por importe de 13.235.951,05 euros frente a un activo total de 15.454.790,25 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 85,64% 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 31/12/2023	Porcentaje
Total activo	15.454.790,25	100,00%
Inversiones inmobiliarias	13.235.951,05	85,64%

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

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

16. Otra información

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

Con fecha 23 de octubre, en el marco de diligencias previas, adoptado por parte del Juzgado de Instrucción nº3 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), en un procedimiento ajeno a la Sociedad, ésta se ha visto afectada por una medida cautelar consistente en el bloqueo parcial de determinadas cuentas de la Sociedad, que no afectaron la operativa de la misma. A tal fin, se contrataron los servicios del Despacho González Franco Penalistas, a través de los letrados Rosa Seoane y José Ángel Franco, quienes asumieron la dirección letrada de la Sociedad. A juicio de estos, la medida que afectó a la Sociedad era desproporcionada y carente de lógica jurídica, por lo que se esperaba que la misma fuera alzada tan pronto como el Juzgado instructor tome conocimiento de los escritos de defensa presentados, solicitando el levantamiento de las medidas, sobreseimiento y archivo de la causa. Con fecha 3 de noviembre, dicho Juzgado, en virtud del principio de la proporcionalidad, acordó estimar los escritos presentados por la defensa letrada de la Sociedad y levantó parcialmente las medidas cautelares que se aplicaron, autorizando, entre otros, los pagos y cobros relativos a la operativa diaria. Finalmente con fecha 9 de febrero de 2024, dicho Juzgado, acordó mediante auto, el cese total de las medidas cautelares reales que afectaban a la Sociedad.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2022). Con fecha 1 de junio de 2018, D. Gustavo Rossi González formalizó un contrato como Consejero Delegado que le permitió, hasta el 30 de junio de 2023, llevar a cabo las funciones ejecutivas (Nota 13).

El importe de los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas prestados por Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal ha ascendido a 16.000 euros + IVA. (12.480 euros+ IVA en el ejercicio 2022) Adicionalmente durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se han devengado 8.000 euros + IVA en concepto de honorarios por los servicios de revisión limitada de los estados financieros a 30 de junio de 2023.

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

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 2023 y 2022.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

18. Hechos posteriores

Con fecha 18 de enero de 2024, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble referenciado 0089 por importe de 136.000,00 euros.

Con fecha 9 de febrero de 2024, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble referenciado 0116, por importe de 112.500,00 euros.

Con fecha 9 de febrero de 2024, el Juzgado de Instrucción nº3 de Pozuelo de Alarcón (Madrid) acordó mediante auto, el cese total de las medidas cautelares reales que afectaban a la Sociedad relativas a un procedimiento ajeno a la Sociedad pero que se vio afectada por una medida cautelar consistente en el bloqueo parcial de determinadas cuentas de la Sociedad.

Con fecha 1 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble referenciado 0007, por importe de 88.000,00 euros.

Dado que la voluntad del nuevo Consejo de Administración es de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., las presentes cuentas anuales tienen como objetivo adicional ser consideradas como balance de fusión de cara a iniciar este proceso, así como poder ejecutarlo durante el primer semestre del ejercicio 2024.

Aparte de los hechos descritos anteriormente, a juicio de los administradores de la Sociedad, no se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 que puedan tener efecto en las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 19 de marzo de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, la memoria y el informe de gestión, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Consejero Delegado
D. Henry-Noel Gallego Grajales



Consejero
D. Bernhard Schmidt



Conseje
D. Luis Martín Guirado



QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2023

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

1. Exposición fiel del negocio y estructura organizativa

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 en el domicilio social de Avenida América 18 de Madrid. No obstante, desde el pasado 30 de junio de 2023 tiene su domicilio social y fiscal en Madrid, Calle Sagasta 5-7ª-izquierda, 28004-Madrid.

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 se fundamentó hasta el pasado 30 de junio de 2023 como sigue a continuación:

1. Una gestión externalizada llevada a cabo por **INVERMAX PROPIEDADES RENTABLES, S.L.U.** (en adelante, la "Antigua Gestora") en virtud del "**Contrato de Gestión**" y su anexo "Política de Inversión".
2. Una gestión patrimonial delegada por la Antigua Gestora a **ALQUILER SEGURO®** 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**" por el que actualmente opera bajo la marca FELLOW FUNDERS ALTERNATIVE ASSETS.

No obstante, desde el pasado 30 de junio de 2023 su estructura organizativa se simplificó tras el cambio de control de la Sociedad por parte de **Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A.** (en adelante, "Ktesios") estableciendo un único contrato principal. En consecuencia, la Sociedad es gestionada de forma externa por parte de **RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.** (en adelante, la "Nueva Gestora" o "RKS-AM") en virtud del "**Contrato de Gestión Integral**" con la Sociedad.

Asimismo, en dicho contrato se pactó expresamente en su estipulación séptima (7ª) la facultad de la Nueva Gestora de celebrar acuerdos con terceros proveedores de servicios especializados para la realización de todos o cualquiera de los servicios, lo que permitió la formalización de un "Contrato de Delegación de Servicios de Gestión Inmobiliaria" entre RKS-AM y ALQUILER SEGURO, S.A.U., actuando por tanto como "Gestora Delegada".

Contrato de Gestión Integral con RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

RKS-AM será responsable y encargado de prestar los siguientes servicios de gestión a la Sociedad, que se detallan en el Anexo 1 del Contrato (los "Servicios"):

- Gestión Integral de Activos, que engloba principalmente servicios de (i) gestión integral de los inmuebles, (ii) puesta a punto en la fase de adecuación de los inmuebles, (iii) administración de las fincas, y (iv) comercialización de los inmuebles.
- Asesoramiento, Gestión y Control Financiero de la Sociedad.
- Servicios de Oficina, que engloba principalmente el establecimiento de la sede social de la Sociedad en la oficina de RKS-AM, la cesión de espacios comunes, servicios comunes de oficina y servicios de informática.
- Servicios de asesoramiento jurídico.

No exclusividad

RKS-AM puede ofrecer el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean la Sociedad, siempre que esto no impida que RKS-AM cumpla con sus obligaciones y siempre que lo haga evitando cualquier conflicto de intereses. Por su parte, la Sociedad no puede solicitar el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean RKS-AM.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Equipo gestor

RKS-AM ejecutará los Servicios por medio del personal que sea necesario, adecuado y suficiente. Dicho personal contará con la experiencia, especialización y formación objetivamente requerida para garantizar la correcta y satisfactoria prestación de los Servicios. RKS-AM podrá, a su costa, celebrar acuerdos con terceros proveedores de servicios especializados o subcontratistas para la realización de todos o cualquiera de los Servicios, siempre que el proveedor externo sea una persona o empresa de buena reputación con capacidad suficiente para llevar a cabo las tareas subcontratadas y sin conflicto de intereses en relación con cualquiera de las partes.

Duración

El Contrato desplegará sus efectos desde el 1 de julio de 2023 y tendrá una duración de DIEZ (10) AÑOS, es decir, estará vigente hasta el 30 de junio de 2033. Llegada la fecha de vencimiento, si ninguna de las partes manifestara su voluntad de dar por terminado el mismo, con una antelación de 6 meses, se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos de 5 años.

Remuneración

Como contraprestación por los Servicios, la Sociedad pagará a RKS-AM los siguientes honorarios (más en su caso el IVA correspondiente):

- Gestión Integral de Activos:
 - o Gestión Integral: Por los servicios de gestión integral de arrendamientos, un honorario igual 8% del importe facturado en concepto de rentas o asimilables cada mes con un mínimo de 1.000 euros.
 - o Puesta a Punto: Por los servicios de gestión y control de las obras de acondicionamiento, un honorario que tiene un componente fijo (de 3.550 a 4.300 euros) en función del número de inmuebles a acondicionar, y un componente variable por inmueble (de 90 a 630 euros) que depende del coste de adecuación por inmueble. Además, por servicios de regularización documental, catastral y/o registral, cobrará una cantidad que variará en función del alcance de la tarea o servicio que se preste (de 90 a 650 euros) que varía en función del tipo de servicio a prestar.
 - o Comercialización:
 - Arrendamiento de activos. Por cada contrato que se formalice, un honorario equivalente a 1 mes de renta, más el 5% de la renta anual del primer año (con un mínimo de 500 euros).
 - Arrendamiento de activos con opción a compra. Por cada contrato que se formalice, un honorario equivalente a 1 mes, más el 5% de la renta anual del primer año (con un mínimo de 500 euros) y el 5% de la prima de la opción de compra (con un mínimo de 1.000 euros).
 - Venta de activos. Un honorario del 5,00% del precio de venta.
- Asesoramiento, Gestión y Control Financiero:
 - o Comisión de Gestión Fija. Un honorario igual al 0,16% del Gross Asset Value ("GAV") al final de cada trimestre, con un máximo de 300.000 euros. El GAV lo calculará RKS-AM, en los primeros 15 días de cada mes siguiente a cada trimestre, como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en el balance de la Sociedad.
 - o Comisión de Éxito. Un honorario igual al 0,1% de la capitalización bursátil, con un mínimo de 50.000 euros, por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
 - o Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios. Un honorario del 2,00% del precio de compraventa con un mínimo de 5.000 euros. Para aquellos supuestos en los que no se produjera el cierre de la operación y esto no fuera imputable a RKS-AM, se devengará un honorario del 1,00% del precio de compraventa acordado en el último documento de arras o reserva vinculante firmado por la Sociedad con un máximo de 50.000 euros y un mínimo de 5.000 euros.
 - o Comisión de Gestión Variable. Un honorario anual igual al 10% del exceso de retorno obtenido por encima del 6,5% de su inversión neta ("hurdle rate"). El retorno mínimo para la Sociedad (indirectamente para los accionistas) se calcula sobre el Patrimonio Neto consolidado sin considerar el resultado del período en curso y prorrateado en función de la fecha de las distintas ampliaciones o reducciones de capital, así como todas las posibles distribuciones realizadas durante el período de cálculo. En caso de que el resultado del ejercicio supere el retorno mínimo para la Sociedad definido anteriormente, la Gestora tendrá derecho a percibir un honorario de éxito. De igual manera, en el Contrato en relación con el honorario de éxito se tiene establecido

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

un mecanismo de protección para el accionista (high-water mark mechanism), mediante el cual la Sociedad Gestora no tendrá derecho a remuneración en el caso de haber disminuido el Patrimonio Neto consolidado por pérdidas y únicamente recuperará dicho derecho una vez alcanzado el nivel de Patrimonio Neto consolidado que se tenía con anterioridad a las pérdidas registradas. Este honorario podrá ser abonado a RKS-AM mediante la entrega de acciones de la Sociedad, que no podrá vender en el plazo de 2 años. Para que esta opción pueda tener lugar, la Sociedad: i) deberá contar con acciones en autocartera, ii) deberá respetar los límites permitidos por la legislación y acuerdos vigentes, iii) nunca podrá suponer un pago que implique la transmisión de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, iv) deberán entregarse al valor de cotización de la acción en ese momento y v) requerirá la expresa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad.

o Comisión de Captación de Fondos. Un honorario del 3,00% del capital social captado para la Sociedad a través de una ampliación de capital o cualquier otro tipo de acceso en la financiación de la Sociedad.

- Asesoramiento Jurídico: Un importe fijo mensual (igual) de 4.135,00 euros.

Gastos

La Sociedad asumirá los gastos de RKS-AM en la realización de sus actuaciones.

Terminación

El Contrato terminará en los siguientes supuestos:

- Por el vencimiento del plazo pactado, ante la notificación de cualquiera de las partes de dar por terminado el Contrato;
- Por el incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualquiera de sus obligaciones esenciales o Fallo del Servicio, ante el requerimiento previo fehaciente de la parte cumplidora;
- El incumplimiento por parte del Cliente de pagar CUATRO (4) MESES de los Honorarios acordados, ante el requerimiento previo fehaciente de RKS-AM;
- Por la interrupción, por cualquier motivo, de cualquiera de las Partes, de su línea de negocio o principal, así como por la alteración sustancial de su actividad, la disolución o liquidación ordenada;
- La iniciación contra cualquiera de las Partes de procedimientos judiciales ejecutivos o declaración de embargos preventivos u otras medidas que revelen dificultades financieras para cumplir con el cumplimiento normal de sus actividades o la situación de insolvencia de cualquiera de las Partes.
- La fusión, escisión, cesión global de activos y pasivos o venta de una participación accionarial en el capital del Proveedor (con una transmisión equivalente al 50% o más de su capital social), cuando, como resultado de ello, la sociedad resultante de la fusión, el beneficiario de la división, el cesionario de los activos y pasivos esté bajo el control de sociedades que sean competidores actuales o potenciales del Cliente o, cuando la transmisión de dicha participación en el capital determine que el Proveedor está bajo el control de empresas que son competidores actuales o potenciales de LA SOCIEDAD.

Incumplimiento y penalidad.

El incumplimiento del Contrato implicará para la parte cumplidora su derecho a exigir el cumplimiento del mismo en los términos pactados o a darlo por resuelto, en ambos casos junto con el derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que, en su caso, se hubieran ocasionado. En ninguna circunstancia la indemnización podrá suponer un importe superior a lo facturado.

En el supuesto de resolución anticipada, la parte cumplidora además de los anteriores derechos indemnizatorios tendrá derecho a exigir a la parte incumplidora una penalidad acumulable equivalente a (i) 1/4 del promedio de los importes devengados por gestión integral de los 3 meses naturales anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del Contrato, (ii) 1/4 del promedio de los importes devengados por comercialización (compraventa y a/o alquiler) de los 3 meses anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del Contrato, y (iii) una anualidad abonada en el año anterior por las comisiones de gestión fija y variable multiplicadas por los años restantes hasta la finalización del Contrato (en caso de que no existiera esa referencia previa de anualidades de años anteriores, se establece en 500.000 euros para la comisión fija anual y para la comisión de gestión variable).

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.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

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 hasta el pasado 30 de junio de 2023 estuvo formado, conforme a la aprobación realizada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha 29 de julio de 2020, por: D. Gustavo Rossi González (Consejero Delegado), D. Miguel Ángel Albero Ocerín (Consejero), D. Antonio Carroza Pacheco (Consejero), D. Oscar Rodríguez Herrero (Consejero) y D. Enrique Titos Martínez (Consejero).

No obstante, con fecha 27 de junio de 2023, Ktesios anunció su decisión de ejercitar las opciones de compra a 1,25 euros por acción y con fecha 30 de junio de 2023 se celebró la Junta General de Accionistas de la Sociedad y, estando presente el accionista Ktesios, que representó un total de 10.374.740 acciones (97,81% del capital) adoptó por unanimidad, y entre otros asuntos, la revocación del cargo a todos los Administradores integrantes del Consejo de Administración y el nombramiento de un nuevo Consejo de Administración de la Sociedad, por un plazo de seis años, integrado por D. Henry-Noel Gallego, D. Bernhard Schmidt y D. Luis Martín, a quienes se les encomendó trabajar en la resolución del contrato de servicios con la Antigua Gestora.

Adicional a lo anterior, el mismo 30 de junio de 2023 se celebró un Consejo de Administración en el que, entre otros asuntos, quedó revocado el cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración a "GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L.", se nombró Presidente del Consejo y como Consejero Delegado D. Henry-Noel Gallego Grajales, Secretaria No Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad, por tiempo indefinido, a Dña. María García Aguado, se aprobó el cambio del domicilio social, mediante el traslado dentro del propio término municipal, desde 28028-Madrid, en la Avenida de América 18, al nuevo en la calle de Sagasta número 15-7º-izquierda, de 28004-Madrid, todo ello inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el día 4 de julio de 2023.

Por otro lado, en virtud del Contrato de Delegación de Servicios de Gestión Inmobiliaria y sus adendas posteriores, la mayor parte de la actividad relativa al control de la gestión inmobiliaria y del seguimiento contable de la Sociedad es desarrollada por Alquiler Seguro, S.A.U., incluyendo la operativa administrativa ordinaria y de control de cobros y pagos. Este contrato implica en la práctica que una mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información administrativa y financiera de la Sociedad son supervisados por la Gestora Delegada, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

3. Evolución de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2023

Al inicio del ejercicio 2023, la Sociedad contaba con un capital social de 10.606.539,00 euros totalmente desembolsados y un total de 170 inmuebles destinados a vivienda.

Con fecha 16 de marzo, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad BBVA por importe de 1.468.673,54 euros y un plazo de duración de 12 años. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable, con un diferencial sobre Euribor de 1,30% y (ii) una comisión de apertura de 0,40%.

Con fecha 12 de mayo, el Consejo de Administración de la Sociedad, hizo público la convocatoria de la Junta General Ordinaria en la sede social de la Sociedad en fecha 30 de Junio de 2023 a las 12:00 horas en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum necesario, a las 13:00 horas, en el mismo lugar, en segunda convocatoria.

Con fecha 29 de junio, la Sociedad recibió comunicación de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. indicando que había adquirido una participación d 10.374.740 acciones, lo que equivalía al 97,81% del capital social.

Con fecha 30 de Junio de 2023 se celebró la Junta General Ordinaria, la cual adoptó por unanimidad de los asistentes con derecho a voto (97,81% del capital social de la mano de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. tras el cambio de control) los siguientes acuerdos relevantes:

- Revocar el cargo a TODOS los Administradores integrantes del Consejo de Administración de la sociedad, que fueron DON MIGUEL-ÁNGEL ALBERO OCERIN, DON ANTONIO CARROZA PACHECO, DON ÓSCAR RODRÍGUEZ HERRERO, DON GUSTAVO ROSSI GONZÁLEZ y DON ENRIQUE TITOS MARTÍNEZ con fecha 30 de junio de 2023.
- Nombrar Consejo de Administración de la sociedad, por plazo de seis años, integrado DON HENRY-NOEL GALLEGO GRAJALES, DON BERNHARD SCHMIDT y DON LUIS MARTÍN GUIRADO, a quienes se les encomendó trabajar en la resolución del contrato de servicios con la Antigua Gestora y la celebración de uno nuevo con la sociedad RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

- Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2022 (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, el Estado de cambio de patrimonio neto, el Estado de flujo de efectivo, la Memoria y el Informe de gestión de la Sociedad).
- Aprobación de la propuesta de aplicación de resultados del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 conforme al siguiente reparto: Cifras en euros 2022 Base de reparto: Resultado del ejercicio (beneficio) 451.483,24 Aplicación: Reserva legal 45.148,32 Dividendos 406.334,92.
- Aprobación del reparto de dividendos.
- Dada la situación de toma de control por parte de Ktesios en la Sociedad con fecha 29 de junio de 2023, no tuvo acceso a las actuaciones realizadas por parte del órgano de administración con cargo vigente durante el ejercicio 2022, ni dispuso de tiempo suficiente para adoptar un acuerdo racional del contenido de los mismos y, por dicho motivo, NO se aprobó la gestión social del órgano de administración.
- Aprobación de la delegación de facultades a favor de cualquiera de los miembros del Consejo de Administración para proceder a la protocolización, inscripción y ejecución de los acuerdos adoptados por la junta, y, en su caso, para su interpretación y subsanación.

Asimismo, con esa misma fecha 30 de Junio de 2023 se celebró un Consejo de Administración de la Sociedad, con el carácter de universal, adoptando por unanimidad los siguientes acuerdos:

- Revocar el cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración a "GENERACIÓN PLUSLEGAL, S.L.", que comporta el de su representante, DOÑA ARÁNZAZU IBÁÑEZ ACEBAL.
- Nombrar como Presidente del Consejo y como Consejero Delegado a DON HENRY-NOEL GALLEGO GRAJALES.
- Nombrar Secretaria NO CONSEJERA del Consejo de Administración de la sociedad, por tiempo indefinido, a DOÑA MARÍA GARCÍA AGUADO.
- Cambiar el domicilio social, mediante el traslado dentro del propio término municipal, desde el actual en 28028-Madrid, en la Avenida de América 18, al nuevo en la calle de Sagasta número 15-7º-izquierda, de 28004-Madrid.
- Iniciar los actos necesarios para resolver el contrato con la Antigua Gestora. Como consecuencia de la toma de control por parte del accionista mayoritario, se resolverán todos aquellos contratos que permitan desarrollar la nueva etapa de la Sociedad.
- Celebrar un nuevo Contrato de Gestión Integral con la gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U.

Con fecha 20 de julio de 2023, fue repartido el segundo dividendo desde la constitución de la Sociedad con cargo al ejercicio 2022 por importe total de 406.334,92 euros. (320.464,30 euros fueron repartidos como primer dividendo en 2022 con cargo al ejercicio 2021). Dicho importe supuso 0,03915341 euros brutos por acción a fecha de celebración de la Junta General de Accionistas (0,03079326 euros por acción en 2022).

Con fecha 25 de agosto de 2023 fue formalizado el Contrato de Gestión Integral con la Nueva Gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U con fecha de efecto desde el 1 de julio de 2023., de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el 30 de junio de 2023.

Asimismo, se puso en conocimiento el 30 de agosto la resolución del antiguo contrato de gestión suscrito con INVERMAX PROPIEDADES RENTABLES, S.L.U, y el Contrato Marco existente con la sociedad ALQUILER SEGURO, S.A.U. con efectos desde el pasado 1 de julio de 2023. Al amparo del nuevo Contrato, y en aras al buen desarrollo de la Sociedad, y mitigar el impacto económico de la resolución el contrato, la Nueva Gestora RKS-AM, suscribió a su vez un Contrato de Delegación de Servicios de Gestión Inmobiliaria de determinados servicios asumidos en el Contrato con la sociedad ALQUILER SEGURO, S.A.U.

Con fecha 23 de octubre, en el marco de diligencias previas, adoptado por parte del Juzgado de Instrucción nº3 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), en un procedimiento ajeno a la Sociedad, ésta se ha visto afectada por una medida cautelar consistente en el bloqueo parcial de determinadas cuentas de la Sociedad, que no afectaron la operativa de la misma. A tal fin, se contrataron los servicios del Despacho González Franco Penalistas, a través de los letrados Rosa Seoane y José Ángel Franco, quienes asumieron la dirección letrada de la Sociedad. A juicio de estos, la medida que afectó a la Sociedad era desproporcionada y carente de lógica jurídica, por lo que se esperaba que la misma fuera alzada tan pronto como el Juzgado instructor tome conocimiento de los escritos de defensa presentados, solicitando el levantamiento de las medidas, sobreseimiento y archivo de la causa. Con fecha 3 de noviembre, dicho Juzgado, en virtud del principio de la proporcionalidad, acordó estimar los escritos presentados por la defensa letrada de la Sociedad y levantó parcialmente las medidas cautelares que se aplicaron, autorizando, entre otros, los pagos y cobros relativos a la operativa diaria. Finalmente con fecha 9 de febrero de 2024, dicho Juzgado, acordó mediante auto, el cese total de las medidas cautelares reales que afectaban a la Sociedad.

Durante el mes de diciembre de 2023 se formalizaron un total de 20 enajenaciones de inmuebles en el mes de diciembre de 2023 en cumplimiento del plan estratégico, por un importe total de 2.235.000,00 euros, y por los que la Sociedad ha obtenido una pérdida neta de 72.770,15 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2023 (2022: 7 inmuebles enajenados por importe total de 660.000,00 euros y por los que la sociedad obtuvo un beneficio neto de 185.905,14 euros).

Los inmuebles enajenados han sido:

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Ref.	Activo	Precio venta	Ref.	Activo	Precio venta
0035	Calle Arroyo del Olivar 116 3º Dcha.	117.500,00	0100	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	92.000,00
0053	Calle Mateo García 8, Bajo A	157.000,00	0108	Calle Tamarit 35, Bajo 2	74.000,00
0057	Avenida de la Concordia 94 1º 1	109.000,00	0109	Calle Marinel-lo Bosch 16-18, 2º 1 Esc. 1	119.000,00
0058	Calle d'Alexander Bell 78 Ático B	69.000,00	0111	Calle Elionor 26, 1º 1	103.000,00
0059	Calle California 26	134.000,00	0131	Calle Mare de Déu del Corredor 20, 2º A	64.000,00
0060	Calle de la Font 51, 2º 2	114.000,00	0132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º 4	78.000,00
0061	Calle Olivera de Sistrells 7 (9) Ático 2	122.000,00	0133	Calle Viladecans 25, 3º 4 Esc. A	124.000,00
0076	Calle Marcel·lí Esquius 52, 4º 1	79.000,00	0143	Calle Polígon dels Merinals 62, 2º 2	93.000,00
0080	Calle Perafita 20, 1º 2	74.000,00	0144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	81.000,00
0096	Avenida Pau Casals 13, 4º 1	109.000,00	0150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	74.000,00

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad contaba con un total de 150 inmuebles destinados a vivienda. De todos ellos, un total de 146 viviendas (>97%) se encontraban alquiladas a una renta bruta promedio de 9,7 euros/m² y 4 viviendas (<3%) se encontraban en fase de comercialización de alquiler y/o venta.

La Sociedad ha cerrado a 31 de diciembre de 2023 con un índice de ocupación histórico de la cartera del 94,23% (93,31% a 31 de diciembre de 2022) calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. En cuanto a la tasa de ocupación simple, el ejercicio ha finalizado con un 97,3% de inmuebles ocupados (97,0% a 31 de diciembre de 2023). Cabe destacar que la desocupación de la cartera ha sido estacionaria y motivada principalmente por la rotación coyuntural de inquilinos.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 1.185.312,25 euros (1.092.886,07 euros a 31 de diciembre de 2022) todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional con fines residenciales y la refacturación de suministros consumidos por los propios arrendatarios.

El resultado que arroja la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 es de unas pérdidas de -667.251,11 euros (576.803,74 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2022) motivado principalmente a la aplicación y devengo de una única factura emitida en virtud del Mandato de Venta o transacción con Belerofonte Capital, S.L. (Grupo Orbyn) conforme a la operación realizada el pasado 27 de junio de 2023 por parte de Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. por la que la Sociedad asumió el pago de una factura excepcional y puntual emitida por Orbyn Portfolio, S.L.U. de importe de 649.576,25 euros. Este gasto extraordinario no forma parte por tanto de la estructura recurrente de gastos habituales, y por ello, en cualquier caso, los administradores han preparado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones normales de negocio y cumplir con sus compromisos asumidos. En consecuencia, los administradores consideran que no existe riesgo de incumplimiento de las obligaciones de cumplir establecidas en determinados contratos de préstamo a 31 de diciembre de 2023. Además, cabe destacar que la voluntad del nuevo Consejo de Administración es la de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. con el fin de maximizar recursos, enajenar activos inmobiliarios y verse beneficiado de economías de escala. Asimismo, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple la mayoría de los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor a 31 de diciembre de 2023. Por otro lado, cabe destacar que a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe 1.354.071,86 euros (a 31 de diciembre de 2022 el fondo de maniobra era negativo, con -260.499,31 euros).

Como consecuencia directa del resultado anterior, la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

2023	
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdida)	-667.251,11
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-667.251,11

4. Uso de instrumentos financieros y gestión de riesgos

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

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

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 2023, ni a 31 de diciembre de 2022.

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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Inversiones financieras a largo plazo	77.410,50	90.586,67
Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	4.040,63	5.205,85
Inversiones financieras a corto plazo	15.895,21	17.192,74
Efectivo	1.869.569,65	597.420,16
Total activos	1.966.915,99	710.405,42
Deudas a largo plazo	-4.739.966,11	-4.011.492,22
Deudas a corto plazo	-669.451,96	-787.194,97
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	0,00	-217,8
Acreedores comerciales (sin Administraciones Públicas)	-116.430,11	-99.096,29
Total pasivos	-5.292.987,96	-4.898.001,28
Posición financiera neta	-3.326.071,97	-4.187.595,86

Actividades operativas

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

A 31 de diciembre de 2023 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2022: 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 77.410,50 euros a 31 de diciembre de 2023 (90.586,67 euros a 31 de diciembre de 2022), 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

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

El pasado 7 de febrero de 2019, la Sociedad contrató una póliza de crédito a través de la entidad financiera Bankinter, pactando un tipo de interés de EURIBOR anual + spread del 1,50% a aplicar sobre las cantidades dispuestas, representando una exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés. No obstante lo anterior, con fecha de 13 de mayo de 2020, la

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Sociedad formalizó un préstamo con límite de 1.200.000 euros y un plazo de duración de 24 meses a un tipo de interés de 1,50% y comisión de apertura de 0,25%. Adicionalmente, con fecha de 3 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó un acuerdo de novación modificativa de no extintiva del contrato de préstamo anteriormente suscrito por importe de 1.200.000,00 € con objeto de ampliar en 36 meses la duración de este. Por tanto, la fecha de vencimiento del préstamo queda fijada el día 13 de mayo de 2025. Como consecuencia de la extensión de la fecha de vencimiento del préstamo, se acordó el incremento del tipo de interés vigente así como del diferencial aplicable al mismo en un 0,48% y la aplicación al mismo de una comisión del 0,40% sobre el límite de la financiación. De manera que el tipo de interés y el diferencial aplicable al Contrato quedan fijado en el 1,98% y en el 1,98% respectivamente.

Adicionalmente, el día 10 de diciembre de 2019 la Sociedad contrató una línea de crédito con la entidad Liberbank (hoy Unicaja) y un plazo de duración de 12 meses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,40% (siendo el interés variable mínimo deudor del 1,40%) y (ii) una comisión de apertura del 0,25%. Con fecha 9 de julio de 2020, dicha póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros fue ampliada a un vencimiento a 3 años, la cual le permitió consagrar sus obligaciones a corto plazo con un tipo fijo del 1,5% hasta el pasado 8 de julio de 2023, dado que con fecha 9 de julio de 2023, no ha sido renovada a su vencimiento la línea de crédito, cubriendo para ello el crédito dispuesto hasta la fecha con la tesorería disponible.

Con fecha el 16 de marzo de 2023 la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad BBVA, por importe de 1.468.673,54 euros con un plazo de duración de 12 años. Durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable con un diferencial sobre EURIBOR de 1,30% y (ii) una comisión de apertura de 0,40%.

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

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

Ni con anterioridad ni con posterioridad a la constitución de la citada póliza la Sociedad ha contratado financiación ajena adicional por parte de terceros u otros sistemas de financiación externa.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de inflación

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

No obstante lo anterior, cabe indicar que el Consejo de Ministros del pasado 27 de diciembre de 2022 aprobó la prórroga del límite del 2% anual a la subida de las rentas de alquiler acordada el 29 de marzo de 2022 en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. En este sentido, la actualización de la renta no puede superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, y que está topado en el 2% anual.

Adicional a ello, el pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha Ley regula, en su disposición final sexta, la extensión a la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago. Además, cabe destacar que la voluntad del nuevo Consejo de Administración de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A. con el fin de maximizar recursos, enajenar activos inmobiliarios y verse beneficiado de economías de escala.

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

Periodo medio de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

Periodo medio de pago a proveedores	2023	2022
Periodo medio de pago a proveedores	Días 11	Días 11
Ratio de operaciones pagadas	9,94	9,80
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,99	17,40
Total pagos realizados	919.495,92	702.601,28
Total pagos pendientes	55.175,35	90.726,30
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	859.773,68	692.603,83
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	2.887	2.799
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	93,50%	98,57%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97,14%	99,18%

5. Acciones propias

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

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

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023, se han adquirido 15.000 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 0 acciones propias, por lo que el saldo, a 31 de diciembre de 2023 es de 228.519 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido una pérdida total por importe de 0 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

6. Evolución de la plantilla

Con fecha 1 de junio de 2018, D. Gustavo Rossi González formalizó un contrato como Consejero Delegado que le permitió, hasta el 30 de junio de 2023, llevar a cabo las funciones ejecutivas (Nota 13).

La Sociedad a 31 de diciembre de 2023 no cuenta con empleados (tampoco a 31 de diciembre de 2022).

7. Información sobre cuestiones relativas a medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2023.

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

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

INFORME DE GESTIÓN QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en euros)

procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023.

8. Evolución del valor en bolsa

A 31 de diciembre de 2023, la cotización de la acción de la Sociedad se encuentra en 1,22 euros por acción. Este valor supone una variación del 22% con respecto a su valor nominal, de 1,00 euros por acción. La capitalización de la Sociedad en el BME Growth alcanza a la misma fecha 12.939.977,58 euros con un total de 10.606.539 acciones en circulación.

El volumen total de acciones intercambiadas fue aproximadamente, de 112.000, lo que representa el 1% del capital social (Ratio de liquidez: número de días en que se han cruzado operaciones dividido por el total de días de cotización en BME Growth).

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

9. Acontecimientos posteriores al cierre

A fecha de formulación del presente informe de gestión a cierre del ejercicio 2023, se han producido los siguientes acontecimientos:

Con fecha 18 de enero de 2024, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble referenciado 0089 por importe de 136.000,00 euros.

Con fecha 9 de febrero de 2024, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble referenciado 0116, por importe de 112.500,00 euros.

Con fecha 9 de febrero de 2024, el Juzgado de Instrucción nº3 de Pozuelo de Alarcón (Madrid) acordó mediante auto, el cese total de las medidas cautelares reales que afectaban a la Sociedad relativas a un procedimiento ajeno a la Sociedad pero que se vio afectada por una medida cautelar consistente en el bloqueo parcial de determinadas cuentas de la Sociedad.

Con fecha 1 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó mediante escritura pública la venta del inmueble referenciado 0007, por importe de 88.000,00 euros.

Dado que la voluntad del nuevo Consejo de Administración es de promover la fusión por absorción de la Sociedad con Ktesios Real Estate SOCIMI, S.A., las presentes cuentas anuales tienen como objetivo adicional ser consideradas como balance de fusión de cara a iniciar este proceso, así como poder ejecutarlo durante el primer semestre del ejercicio 2024.

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

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Con fecha 19 de marzo de 2024 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, la memoria y el informe de gestión, las cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

FIRMA



Consejero Delegado
D. Henry-Noel Gallego Grajales



Consejero
D. Bernhard Schmidt



Consejero
D. Luis Martín Guirado

“QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.”

ANEXO: DOCUMENTACIÓN FUSIÓN

ANNEX: MERGE DOCUMENTATION

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Madrid, a 20 de mayo de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020, QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**QPQ SOCIMI**”), pone en su conocimiento que:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Por medio del presente, tras sesión mantenida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de mayo de 2024, se efectúa el **anuncio de publicidad y puesta a disposición de la documentación preparatoria** de la fusión de la Sociedad “KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.” (como sociedad absorbente) y el de la sociedad “QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.” (como sociedad absorbida), de conformidad con lo preceptuado en los **arts. 7, 46.2 y 55.1** del *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.*

Por consiguiente, se **anexa** la siguiente documentación:

- Proyecto Fusión.
- Informe de la Absorbida.
- El informe de experto independiente.
- Balance de fusión (se corresponde con las CCAA del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, formuladas por el Consejo de Administración con fecha 19 de marzo de 2024).

Respecto a la información contable, se hace constar que las cuentas anuales y los informes de gestión de los cuatro últimos ejercicios, así como los correspondientes informes de los auditores de cuentas de la Sociedad están disponibles en la página web corporativa de la Sociedad en los enlaces que a continuación se indican:

Año 2020:

<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/Portals/0/Inversores/INFORMACI%C3%93N%20ECON%C3%93MICO-FINANCIERA/CCAA IG Informe 2020.pdf?ver=2021-04-30-180938-290>

<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/Portals/0/Inversores/INFORMACI%C3%93N%20ECON%C3%93MICO-FINANCIERA/EEFF%201S%202020.pdf?ver=2020-10-29-183652-930>

Año 2021:

<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/Portals/0/Inversores/INFORMACI%C3%93N%20ECON%C3%93MICO-FINANCIERA/CCAA IG Informe%202021%20firmado.pdf?ver=2022-04-25-181534-567>

<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/Portals/0/Inversores/INFORMACI%C3%93N%20ECON%C3%93MICO-FINANCIERA/QPQ%20RL%20EEFF%2030062021.pdf?ver=2021-10-28-093237-210>

Año 2022:

<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/Portals/0/Inversores/INFORMACI%C3%93N%20ECON%C3%93MICO-FINANCIERA/CCAA IG Informe%202022%20firmado.pdf?ver=2023-04-27-120643-123>

<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/Portals/0/Inversores/INFORMACI%C3%93N%20ECON%C3%93MICO-FINANCIERA/EEFF%201S%202022.pdf?ver=2022-10-28-082232-200>

Año 2023:

<https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/Portals/0/CCAA%20AUDITADAS%202023.pdf>

https://www.qpqalquilersegurosocimi.es/Portals/0/Primer%20Semestre%20de%202023_1.pdf

Los estatutos de la sociedad absorbente **NO** serán objeto de modificación alguna, estando disponibles en la página web corporativa de la sociedad absorbente en el enlace que a continuación se indica: <https://ktesios-socimi.es/wp-content/uploads/2023/11/Estatutos-sociales.pdf>

La identidad de los consejeros de las sociedades que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos son los siguientes:

a) Consejeros de la Sociedad Absorbente:

- **Don Henry Noel Gallego Grajales** (Presidente y Consejero Delegado), nombrado con fecha 24 de noviembre de 2020.
- **Don Gonzalo Roca Pérez** (Consejero independiente), nombrado con fecha 24 de noviembre de 2020.
- **Don Ignacio Fernández Galván** (Consejero dominical), nombrado con fecha 22 de junio de 2022.
- **La sociedad RKS Asset Management, S.L.U.**, a través de su representante persona física Luis Martin Guirado (Consejero), nombrada con fecha 22 de junio de 2022.
- **Doña Carme Hortalá Vallvé** (Consejera independiente), nombrada con fecha 12 de diciembre de 2022.

b) Consejeros de la Sociedad Absorbida:

- **Don Henry Noel Gallego Grajales** (Presidente y Consejero Delegado), nombrado con fecha 30 de junio de 2023.
- **Don Luis Martin Guirado** (Consejero), nombrado con fecha 30 de junio de 2023.
- **Don Bernhard Schmidt** (Consejero), nombrado con fecha 30 de junio de 2023.

Se hace expresamente constar que la totalidad de la documentación anteriormente mencionada se encuentra asimismo a disposición de accionistas y acreedores en el domicilio social de la Sociedad.

Asimismo, se informa a los accionistas y acreedores que pueden presentar a la Sociedad, a más tardar CINCO (5) DÍAS LABORABLES antes de la fecha de la Junta General que acuerde la fusión, observaciones relativas al proyecto.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que necesite.

Atentamente,

Henry Gallego.

Consejero Delegado.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.



ANEXO 1
PROYECTO DE FUSION

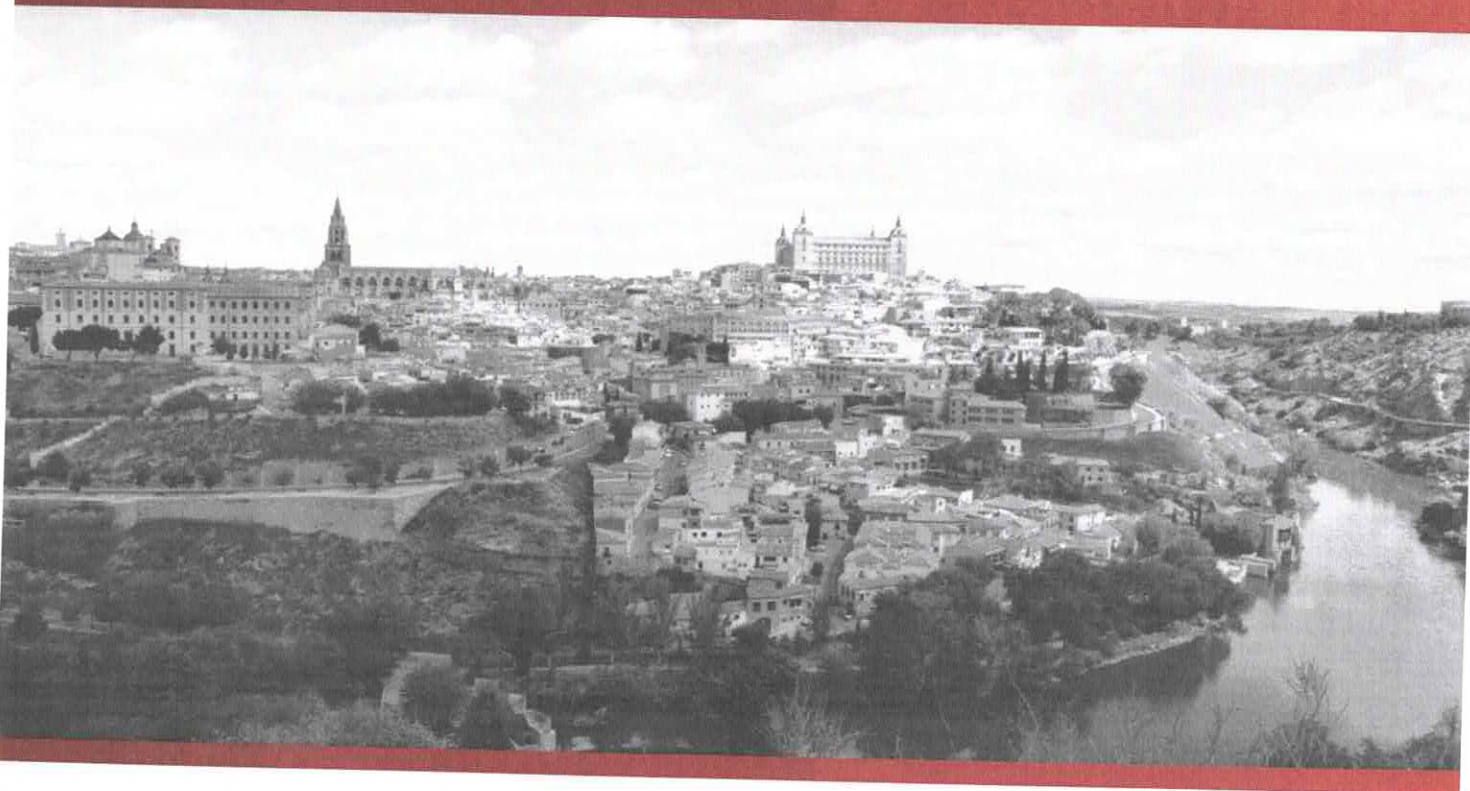
PROYECTO DE FUSIÓN



KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
como Sociedad Absorbente

y

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, SA
como Sociedad Absorbida



PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN QUE REDACTA EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (SOCIEDAD ABSORBENTE) Y EL DE LA SOCIEDAD "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." (SOCIEDAD ABSORBIDA).

1.- OBJETO

La prensa lo bautizó como el vehículo que invierte en la *"España olvidada"*. La operación que por la presente se anuncia y proyecta, aspira a consolidar el objetivo inorgánico de convertirse en el vehículo *"catalizador de SOCIMIs de pequeño tamaño"* en nuestro país, a través de la **fusión mediante absorción** de la sociedad **"QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A."** por parte de **"KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."**.

Este hito cristaliza así el objetivo perseguido por parte de la sociedad absorbente al adquirir prácticamente la totalidad de las acciones de la sociedad absorbida, siendo en la actualidad titular directa de más del NOVENTA POR CIENTO (90,00%) de la totalidad del capital de la sociedad absorbida.

La fusión estará sujeta al régimen establecido en el *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea* (en adelante, será referida como la **"Ley de Modificaciones Estructurales"** y/o la **"LME"**).

A fin de dar pleno cumplimiento de la LME y la normativa aplicable, los órganos de administración de las sociedades intervinientes redactan y suscriben el presente proyecto (en adelante, será referido como el **"Proyecto"**), comprensivo de las menciones normativas exigidas y cuyo contenido se recoge a continuación.

2.- DATOS IDENTIFICADORES DE LA INSCRIPCIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN EL REGISTRO MERCANTIL

2.1.- Sociedad Absorbente:

La sociedad absorbente es la sociedad mercantil anónima denominada **"KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A."** (en adelante, será referida como **"KTESIOS"**, **"KTESIOS SOCIMI"**, la **"Sociedad Absorbente"** y/o la **"Absorbente"**); está domiciliada en Madrid (C.P. 28004 - Madrid) en la calle Sagasta número 15, 7ª izquierda e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-692.614. Es titular del CIF A-88346614 y está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, **"SOCIMI"**), regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, **"Ley Socimi"**). Tiene página web corporativa cuya dirección electrónica es www.ktesios.socimi.es que fue creada mediante acuerdo de la Junta General de fecha 15 de julio de 2020, que causó la inscripción 8ª de la citada hoja en el Registro Mercantil.

El capital social de la Sociedad Absorbente asciende a la cantidad de **17.971.200 euros**, dividido en 1.797.120 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal, numeradas del 1 al 1.797.120, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie, y están admitidas a negociación en BME Growth, bajo el código ISIN ES0105536009.

La entidad encargada del registro de acciones en cuenta es **Iberclear**, denominación comercial de LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES S.A.U.

KTESIOS es una SOCIMI con un **enfoque patrimonialista y de gestión prudente**, orientada a inversores que buscan rentabilidades recurrentes. Cuenta con una estrategia de inversión clara y definida con crecimiento orgánico y sostenible, apoyado en una gestión delegada y eficiente a través de su gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L. Con una fuerte **vocación social**, KTESIOS conjuga el trinomio riesgo - rentabilidad - impacto social, contribuyendo así a profesionalizar y consolidar el mercado del alquiler en España.

KTESIOS cuenta con más de SETECIENTOS (700) activos que provienen de bancos y fondos de inversión que no los consideran como inversión "core", por las dificultades que tienen para gestionarlos. La estrategia de comercialización es clave en los resultados por ello, cuenta con una red de colaboradores locales que permiten mayor agilidad en el alquiler y conocimiento de la zona. La política de precios se basa en ofrecer alquileres competitivos, con el propósito de ser la primera opción del potencial inquilino. Los contratos están respaldos por un seguro de impago lo que permite a KTESIOS, tener inquilinos con solvencia y a la vez proteger los flujos de caja y obtener ingresos recurrentes.

Los accionistas con una participación significativa en la Sociedad, según la información disponible a la fecha de este proyecto, son los siguientes:

Accionista	Nº acciones	Participación	Tipo de Participación
RKS Real Estate, Societe en Commandite Speciale	1.380.476	76,82%	Directa
Total		76,82%	

Accionista	Nº acciones	Participación	Tipo de Participación
Henry Noel Gallego Grajales	16.329	0,91%	Directa
RKS Asset Management SLU	75.628	4,21%	Indirecta
Total		5,12%	

2.2.- Sociedad Absorbida:

La sociedad absorbida es la sociedad mercantil anónima denominada "**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**" (en adelante, será referida como "**QPQ**", "**QPQ SOCIMI**", la "**Sociedad Absorbida**" y/o la "**Absorbida**"); está domiciliada en Madrid (C.P. 28004 - Madrid) en la calle Sagasta número 15, 7ª izquierda e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-632.477. Es titular del CIF A-87648655 y está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**"), regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, "**Ley Socimi**"). Tiene página web corporativa cuya dirección electrónica es

www.qpqalquilersegurosocimi.es que fue creada mediante acuerdo de la Junta General de fecha 2 de marzo de 2018, que causó la inscripción 10ª de la citada hoja en el Registro Mercantil.

El capital social de la Sociedad Absorbida asciende a la cantidad de 10.606.539 euros, dividido en 10.606.539 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, numeradas del 1 al 10.606.539, ambas inclusive, íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie, y están admitidas a negociación en BME Growth, bajo el código ISIN ES0105357000.

La entidad encargada del registro de acciones en cuenta es Iberclear, denominación comercial de LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES S.A.U.

QPQ es una SOCIMI con una cartera de más de CIENTO VEINTE (120) activos, cuya propuesta de inversión de alquiler residencial en disperso, ha triunfado en el paulatino incremento de la cartera de activos en explotación, la profundización en la política de rotación de activos y en un nivel de morosidad claramente inferior a la del sector.

El accionista con una participación significativa, es la Sociedad Absorbente KTESIOS con una participación del 97,82%, que equivalen a 10.375.941 acciones.

3.- CALENDARIO

La fusión que se propone tendrá el siguiente calendario indicativo:

- **Proyecto de fusión:** Se aprueba por parte de los Consejos de Administración de la Sociedad Absorbente y Absorbida en el día de hoy.
- **Informe de los administradores.** Se emiten y aprueban por cada uno de los Consejos de las sociedades, Absorbente y Absorbida, en el día de hoy.
- **Formulación de Balances de Fusión:** Se formulan y aprueban por parte de los Consejos de Administración de la Sociedad Absorbente y Absorbida en el día de hoy.
- **Informe del Experto Independiente del Registro Mercantil.** Se prevé y harán los mejores esfuerzos para obtenerlo en un plazo máximo de SEIS (6) semanas a partir de hoy (el plazo reglamentario, es de 1 mes desde la aceptación).
- **Publicidad de los anteriores documentos en las webs corporativas:** 1 mes, desde la obtención del informe del experto independiente.
- **Convocatoria de las Juntas de Accionistas de ambas sociedades:** En un plazo de una semana a partir de la obtención del informe de expertos. Desde la convocatoria hasta la celebración de la Junta deberá transcurrir el plazo de 1 mes. Se computará el plazo desde la publicación en el BORME del hecho de la inserción en la página web de la publicidad preparatoria del acuerdo.
- **Celebración de la Juntas de Accionistas.** Un mes después de las convocatorias.

- **Otorgamiento de escritura pública de Fusión:** Una semana, contado a partir de la celebración de las Juntas.
- **Inscripción en el Registro Mercantil de la Fusión:** En el plazo legalmente establecido (desde 15 días hasta 2 meses).
- **Presentación de las declaraciones fiscales.**

4.- ENDEUDAMIENTO PARA ADQUIRIR EL CONTROL.

Para la adquisición de las acciones de QPQ y adquirir el control de la misma, la sociedad KTESIOS acudió a diferentes fuentes de financiación en las fechas que se indican, junto con los recursos y plazos de las mismas:

Fecha	Naturaleza	Importe	Plazo (meses)	Vencimiento	Garantías
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	3.000.000,00 €	12	01/06/2024	No
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
05/06/2023	Préstamo	20.000,00 €	12	05/06/2024	No
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
12/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	12/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
04/07/2023	Préstamo	30.000,00 €	12	04/07/2024	No
01/06/2023	Préstamo	140.000,00 €	12	01/06/2024	No
26/06/2023	Crédito	7.000.000,00 €	24	26/06/2025	Hipotecaria/Avalista
27/06/2023	Crédito	1.200.000,00 €	36	27/06/2026	Avalista

Los préstamos convertibles suscritos, es decir, las deudas existentes desde el 14/06/2023 a 1/06/2023 ambos incluidos ya han sido amortizados mediante ampliación de capital por compensación de créditos por lo que, a la fecha de emisión del presente proyecto, quedarían únicamente por amortizar los créditos de 26/06/2023 y de 27/06/2023.

En consecuencia, con el endeudamiento descrito, el experto independiente que designe el Registro Mercantil deberá contener **un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones previstas en la Ley**. Cuando se obtenga tal informe se pondrá a disposición de los destinatarios de la publicidad preparatoria del acuerdo, en la forma que detalla el apartado de este mismo proyecto relativo a él.

5.- IMPLICACIONES DE LA FUSIÓN PARA LOS ACREEDORES. GARANTÍAS.

El principal acreedor de la Absorbente, por un importe cuyo principal asciende a la fecha de emisión del presente informe a la cantidad de **6.876.106,72€**, ya dispone de garantía real sobre parte del portfolio de la Absorbente (hipoteca inmobiliaria).

Por ello, se considera que la fusión no implica o comporta perjuicio para ninguno del resto de los acreedores porque el patrimonio neto resultante no debe ser proporcionalmente inferior al que tenían con anterioridad.

El importe de los créditos de la Absorbente asciende a:

Entidad	Cod. Banco	Tipo Financiación	Fecha	Vencimiento	Principal	Saldo Pendiente
Bankinter	ES35 0128 7704 8305 0001 2384	Línea de Crédito	05/12/2022	29/03/2024	500.000,00 €	500.000,00 €
Bankinter	ES98 0128 7704 8005 0001 2755	Línea de Crédito	05/12/2022	04/12/2025	200.000,00 €	200.000,00 €
Bankinter	ES57 0128 7704 8105 0000 2871	Línea de Crédito	27/06/2023	27/06/2026	1.200.000,00 €	1.200.000,00 €
Bankinter	ES78 0128 7704 8105 1000 8916	Préstamo	03/02/2023	03/02/2031	64.900,00 €	57.724,73 €

Asimismo, existe un préstamo de naturaleza convertible por importe de 1.200.000 euros suscrito con el accionista mayoritario: https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2023/11/05536_OtralnfRele_v_20231106.pdf

La Absorbida **NO** tiene créditos sin garantía real.

Los acreedores cuyos créditos hayan nacido con anterioridad a la publicación del presente Proyecto, aunque no hayan vencido en el momento de dicha publicación, que no estén conformes con la situación descrita y notifiquen a la sociedad su disconformidad, podrán, dentro del plazo de UN (1) MES a partir de dicha publicación, ejercitar las acciones previstas en la Ley.

A tales efectos, se adjunta (Anexo I), para su publicación junto al presente documento, sendas declaraciones de los Consejos de Administración de las sociedades Absorbente y Absorbida que reflejan con exactitud la situación financiera actual, en la que se hace constar que sobre la base de la información a su disposición y después de haber efectuado las averiguaciones razonables, **no conocen ningún motivo por el que la sociedad, después de que la fusión surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.** El ejercicio de los derechos de los acreedores no paralizará la fusión ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil.

Ni la sociedad Absorbente ni la Absorbida tienen emitidas obligaciones.

6. DETALLES DE LA OFERTA DE COMPENSACIÓN EN EFECTIVO A LOS SOCIOS QUE DISPONGAN DEL DERECHO A ENAJENAR SUS ACCIONES. TIPO DE CANJE.

6.1.- Enajenación de acciones.

Conforme a lo dispuesto en la LME, los accionistas de la Sociedad Absorbida que hayan votado contra de la aprobación del presente Proyecto no gozan del derecho a enajenar las acciones; tampoco cuando se elaboren informes de administradores y de expertos sobre el proyecto de fusión. No obstante, la Sociedad Absorbente renuncia al derecho establecido a su favor y lo reconoce expresamente a los accionistas de la Absorbida.

La Sociedad Absorbente ofrece a los accionistas de la Sociedad Absorbida la adquisición de sus acciones, estimadas en su valor razonable, desde la aprobación del presente Proyecto hasta el plazo de DOS (2) MESES, a contar desde la fecha de la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil.

El valor que se establece para la adquisición de esas acciones es de UN EURO CON VEINTINCO CÉNTIMOS DE EURO (1,25 €), valor que se corresponde con el precio de adquisición de las acciones abonado por la Sociedad Absorbente para adquirir mediante oferta pública de adquisición el pasado 27 de junio de 2023: https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/06/05357_InfPriv_20230627.pdf

El precio se abonará dentro del plazo de dos meses a contar desde la fecha en que surta efecto la fusión. Se entiende que el precio ofrecido es objetivamente ventajoso y cubre el requisito de valor razonable habida cuenta que el precio de cotización de la acción de la Sociedad Absorbida es de 1,22 en los últimos meses: https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/QUID_PRO_QUO_ALQUILER_SEGURO_SOCIMI_SA_ES_0105357000.aspx

Los accionistas que, desde hoy y hasta el plazo de VEINTE (20) DIAS desde la fecha de la Junta General de la Absorbida que haya aprobado el acuerdo de modificación estructural, manifiesten la voluntad de transmitir las acciones a la Sociedad Absorbente, pero que no estuvieran de acuerdo con el valor establecido, podrán reclamar una compensación en efectivo complementaria en los términos establecidos en el presente documento y en los previstos en las disposiciones comunes para la protección de los accionistas (art. 12 de la LME).

Los accionistas podrán comunicar su decisión a la dirección electrónica legal@rks-am.com establecida por la Sociedad Absorbente. El ejercicio de los derechos de los accionistas de la Absorbida no paralizará la operación de modificación estructural ni impedirá su inscripción en el Registro Mercantil.

6.2.- Canje.

Las acciones de los accionistas de la Sociedad Absorbida que no fueran adquiridas deberán ser canjeadas por acciones propias que la Absorbente tuviera en cartera. En otro caso, y siempre que no tenga que celebrarse la junta a solicitud de la minoría, los administradores de la absorbente quedan autorizados, a elevar el capital en la medida estrictamente necesaria para el canje.

A los accionistas de la sociedad que se extingue cuyas acciones no fueran adquiridas por la Absorbente se les canjearán por otras de esta, a razón de 1 acción de la Absorbente por cada 13 acciones de la sociedad Absorbida. A los efectos de que la ecuación de canje sea entera, existirá una compensación complementaria en dinero para ajustar el canje, que se liquidará en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de Ktesios a 15,50 euros.

El tipo de canje se ha determinado aplicando el valor método de precio de mercado de las acciones de cada sociedad antes de hoy, y el valor de cada una de estas, sin considerar el efecto de la fusión. El valor real del patrimonio social de las entidades se ha determinado conforme detalla el apartado "**VALORACIÓN DE ACTIVO Y PASIVO**" del presente Proyecto.

El procedimiento de canje consistirá en la inscripción en el registro contable de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, correspondientes a la emisión del aumento de capital, que notificará la Sociedad Absorbente a la entidad encargada de dicho registro.

6.3.- Informe de Experto Independiente.

Las sociedades que participan en la fusión solicitan al Registro Mercantil la designación de un experto independiente, común para ellas, con objeto de que emita el informe previsto en la modificación estructural, con el siguiente contenido:

1. Si es adecuada la compensación en efectivo ofrecida a los accionistas que, como consecuencia de la modificación estructural, disponen del derecho a enajenar sus acciones.
2. Si es adecuado el tipo de canje de las acciones fijado en la fusión.
3. Valoración sobre el hecho de que la fusión no implica o comporta perjuicio para los acreedores.
4. Juicio sobre la razonabilidad de los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente de las deudas contraídas para la adquisición del control de la Absorbida, así como sobre el informe de los administradores sobre el proyecto de fusión en la parte relativa a las razones que hubieran justificado la adquisición del control que justifiquen la operación de fusión, así como al plan económico y financiero, recursos y objetivos que se pretenden.

Este informe del experto independiente se insertará en la página web de las sociedades el mismo día que lo obtengan. Adicionalmente se insertará en la misma página web un anuncio por el que se informe a los accionistas, acreedores que pueden presentar a la sociedad observaciones relativas al informe. Las observaciones se deberán presentar, a más tardar CINCO (5) días laborables antes de las fechas previstas para la celebración de las juntas generales.

7.- FECHAS DE LAS CUENTAS PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES DE LA FUSIÓN.

Para establecer las condiciones en que se realiza la fusión se han utilizado las cuentas de las sociedades que participan en el proceso, cerradas a fecha 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales de ambas compañías son auditadas por Grant Thornton, S.L.P., sociedad domiciliada en Paseo de la Castellana 81, Planta 11ª, 28046 Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 36652, folio 133, hoja M-657409 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0231.

8.- FECHAS DE EFECTOS DE LA FUSIÓN.

8.1.- Derecho a participar en las ganancias sociales.

Los titulares de las nuevas acciones que se emitan en la Sociedad Absorbente tendrán derecho a participar en las ganancias sociales a partir del momento en el que sean accionistas de la misma, es decir, desde la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil; no existen otras peculiaridades relativas al derecho a participar en el resultado social.

8.2.- Efectos contables de la fusión.

La fusión tendrá efectos contables, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, a partir del inicio del ejercicio en que se apruebe, es decir del día 1 de enero de 2024. En consecuencia, las operaciones de la sociedad que se extingue, en la parte de patrimonio que se traspasa a la beneficiaria de la fusión, habrán de considerarse realizadas, a esos efectos, por cuenta de ésta a partir de dicha fecha.

En el caso de que la inscripción registral de la reestructuración se produzca después del plazo legal para la formulación de las cuentas del próximo ejercicio, éstas no recogerán los efectos de la retrocesión, y la sociedad adquirente no mostrará en ellas los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo de la adquirida, sin perjuicio de la información que sobre el proceso deba incluirse en la memoria de las sociedades que intervienen (NRV 19 y 21).

9.- VALORACIÓN DE ACTIVO Y PASIVO.

El activo y pasivo del patrimonio, tanto de la Absorbente como de la Absorbida, se computan por su valor real, que se estima coincidente con su valor contable. No se modificarán las valoraciones contenidas en el balance.

10.- DERECHOS ESPECIALES.

En ninguna de las sociedades que participan en la fusión existen accionistas que gocen de derechos especiales, como tampoco tenedores de valores o títulos que no sean acciones, participaciones o cuotas con tales derechos, por lo que no procede la determinación de derechos que deban conferirse a tales personas ni tampoco medidas que les afecten.

No existen en la Sociedad Absorbida aportaciones de industria ni prestaciones accesorias.

Debido a la participación mayoritaria de la Absorbente en la Absorbida, así como la extinción de esta por efecto de la fusión, lo expuesto no cambia, a pesar de la circunstancia de que los estatutos de la Absorbida regulen prestaciones accesorias y distribución de dividendos diferentes, según las acciones que posean los socios, no las propias acciones.

11.- VENTAJAS A PERSONAS QUE REALICEN O PARTICIPEN EN LA FUSIÓN.

No se otorgará ninguna ventaja especial a los miembros de los órganos de administración, dirección, supervisión o control de las sociedades que realicen o participen en la fusión.

12.- CONSECUENCIA DE LA FUSIÓN PARA EL EMPLEO.

Se estima que la fusión es neutra y no tendrá consecuencias sobre el empleo. Ninguna de las sociedades que participan en la fusión tiene personas empleadas dado que las operaciones sociales se verifican en virtud de contratos mercantiles.

13.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE SEGURIDAD SOCIAL.

Se adjuntan (Anexo II) al presente Proyecto los siguientes certificados relativos al cumplimiento de las obligaciones de referencia:

13.1. Los dos primeros expedidos por Agencia Tributaria (AEAT) en fecha 19 de marzo de 2024, relativo a las obligaciones tributarias de cada una de las sociedades. Tienen Código Seguro de Verificación (CSV), cuya identidad y contenido pueden confirmarse en la dirección web de la entidad del Sector público referida.

13.2. Y los dos últimos, uno por cada sociedad participante en la fusión, relativo a las obligaciones de la Seguridad Social, no pueden obtenerse, porque ninguna de ellas tiene trabajadores ni, por tanto, obligaciones que cumplir con dicho organismo.

14.- ESTATUTOS.

Los estatutos de la Sociedad Absorbente no sufrirán ninguna modificación por efecto de la fusión, excepto en la parte relativa a capital social, si procediere. Aparecen inscritos en la hoja que dicha sociedad tiene abierta en el Registro Mercantil.

15. JUNTA DE LA ABSORBENTE.

Conforme a facultad que atribuye la Ley, los administradores de la absorbente convocarán o no junta general que apruebe la fusión y cumplirán los requisitos establecidos para ello. En consecuencia, y también conforme a las disposiciones de la Ley, los socios de la absorbente que representen, al menos, el uno por ciento del capital social tendrán derecho a exigir la celebración de la junta de la sociedad absorbente para la aprobación de la absorción en el plazo de un mes desde la publicación de este proyecto.

16.- RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LA FUSIÓN.

Las entidades KTESIOS y QPQ deciden aplicar el Régimen especial previsto para las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades vigente desde el día 1 de enero de 2015 con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de dicha fecha y, conforme al mismo, y con arreglo a lo dispuesto en el art 48 del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, de aprobación del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, comunicarán la realización de la operación de Canje a la Administración Tributaria de la operación de fusión.

17.- PUBLICIDAD PREPARATORIA DEL ACUERDO.

Se insertarán en la página web de las sociedades, simultáneamente al presente Proyecto, los documentos previstos en los arts. 7, 46.2 y 55.1 de la Ley, excepto el informe de experto independiente, que se insertará con posterioridad, según se ha expresado anteriormente.

También se solicitará la publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) del hecho de tal inserción cuando se obtenga el informe del experto.

18.- SUSCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El presente Proyecto lo firman y suscriben todos los consejeros de las sociedades que participan en la fusión.

Se hace expresamente constar que los señores consejeros expresamente han acordado que la firma del presente docuemnato se pueda efectuar a través de la plataforma DocuSign (<https://www.docusign.com.es/>), siendo dicha plataforma de firma electrónica plenamente válida, en aplicación del Reglamento (UE) nº 910/2014 sobre identificación electrónica y servicios de confianza para transacciones electrónicas en el mercado interior. Los consejeros declaran expresamente la plena validez del presente documento mediante su firma a través de dicha plataforma.

La firma bajo el sistema DocuSign como plataforma de firma electrónica permite enviar el acta y la lista de asistentes a las direcciones indicadas por los consejeros a efectos de notificaciones y firmarlo electrónicamente. A tales efectos, cada uno de los consejeros de forma expresa e individualizada declaran: **i)** que sus datos identificativos se corresponden con su identidad y **ii)** que la dirección de correo electrónico identificada a efectos de notificaciones es de cada uno de los consejeros, siendo éstos quienes accederán personalmente a dicho correo electrónico a los efectos de firmar a través del sistema creado por la plataforma Docusign.

Los consejeros manifiestan y declaran expresamente que reconocerán sin dudar dicha firma efectuada a través de la plataforma Docusign frente a cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar a la validez del presente documento.

No es posible en este momento en el que están reunidos todos los administradores llevar a cabo la firma del proyecto, sin perjuicio de que haya sido aprobado en la presente reunión del Consejo, debido a la imposibilidad técnica de aplicar la firma electrónica en el propio acto. Las firmas se estamparán en días sucesivos conforme dicha imposibilidad desaparezca.

En Madrid, a 19 de marzo de 2024.

GALLEGO
GRAJALES
HENRY NOEL -
X8408068G

Firmado digitalmente
por GALLEGO
GRAJALES HENRY
NOEL - X8408068G
Fecha: 2024.04.08
15:02:26 +02'00'

HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES
Presidente del Consejo y CEO
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

MARTIN
GUIRADO
LUIS -
02195327T

Firmado
digitalmente por
MARTIN GUIRADO
LUIS - 02195327T
Fecha: 2024.04.05
20:19:25 +02'00'

RKS ASSET MANAGEMENT, SLU
Consejero
P.p. Luis Martin Guirado
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

GALLEGO
GRAJALES HENRY
NOEL -
X8408068G

Firmado digitalmente por
GALLEGO GRAJALES
HENRY NOEL - X8408068G
Fecha: 2024.04.08
15:02:39 +02'00'

HENRY NOEL GALLEGO GRAJALES
Presidente del Consejo y CEO
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.

MARTIN
GUIRADO LUIS
- 02195327T

Firmado digitalmente
por MARTIN GUIRADO
LUIS - 02195327T
Fecha: 2024.04.04
18:11:57 +02'00'

LUIS MARTIN GUIRADO
Consejero
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.

ROCA PEREZ
GONZALO
VICENTE -
48315330N

Firmado digitalmente por
ROCA PEREZ
GONZALO VICENTE
- 48315330N
Fecha: 2024.04.08
14:37:15 +02'00'

GONZALO ROCA PÉREZ
Consejero
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

X7339717A
BERNHARD
SCHMIDT (R:
B70667571)

Firmado digitalmente por
X7339717A BERNHARD
SCHMIDT (R: B70667571)
Fecha: 2024.04.04
14:49:52 +02'00'

BERNHARD SCHMIDT
Consejero
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.

IGNACIO FERNÁNDEZ GALVÁN
Consejero
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

FERNANDEZ
GALVAN PEREZ
IGNACIO
MANRIQUE -
78674711Z

Digitally signed by
FERNANDEZ GALVAN
PEREZ IGNACIO
MANRIQUE -
78674711Z
Date: 2024.04.04
22:04:33 +02'00'

CARME HORTALÁ VALLVÉ
Consejero
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

46131097C
CARME
HORTALA (R:
A62132352)

Firmado digitalmente
por 46131097C
CARME HORTALA (R:
A62132352)
Fecha: 2024.04.04
16:42:00 +02'00'

ANEXO I

FUSIÓN POR ABSORCIÓN ENTRE "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (ABSORBENTE) Y "QUID PRO QUÓ ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." (ABSORBIDA).

DECLARACIONES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE CADA UNA DE LAS SOCIEDADES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA.

Los miembros de los órganos de administración de cada una de las sociedades hacen constar que, sobre la base de la información a su disposición a fecha 19 de marzo de 2024 y después de haber efectuado las averiguaciones razonables, NO CONOCEN NINGÚN MOTIVO por el que alguna de las sociedades, después de que la fusión surta efecto, no pueda responder de sus obligaciones al vencimiento de estas.

Madrid, a 19 de marzo de 2024.

ANEXO II

FUSIÓN POR ABSORCIÓN ENTRE "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (ABSORBENTE) Y "QUID PRÓ QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." (ABSORBIDA).

DECLARACIONES DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE CADA UNA DE LAS SOCIEDADES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA.

Certificados relativos al cumplimiento de las obligaciones tributarias (el de seguridad social no procede porque ninguna de las sociedades tiene trabajadores).

Administración de MONTALBÁN
CL MONTALBAN, 6
28014 MADRID (MADRID)
Tel. 913685355

CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20242668216

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A88346614** RAZÓN SOCIAL: **KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI SA**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE SAGASTA NUM 15 Planta 7 Pta. IZQ 28004 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 19 de marzo de 2024. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación HRF4JJEGD5QPBEDV** en sede.agenciatributaria.gob.es*



Administración de MONTALBÁN
CL MONTALBAN, 6
28014 MADRID (MADRID)
Tel. 913685355

CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20242668560

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A87648655** RAZÓN SOCIAL: **QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE SAGASTA NUM 15 Planta 7 Pta. IZQ 28004 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

*Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 19 de marzo de 2024. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación HC4J262GF4X2AVPW** en sede.agenciatributaria.gob.es*





ANEXO 2

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL PROYECTO DE FUSIÓN DE LA SOCIEDAD "KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A." (ABSORBENTE) Y LA SOCIEDAD "QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A." (ABSORBIDA)

1.- CONTEXTO DEL INFORME:

El presente informe del Consejo de Administración se emite en el contexto del proyecto de fusión mediante absorción de la sociedad "**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**" por parte de "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**", al amparo de lo dispuesto en el *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea* (en adelante, será referida como la "**Ley de Modificaciones Estructurales**", la "**Ley**" y/o la "**LME**").

Las sociedades intervinientes en la fusión son:

- **Sociedad Absorbente:** La sociedad absorbente es la sociedad mercantil anónima denominada "**KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**" (en adelante, será referida como "**KTESIOS**", "**KTESIOS SOCIMI**", la "**Sociedad Absorbente**" y/o la "**Absorbente**"); está domiciliada en Madrid (C.P. 28004 - Madrid) en la calle Sagasta número 15, 7º izquierda e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-692.614. Es titular del CIF A-88346614 y está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**"), regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, "**Ley Socimi**"). Tiene página web corporativa cuya dirección electrónica es www.ktesios.socimi.es que fue creada mediante acuerdo de la Junta General de fecha 15 de julio de 2020, que causó la inscripción 8ª de la citada hoja en el Registro Mercantil.
- **Sociedad Absorbida:** La sociedad absorbida es la sociedad mercantil anónima denominada "**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**" (en adelante, será referida como "**QPQ**", "**QPQ SOCIMI**", la "**Sociedad Absorbida**" y/o la "**Absorbida**"); está domiciliada en Madrid (C.P. 28004 - Madrid) en la calle Sagasta número 15, 7º izquierda e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-632.477. Es titular del CIF A-87648655 y está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**"), regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, "**Ley Socimi**"). Tiene página web corporativa cuya dirección electrónica es www.qpqalquilersegurosocimi.es que fue creada mediante acuerdo de la Junta General de fecha 2 de marzo de 2018, que causó la inscripción 10ª de la citada hoja en el Registro Mercantil.

2.- SECCIÓN PARA LOS ACCIONISTAS.

2.1.- Aspectos Jurídicos:

La Sociedad Absorbente es titular de forma directa de más del NOVENTA POR CIENTO (90,00%) del capital de la Sociedad Absorbida. Se pretende que ambas sociedades se integren en una única, mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, con la atribución a los accionistas de las sociedades que se extinguen de acciones de la absorbente.

Esta operación es una modificación estructural de las sociedades que participan, para cuya modificación el Real Decreto-Ley 5/2023 que regula las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante la Ley) establece su régimen imperativo, bajo el tipo de fusión, que contempla la emisión del presente informe.

En consecuencia, se opta por la fusión de las sociedades, que alcanza la transmisión en bloque de patrimonio y la atribución de acciones referidas inicialmente.

En la modificación estructural elegida se contemplan los siguientes instrumentos más relevantes: **(i)** el Proyecto común de fusión, que ya ha sido redactado por los administradores de las entidades que participan; **(ii)** el presente informe; **(iii)** el informe de los expertos independientes sobre el Proyecto de fusión, que emitirá un único experto que deberá designar el Registro Mercantil y se pondrá oportunamente a disposición de los accionistas; **(iv)** y las cuentas anuales auditadas exigido por la legislación sobre el mercado de valores.

Tales instrumentos, y otros documentos adicionales establecidos en el artículo 7 de la Ley, conforman la publicidad preparatoria del acuerdo, dirigida a los socios y acreedores, que es otro instrumento para que tales categorías puedan ejercer sus derechos y/o manifestar sus observaciones, con la finalidad de que la fusión se alcance con el mayor conocimiento e información posibles.

En la siguiente sección se aclara que **ninguna** de las dos sociedades que participan en la fusión tiene trabajadores. En consecuencia en esta fusión no procede la publicidad preparatoria dirigida a ese colectivo.

En lo que respecta al **contenido del informe del experto independiente** designado por el Registro Mercantil, se debe referir a:

1. Si es adecuada la compensación en efectivo ofrecida a los accionistas que, como consecuencia de la modificación estructural, disponen del derecho a enajenar sus acciones.
2. Si es adecuado el tipo de canje de las acciones fijado en la fusión.
3. Valoración sobre el hecho de que la fusión no implica o comporta perjuicio para los acreedores.
4. Juicio sobre la razonabilidad de los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por la Sociedad Absorbente de las deudas contraídas para la adquisición del control de la Absorbida, así como sobre el informe de los administradores sobre el proyecto de fusión en

la parte relativa a las razones que hubieran justificado la adquisición del control que justifiquen la operación de fusión, así como al plan económico y financiero, recursos y objetivos que se pretenden.

2.2.- Aspectos Económicos:

En lo que respecta a los aspectos económicos, la operación que por la presente se proyecta, aspira a consolidar el objetivo inorgánico de Ktesios de convertirse en el vehículo "catalizador de SOCIMIs de pequeño tamaño" en nuestro país, cristalizando así el objetivo perseguido por parte de la Sociedad Absorbente al adquirir prácticamente la totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbida.

La fusión de ambas permitirá un mayor crecimiento y dar un impulso a la estrategia de consolidación de KTESIOS como referente en el alquiler asequible, además de suponer un relevante movimiento corporativo en el sector de las SOCIMIs, convirtiéndose en la primera fusión estratégica entre las consideradas "pequeñas".

La actividad empresarial común que emprenden ambas sociedades acogidas al régimen fiscal especial SOCIMI, se verá beneficiada por la fusión, debido a que la gestión del negocio, y también de la propia corporación, serán realizadas de forma centralizada. La integración de ambas, en tanto que dota a este de un mayor volumen, permite acceder a mayores posibilidades y aumentar los márgenes. La centralización de la gestión corporativa beneficia el resultado al reducir el respectivo coste a uno sólo. No se alcanza a comprender ningún aspecto negativo en la gestión global centralizada. En conclusión, la sociedad, después de la fusión, deberá tener una cuenta de resultados proporcionalmente mejor.

Correlativamente, los acreedores deberán participar de la mejora descrita y, por tanto, disponer de un patrimonio neto superior para la satisfacción de sus créditos.

2.3.- Compensación en efectivo propuesta en el Proyecto, en caso de ejercicio por los accionistas que dispongan de derecho a enajenar acciones:

La práctica totalidad de las acciones de la Sociedad Absorbida pertenece a la Sociedad Absorbente, concretamente KTESIOS cuenta con una participación del 97,82%, que equivalen a 10.375.941 acciones de QPQ. A esas acciones **NO** se les aplica el canje, que es elemento natural de una fusión por absorción.

Para el resto de accionistas minoritarios de QPQ, la Ley permite ofrecerles la adquisición de sus acciones, de forma que se extinga su vínculo societario. A estos accionistas minoritarios la misma Ley les permite optar por mantener tal vínculo, en adelante con la nueva sociedad resultante de la fusión (Absorbente) o ejercitar la opción de venta que se les ofrece, en cuyo caso deben recibir una compensación adecuada, e incluso ejercer derechos en el caso de que la consideren insuficientes.

Pues bien, en el Proyecto, las sociedades han decidido establecer el derecho de opción reseñado a los accionistas minoritarios, de forma que la fusión no les conduzca a una situación que posiblemente no deseen: adquirir la condición de accionistas de una sociedad que no han deseado.

Tal decisión, que comporta una eventualmente mínima descapitalización de la Absorbente, no se ha considerado relevante, es decir, que no afectará en la práctica ni a los socios ni a los acreedores.

El método empleado para determinar la compensación es el de valor razonable que concreta y detalla el Proyecto de fusión.

2.4.- Tipo de canje:

A los accionistas de la sociedad que se extingue cuyas acciones no fueran adquiridas por la Absorbente se les canjearán por otras de esta, a razón de 1 acción de la Absorbente por cada 13 acciones de la sociedad Absorbida. A los efectos de que la ecuación de canje sea entera, existirá una compensación complementaria en dinero para ajustar el canje, que se liquidará en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de Ktesios a 15,50 euros.

Al igual que en el caso de la compensación en efectivo para los accionistas que dispongan del derecho a enajenar sus acciones, en el tipo de canje el método empleado es el de valor razonable que concreta y detalla el Proyecto para cada una de las sociedades, al que nos remitimos, de modo que, de la mera comparación que arrojan los parámetros, se deriva el tipo de canje.

Las consecuencias de la fusión son neutras para los accionistas, en cuanto se refiere al valor de su participación en el capital de la Absorbente antes de la fusión. El motivo es porque en el patrimonio de la sociedad se sustituyen las acciones de la Absorbida por el conjunto patrimonial de esta.

En cuanto se refiere a la participación proporcional de los accionistas puede variar sensiblemente, debido a la decisión de los accionistas minoritarios de ejercitar o no el derecho que se les concede para enajenar sus acciones.

2.5.- Impacto de género:

La fusión, por sí misma, no tiene por qué afectar, y de hecho no afectará, al impacto de este tipo que la sociedad viene aplicando, es decir el que se valora a partir del concepto de igualdad, que no significa semejanza, sino homologación (en derechos y oportunidades) entre hombres y mujeres, y en la búsqueda continua para identificar, claramente, esas diferencias sociales y las causas que las producen.

2.6.- Responsabilidad social de la empresa:

En la misma línea que el impacto anterior, la fusión, por si misma, no tiene por qué afectar, y de hecho no afectará a la gestión de los impactos que su actividad genera sobre sus clientes, proveedores, accionistas, comunidades locales, medioambiente y sobre la sociedad en general.

2.7.- Derechos de los accionistas:

La Ley establece determinados derechos y vías de recurso a los que se hace mención en el Proyecto. Singularmente se destacan los siguientes:

- i. El derecho de impugnación de la relación de canje (art. 49 de la Ley);

- ii. El derecho a exigir la celebración de la Junta (art. 55 de la Ley);
- iii. El derecho de impugnación del acuerdo de fusión (art. 11 de la Ley).

Las vías de recurso están referenciadas en los preceptos legales respectivamente indicados.

2.8.- Financiación para adquirir el control de la Sociedad Absorbida:

En el Proyecto se deja constancia de que la Sociedad Absorbente ha contraído deudas, para adquirir respecto de la Sociedad Absorbida el control de esta; y también los recursos y plazos previstos para la satisfacción de tales deudas.

La adquisición de las acciones fue consecuencia de la oferta de suscripción de opciones de compra para la adquisición de las acciones de la Sociedad Absorbida, cuyas acciones cotizan en mercados organizados y que fue publicada en el portal de BME GROWTH de ambas sociedades:

https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/02/05357_InfPriv_20230215.pdf

https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2023/06/05536_InfPriv_20230627.pdf

Esta operación estratégica fue acordada el pasado 12 de diciembre de 2022, por el Consejo de Administración y la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Absorbente, ratificando la ejecución de la misma mediante acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2023.

En consecuencia, las razones que justificaron la adquisición del control y que indirectamente también justificaron la fusión, el correlativo plan económico y financiero, que incluye los recursos y la descripción de los objetivos que se pretendieron conseguir, derivan del referido acuerdo, sin que la información a los accionistas de la fusión que se proyecta pueda alterar tales parámetros.

3.- SECCIÓN PARA LOS TRABAJADORES.

Ninguna de las sociedades que participan en la fusión tiene personas empleadas; las operaciones sociales se verifican en virtud de contratos mercantiles. Por ello no se requiere dotar de contenido a esta sección (art. 5.8 de la Ley).

Se hace expresamente constar que los señores consejeros expresamente han acordado que la firma del presente documento se pueda efectuar a través de la plataforma DocuSign (<https://www.docusign.com.es/>), siendo dicha plataforma de firma electrónica plenamente válida, en aplicación del Reglamento (UE) nº 910/2014 sobre identificación electrónica y servicios de confianza para transacciones electrónicas en el mercado interior. Los consejeros declaran expresamente la plena validez del presente documento mediante su firma a través de dicha plataforma.

La firma bajo el sistema DocuSign como plataforma de firma electrónica permite enviar el acta y la lista de asistentes a las direcciones indicadas por los consejeros a efectos de notificaciones y firmarlo electrónicamente. A tales efectos, cada uno de los consejeros de forma expresa e individualizada declaran: **i)** que sus datos identificativos se corresponden con su identidad y **ii)** que la dirección de correo electrónico identificada a efectos de notificaciones es de cada uno de los consejeros, siendo éstos quienes accederán personalmente a dicho correo electrónico a los efectos de firmar a través del sistema creado por la plataforma Docusign.

Los consejeros manifiestan y declaran expresamente que reconocerán sin dudar dicha firma efectuada a través de la plataforma Docusign frente a cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar a la validez del presente documento.

En Madrid, 19 de marzo de 2024.

GALLEGO
GRAJALES HENRY
NOEL - X8408068G

Firmado digitalmente por
GALLEGO GRAJALES
HENRY NOEL - X8408068G
Fecha: 2024.04.08 15:04:35
+02'00'

HENRY NOEL GALLEGRO GRAJALES
Presidente del Consejo y CEO
KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI S.A.

MARTIN
GUIRADO
LUIS -
02195327T

Firmado
digitalmente por
MARTIN GUIRADO
LUIS - 02195327T
Fecha: 2024.04.04
18:17:00 +02'00'

LUIS MARTIN GUIRADO
Consejero
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO
SOCIMI S.A.

SCHMIDT
BERNHARD -
X7339717A

Firmado digitalmente por
SCHMIDT BERNHARD -
X7339717A
Fecha: 2024.04.08 15:36:47
+02'00'

BERNHARD SCHMIDT
Consejero
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI S.A.



ANEXO 3

INFORME DEL EXPERTO INDEPENDIENTE



**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE
EL PROYECTO DE FUSIÓN DE KTESIOS REAL
ESTATE SOCIMI, SA Y QUID PRO QUO ALQUILER
SÉGURO SOCIMI, SA**

14 de mayo de 2024

*AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.829, folio 89, sección 8, hoja nº M-608799,
Inscripción 1, C.I.F.: B 87352357
Avda. del General Perón, 38. Edificio Master's I 4ª Planta,
28020 Madrid*

Member of



Alliance of
independent firms

ÍNDICE

1. ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO	3
2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA OPERACIÓN	5
3. DESCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN	6
4. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA	8
5. PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS PARA LA REALIZACIÓN DE NUESTRO TRABAJO	9
5.1. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA FUSIÓN	9
5.2. RECURSOS Y PLAZOS PREVISTOS PARA LA SATISFACCIÓN DE LA DEUDA	9
5.3. ECUACIÓN DE CANJE	11
6. DIFICULTADES ESPECIALES EN LA REALIZACIÓN DEL TRABAJO	13
7. CONCLUSIONES	14



INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE EL PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 6.1.1º, 6.1.2º, 6.3 Y 42.1.3º DEL REAL DECRETO-LEY 5/2023, DE 28 DE JUNIO, POR EL QUE SE ADOPTAN Y PRORROGAN DETERMINADAS MEDIDAS DE RESPUESTA A LAS CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LA GUERRA DE UCRANIA, DE APOYO A LA RECONSTRUCCIÓN DE LA ISLA DE LA PALMA Y A OTRAS SITUACIONES DE VULNERABILIDAD; DE TRANSPOSICIÓN DE DIRECTIVAS DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE SOCIEDADES MERCANTILES Y CONCILIACIÓN DE LA VIDA FAMILIAR Y LA VIDA PROFESIONAL DE LOS PROGENITORES Y LOS CUIDADORES; Y DE EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA

A los Administradores de:

KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, SA y de la sociedad QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, SA

1. ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO

De conformidad con lo establecido en los artículos 6.1.1º, 6.1.2º, 6.3 y 42.1.3º del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del derecho de la Unión Europea, en adelante el **RDL 05/2023**, y en los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, con fecha 12 de abril de 2024 fuimos nombrados expertos independientes para la elaboración del informe previsto en los citados artículos del citado RDL 05/2023 sobre el proyecto de fusión de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A (en adelante "**KTESIOS**" y/o la "**SOCIEDAD ABSORBENTE**") y QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO, S.A., (en adelante "**QPQ**" y/o la "**SOCIEDAD ABSORBIDA**"); en su conjunto el **PROYECTO DE FUSIÓN**.

KTESIOS es titular de forma directa de más del NOVENTA POR CIENTO (90,00%) del capital de QPQ. Se pretende que ambas sociedades se integren en una única, mediante la transmisión en bloque de sus patrimonios, con la atribución a los accionistas de la sociedad que se extingue de acciones de KTESIOS.

Member of



Alliance of
independent firms



Esta operación es una modificación estructural de las sociedades que participan y, en consecuencia, está regulada por el Real Decreto-Ley 5/2023. Dicha normativa contempla, entre otros requisitos, la elaboración de un informe por parte de expertos independientes en el que se analice el Proyecto de fusión. Este informe, que emitirá un único experto que deberá designar el Registro Mercantil, se pondrá oportunamente a disposición de los accionistas.

Además, hay que tener en cuenta que KTESIOS ha contraído deudas para financiar la adquisición del 100% de QPQ.

Teniendo en cuenta las circunstancias descritas con anterioridad, el alcance de nuestro trabajo consiste en emitir un juicio sobre la razonabilidad de las indicaciones existentes en el PROYECTO DE FUSIÓN y del Informe de los Administradores, para concluir sobre la razonabilidad de:

- a) Los recursos y los plazos previstos para la satisfacción por la sociedad resultante de las deudas contraídas para adquirir el control de QPQ.
- b) Las razones que han justificado la adquisición del control o de los activos, es decir, las que justifican la operación de fusión.
- c) Razonabilidad y adecuación de la ecuación de canje de las acciones.
- d) Valoración sobre si la operación de fusión no implica o comporta perjuicio para los acreedores.

Nuestro trabajo no ha incluido la revisión del PROYECTO DE FUSIÓN desde el punto de vista legal ni supone ninguna recomendación para los socios de las sociedades en cuanto a la conveniencia de la fusión ni sobre sus efectos.

Member of



Alliance of
independent firms



2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA OPERACIÓN

SOCIEDAD ABSORBENTE: KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INSCRIPCIÓN: Registro Mercantil de Madrid, tomo 38.976, folio 30, sección 8, hoja M-692.614.

CIF: A-88346614

DOMICILIO SOCIAL: Calle Sagasta, 15, 7º izquierda, 28004 Madrid

OBJETO SOCIAL: Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.

SOCIEDAD ABSORBIDA: QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

INSCRIPCIÓN: Registro Mercantil de Madrid, tomo 35.173, folio 23, sección 8, hoja M-632.477.

CIF: A-87648655

DOMICILIO SOCIAL: Calle Sagasta, 15, 7º izquierda, 28004 Madrid

OBJETO SOCIAL: Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento.

Member of



Alliance of
independent firms



3. DESCRIPCIÓN DE LA FUSIÓN

Las sociedades que se encuentran actualmente en un proceso de fusión son KTESIOS como SOCIEDAD ABSORBENTE, y QPQ como SOCIEDAD ABSORBIDA.

La práctica totalidad de las acciones de la SOCIEDAD ABSORBIDA pertenece a la SOCIEDAD ABSORBENTE. Concretamente, KTESIOS cuenta con una participación del 97,82%, que equivalen a 10.375.941 acciones de QPQ.

QPQ se extinguirá, traspasando en bloque la totalidad de su patrimonio a la SOCIEDAD ABSORBENTE, KTESIOS, la cual adquirirá a título universal la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de dicha SOCIEDAD ABSORBIDA.

Para los accionistas minoritarios de QPQ, la Ley permite ofrecerles la adquisición de sus acciones, de forma que se extinga su vínculo societario con QPQ u optar por mantener el vínculo, pero con la sociedad resultante de la fusión que, en este caso, sería KTESIOS.

Pues bien, en el PROYECTO DE FUSIÓN, KTESIOS ha decidido establecer el derecho de opción reseñado a los accionistas minoritarios, ofreciéndoles una compensación por sus acciones de QPQ. El método empleado para determinar la compensación es el de valor razonable que concreta y detalla el PROYECTO DE FUSIÓN.

A los accionistas de QPQ que decidan no vender sus acciones, se les canjearán por otras de la SOCIEDAD ABSORBENTE, a razón de 1 acción de KTESIOS por cada 13 acciones de QPQ. A los efectos de que la ecuación de canje sea entera, existirá una compensación complementaria en dinero para ajustar el canje, que se liquidará en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de KTESIOS a 15,50 euros.

Al igual que en el caso de la compensación en efectivo para los accionistas que decidan vender sus acciones, en el tipo de canje el método empleado es el de valor razonable que concreta y detalla el PROYECTO DE FUSIÓN.

Las consecuencias de la fusión son neutras para los accionistas, en cuanto se refiere al valor de su participación en el capital de KTESIOS antes de la fusión. El motivo es porque en el patrimonio de la sociedad se sustituyen las acciones de la SOCIEDAD ABSORBIDA por el conjunto patrimonial de esta.

En cuanto se refiere a la participación proporcional de los accionistas puede variar sensiblemente, debido a la decisión de los accionistas minoritarios de ejercitar o no el derecho que se les concede para enajenar sus acciones.

Member of





Para la adquisición de las acciones de QPQ, KTESIOS acudió a las siguientes fuentes de financiación:

Cuadro 1.:Financiación asociada al PROYECTO DE FUSIÓN

Fecha	Naturaleza	Importe	Plazo (meses)	Vencimiento	Garantías
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	3.000.000,00 €	12	01/06/2024	No
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
05/06/2023	Préstamo	20.000,00 €	12	05/06/2024	No
14/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	14/06/2024	No
12/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	12/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
01/06/2023	Préstamo	100.000,00 €	12	01/06/2024	No
04/07/2023	Préstamo	30.000,00 €	12	04/07/2024	No
01/06/2023	Préstamo	140.000,00 €	12	01/06/2024	No
26/06/2023	Crédito	7.000.000,00 €	24	26/06/2025	Hipotecaria/Avalista
27/06/2023	Crédito	1.200.000,00 €	36	27/06/2026	Avalista

Fuente: PROYECTO DE FUSIÓN

Los préstamos convertibles, es decir 12 préstamos suscritos entre el 1 de junio y el 14 de junio de 2023, ya han sido amortizados mediante ampliación de capital por compensación de créditos. Por lo tanto, a la fecha de emisión del PROYECTO DE FUSIÓN quedan por amortizar los créditos suscritos el 26 y 27 de junio de 2023.

En conclusión, el PROYECTO DE FUSIÓN, consiste en la absorción por parte de KTESIOS de QPQ sociedad dedicada a la adquisición y explotación de bienes inmuebles. Para la adquisición de dicha sociedad, bien a través de la compra de las acciones o bien mediante el canje de las acciones de QPQ por acciones de KTESIOS, la SOCIEDAD ABSORBENTE se endeudó en un importe total de 12.090 miles de euros, de los cuales 4.890 miles de euros ya han sido amortizados a través de una ampliación de capital por compensación de créditos, quedando un importe 8.200 miles de euros.

Durante el año 2024 se han realizado varias amortizaciones del préstamo hipotecario quedando como deuda pendiente de amortizarse, a 14 de mayo de 2024, 5.934.763,38 euros más 1.200.000,00 euros correspondiente al crédito, lo que supone un total de 7.135 miles de euros.

Member of



Alliance of independent firms



4. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Proyecto Común de Fusión por absorción que redacta el órgano de administración de KTESIOS y QPQ, de fecha 19 de marzo de 2024.
- Informe de los Administradores sobre el proyecto común de fusión, de fecha 19 de marzo de 2024.
- Plan de Negocio o Business Plan, para el PROYECTO DE FUSIÓN realizado por la Dirección Financiera y Dirección de Valoración de RKS-AM.
- Cuentas Anuales de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. del ejercicio 2023 con el informe de auditoría emitido por GRANT THORNTON S.L.P., de fecha 21 de marzo de 2024, en el cual se expresaba una opinión sin salvedades.
- Cuentas Anuales de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. del ejercicio 2023 con el informe de auditoría emitido por GRANT THORNTON S.L.P., de fecha 21 de marzo de 2024, en el cual se expresaba una opinión sin salvedades.
- Cotizaciones bursátiles de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. obtenidas de la página web de BME Growth a las fechas indicadas en el presente Informe.
- Actas de los Consejos de Administración de KTESIOS REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. desde 1 de enero de 2024 hasta la fecha de emisión del presente Informe.

Member of



Alliance of
independent firms

5. PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS PARA LA REALIZACIÓN DE NUESTRO TRABAJO

5.1. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA FUSIÓN

De acuerdo con los órganos de administración de KTESIOS y QPQ, la fusión de ambas sociedades permitirá un mayor crecimiento y dar un impulso a la estrategia de consolidación de KTESIOS como referente en el alquiler asequible, además de suponer un relevante movimiento corporativo en el sector de las SOCIMIs, convirtiéndose en la primera fusión estratégica entre las consideradas "pequeñas".

Además, con esta operación de fusión KTESIOS aspira a consolidar uno de sus objetivos inorgánicos, que es convertirse en el vehículo "catalizador de SOCIMIs de pequeño tamaño" en nuestro país.

La actividad empresarial común que desarrollan ambas sociedades se verá beneficiada por la fusión, debido a que la gestión del negocio, y también de la propia corporación, serán realizadas de forma centralizada. La integración de ambas, en tanto que dota al negocio de mayor volumen de recursos, permite acceder a mayores posibilidades y aumentar los márgenes. La centralización de la gestión corporativa beneficia el resultado al reducir el respectivo coste a uno sólo.

Esta mejora tanto en recursos como en costes supondrá una mejora en los resultados de la compañía, lo que junto al aumento del patrimonio neto supondrá una mayor garantía para los acreedores.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, tal y como se desprende del PROYECTO DE FUSIÓN, la deuda asociada al principal acreedor de QPQ dispone de garantía real (hipoteca inmobiliaria).

5.2. RECURSOS Y PLAZOS PREVISTOS PARA LA SATISFACCIÓN DE LA DEUDA

Como hemos visto en el **Apartado 3** del presente Informe, para la adquisición de las acciones de QPQ, KTESIOS se endeudó en un importe total de 12.090 miles de euros, de los cuales 3.890 miles de euros ya han sido amortizados a través de una ampliación de capital por compensación de créditos y durante el año 2024 se ha amortizado un principal de 1.065 miles de euros, quedando pendientes de amortización 7.135 miles de euros, los cuales se corresponden con:

- Un préstamo hipotecario, suscrito el 26 de junio de 2023 con GLENCAR INVESTMENT XXI DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, por importe de 7.000 miles de euros y con un tipo de interés del 1,10% mensual. La duración del préstamo es de 24 meses, siendo por tanto su fecha de vencimiento el 26 de junio de 2025.



La liquidación y pago de intereses se produce de forma trimestral, mientras que el principal será amortizado en la fecha del vencimiento. Durante los primeros 4 meses del año 2024 se han amortizado 1.605 miles de euros de principal, quedando pendientes 5.935 miles de euros.

- Una póliza de crédito suscrita el 27 de junio de 2023 con BANKINTER, SA por un importe máximo disponible de 1.200 miles de euros, de los cuales se ha dispuesto del 100%. Este importe se amortizará mediante 3 pagos los días 27 de junio de los años 2024, 2025 y 2026, a razón de 400 miles de euros.

El tipo de interés aplicable será el resultante de sumar un tipo de referencia (EURIBOR a 12 meses publicado por el EMMI) que para el primer periodo se fija en 4,12% y un diferencial del 2,00%. El devengo de intereses será diario, produciéndose su liquidación de forma trimestral.

Los recursos con los que KTESIOS, una vez realizada la fusión, satisfará la mencionada deuda y los intereses que se devenguen de la misma serán, por un lado, los flujos de caja que generen en la normal explotación de su actividad y, por otro lado, mediante ampliaciones de capital que KTESIOS espera realizar en el año 2024 y con la principal finalidad de amortizar anticipadamente el préstamo hipotecario en dicho ejercicio.

La Dirección de RKS-AM nos ha proporcionado un Plan de Negocio o *Business Plan*, el cual incluye una previsión del EBITDA, el EBIT y el Resultado Financiero provenientes del PROYECTO DE FUSIÓN, así como de la evolución del Balance teniendo en cuenta, entre otros factores, las distintas ampliaciones de capital dinerarias que se espera realizar en el periodo 2024-2028.

A partir de dicho Plan de Negocio, hemos analizado la estimación de los flujos de caja disponibles anualmente para el pago de la deuda de 7.135 miles de euros asociada al PROYECTO DE FUSIÓN.

Nuestro trabajo se ha centrado, fundamentalmente, en la validación de los datos históricos financieros de partida del Plan de Negocio, así como en el análisis y contraste de las asunciones e hipótesis utilizadas para determinar si cubre todos aquellos factores básicos y consideran aspectos tales como los riesgos inherentes del negocio.

Sobre las proyecciones realizadas por las Dirección hemos realizado los análisis de sensibilidad que hemos considerado necesarios variando determinadas hipótesis, parámetros o valores utilizados en el Plan de Negocio.

Asimismo, hemos verificado la actual situación de las sociedades a través del análisis de las Cuentas Anuales de KTESIOS auditadas a 31 de diciembre de 2023 así como Cuentas Anuales de QPQ auditadas a 31 de diciembre de 2023. Los respectivos informes de auditoría del ejercicio 2023 de KTESIOS y QPQ, emitidos por GRANT THORNTON, S.L.P. SOCIEDAD UNIPERSONAL

Member of



Alliance of
independent firms

contienen una opinión sin salvedades, si bien el informe de auditoría de KTESIOS contiene un párrafo de énfasis respecto de la existencia de una incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento al tener la sociedad fonde de maniobra negativo por importe de 1.334 miles de euros derivado del endeudamiento a corto plazo con entidades de crédito y con empresas del grupo y asociadas, citándose como factor mitigante de la duda la intención de la sociedad de llevar a cabo una ampliación de capital dineraria que permita hacer frente a sus obligaciones a corto plazo y promover la fusión por absorción de QPQ.

Tras el estudio de las proyecciones, así como de los análisis de sensibilidad realizados, podemos concluir que la sociedad resultante de la fusión, de no modificarse por circunstancias extraordinarias las hipótesis utilizadas, podrá generar recursos de tesorería, provenientes del PROYECTO DE FUSIÓN, suficientes para hacer frente a la devolución de la deuda de 7.135 de euros expuesta en el **Apartado 3** anterior, originada en la adquisición de las acciones de QPQ.

5.3. ECUACIÓN DE CANJE

La relación de canje tiene como objetivo asegurar que el valor de las acciones entregadas por la SOCIEDAD ABSORBENTE iguala el valor del patrimonio recibido por la misma.

Las acciones de los accionistas de la SOCIEDAD ABSORBIDA que no fueran adquiridas deberán ser canjeadas por acciones propias que la SOCIEDAD ABSORBENTE tuviera en cartera. En otro caso, y siempre que no tenga que celebrarse la correspondiente junta a solicitud de la minoría, los administradores de la KTESIOS quedan autorizados, a elevar el capital en la medida estrictamente necesaria para el canje.

A los accionistas de QPQ cuyas acciones no fueran adquiridas por KTESIOS se les canjearán por otras de esta última, a razón de 1 acción de KTESIOS por cada 13 acciones de QPQ. A los efectos de que la ecuación de canje sea entera, existirá una compensación complementaria en dinero para ajustar el canje, que se liquidará en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de KTESIOS a 15,50 euros.

El artículo 36 del RDL 05/2023 indica que el tipo de canje debe establecerse sobre la base del valor razonable del patrimonio de las sociedades.

El tipo de canje, el cual, según el PROYECTO DE FUSIÓN, se ha determinado aplicando el valor derivado del método de precio de mercado de las acciones de cada sociedad al cierre del día anterior a la emisión del PROYECTO DE FUSIÓN, habiendo considerado los administradores de las sociedades que el valor real de los patrimonios de éstas coincide con su valor contable, tomando como tal el valor nominal de las acciones de cada sociedad más la prima de emisión, es razonable



teniendo en cuenta los valores de cotización de las acciones de dichas sociedades¹, de los cuales resulta una relación de canje de 1 acción de KTESIOS por cada 12,70 acciones de QPQ. Igualmente, para el ajuste del canje por la parte no entera, a efectos de la liquidación en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción de KTESIOS hay que tener en consideración que dicha acción cotizaba a 15,500 euros/acción el 18 de marzo de 2024, día anterior a la emisión del PROYECTO DE FUSIÓN.

Por otra parte, como ya se ha indicado, KTESIOS ofrece la posibilidad a los accionistas de la SOCIEDAD ABSORBIDA que no quieran tomar parte en la fusión de que les vendan sus acciones. El precio que KTESIOS ofrece a dichos accionistas ha sido fijado en 1,25 euros por acción. Este importe se corresponde con el precio de adquisición de las acciones abonado por la SOCIEDAD ABSORBENTE en la oferta pública de adquisición el pasado 27 de junio de 2023. Este importe estaría ligeramente por encima del valor de cotización de las acciones de QPQ en el BME Growth a 18 de marzo de 2024, día anterior a la fecha del PROYECTO DE FUSIÓN, que asciende a 1,220 euros.

¹ KTESIOS y QPQ cotizan en el BME Growth, mercado organizado, ascendiendo sus valores de cotización, a 18 de marzo de 2024, a 15,500 euros/acción en el caso de KTESIOS y a 1,220 euros/acción en el caso de QPQ.

Member of



Alliance of
independent firms



6. DIFICULTADES ESPECIALES EN LA REALIZACIÓN DEL TRABAJO

La elaboración de proyecciones financieras de una sociedad es una cuestión que encierra subjetividad, si bien, estas proyecciones se han efectuado a partir de las mejores estimaciones de su Dirección Financiera.

Dadas las incertidumbres inherentes en toda proyección de datos financieros futuros, algunas hipótesis empleadas en la preparación de dichas proyecciones podrían no cumplirse, pudiendo acontecer sucesos ahora imposibles de prever, lo que podría afectar a los resultados y flujos de caja futuros y, en consecuencia, a las conclusiones de nuestro trabajo.

En estas circunstancias, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.

Member of



Alliance of
independent firms

7. CONCLUSIONES

Las conclusiones que a continuación figuran se han alcanzado teniendo en cuenta todos los aspectos descritos en este Informe en cuanto a antecedentes, objetivos, alcance, procedimientos aplicados, información utilizada y limitaciones; los cuales deben leerse y considerarse adecuadamente para una correcta interpretación de todos los aspectos que se puedan desprender de los mismos.

- El Informe de los Administradores sobre el PROYECTO DE FUSIÓN justifica la operación de fusión que se plantea con la consecución de los siguientes objetivos: (i) consolidación de KTESIOS como uno de los principales referentes en el sector del alquiler asequible y (ii) mejora de los resultados y márgenes como consecuencia de la reducción de costes y aumento de recursos.
- El PROYECTO DE FUSIÓN no supondrá perjuicio alguno para los acreedores ya que (i) se espera que se produzca una mejora de resultados como consecuencia de la fusión, lo que supondrá que los acreedores tengan más garantía para el cobro de su deuda y (ii) el proveedor principal de QPQ dispone de garantía real (hipoteca inmobiliaria).
- Teniendo en cuenta lo descrito en el presente Informe, especialmente en los **Apartados 5.2 y 6**, tras el estudio de las proyecciones, así como de los análisis de sensibilidad realizados, podemos concluir que la sociedad resultante de la fusión, de no modificarse por circunstancias extraordinarias las hipótesis utilizadas, podrá generar recursos de tesorería suficientes para hacer frente a la devolución de la deuda pendiente de 7.135 miles de euros originada en la adquisición de las acciones de la SOCIEDAD ABSORBIDA.
- El tipo de canje que figura en el PROYECTO DE FUSIÓN, 1 acción de la SOCIEDAD ABSORBENTE por cada 13 acciones de la SOCIEDAD ABSORBIDA, el cual, según el PROYECTO DE FUSIÓN, se ha determinado aplicando el valor derivado del método de precio de mercado de las acciones de cada sociedad al cierre del día anterior a la emisión del PROYECTO DE FUSIÓN, habiendo considerado los administradores de las sociedades que el valor real de los patrimonios de éstas coincide con su valor contable, tomando como tal el valor nominal de las acciones de cada sociedad más la prima de emisión, es razonable teniendo en cuenta los valores de cotización de las acciones de dichas sociedades², de los cuales resulta una relación de canje de 1 acción de KTESIOS por cada 12,70 acciones de QPQ. Asimismo, para el ajuste del canje por la parte no entera, a efectos de la liquidación en la parte proporcional correspondiente al valor de una acción

² KTESIOS y QPQ cotizan en el BME Growth, mercado organizado, ascendiendo sus valores de cotización, a 18 de marzo de 2024, a 15,500 euros/acción en el caso de KTESIOS y a 1,220 euros/acción en el caso de QPQ.



de KTESIOS hay que tener en consideración que dicha acción cotizaba a 15,500 euros/acción el 18 de marzo de 2024, día anterior a la emisión del PROYECTO DE FUSIÓN.

- Por último, dado que KTESIOS ofrece la posibilidad a los accionistas de la SOCIEDAD ABSORBIDA que no quieran tomar parte en la fusión de que les vendan sus acciones, consideramos que el precio que KTESIOS ofrece a dichos accionistas, fijado en 1,25 euros por acción (el cual se corresponde con el precio de adquisición de las acciones abonado por la SOCIEDAD ABSORBENTE en la oferta pública de adquisición el pasado 27 de junio de 2023) es razonable, al estar dicho importe ligeramente por encima del valor de cotización de las acciones de QPQ en el BME Growth a 18 de marzo de 2024, día anterior a la fecha del PROYECTO DE FUSIÓN, que asciende a 1,220 euros/acción.

Member of



Alliance of
independent firms



Este Informe y la información en él contenida han sido preparados para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 6.1.1º, 6.1.2º, 6.3 y 42.1.3º del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del derecho de la Unión Europea, y en los artículos 340 y 349 del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no sirve ni puede ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

CIUDAD-REAL Firmado digitalmente
CALDERON por CIUDAD-REAL
RICARDO - CALDERON RICARDO -
05283222F 05283222F
Fecha: 2024.05.14
18:03:45 +02'00'

Ricardo Ciudad-Real Calderón

Socio

Madrid, 14 de mayo de 2024

Member of



Alliance of
independent firms

ANEXO 4
BALANCE DE FUSIÓN

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31-12-2023	31-12-2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		13.313.361,55	15.288.394,86
Inversiones inmobiliarias	6	13.235.951,05	15.197.808,19
Terrenos		8.989.855,59	10.078.433,03
Construcciones		4.239.754,20	5.108.969,82
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		6.341,26	10.405,34
Inversiones financieras a largo plazo	7	77.410,50	90.586,67
Otros activos financieros		77.410,50	90.586,67
B) ACTIVO CORRIENTE		2.141.428,70	630.048,44
Existencias		21.899,51	10.229,69
Anticipos a proveedores		21.899,51	10.229,69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	4.040,63	5.205,85
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		459,42	489,64
Otros deudores		3.581,21	4.716,21
Inversiones en empresas de grupo a corto plazo	14	230.023,70	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	7 y 14	15.895,21	17.192,74
Otros activos financieros		15.895,21	17.192,74
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.869.569,65	597.420,16
Tesorería		1.869.569,65	597.420,16
TOTAL ACTIVO (A+B)		15.454.790,25	15.918.443,30

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023 (Expresado en Euros)

PASIVO	Nota	31-12-2023	31-12-2022
A) PATRIMONIO NETO		9.927.467,30	11.016.403,33
A-1) Fondos propios		9.927.467,30	11.016.403,33
Capital	9	10.606.539,00	10.606.539,00
Capital escriturado		10.606.539,00	10.606.539,00
Prima de emisión		208.849,81	208.849,81
Reservas	9	4.052,59	-41.095,73
Otras reservas		4.052,59	-41.095,73
Acciones y participaciones propias	9	-224.722,99	-209.372,99
Resultados de ejercicios anteriores			
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	9		
Resultado del ejercicio	9	-667.251,11	451.483,24
B) PASIVO NO CORRIENTE		4.739.966,11	4.011.492,22
Deudas a largo plazo	10	4.739.966,11	4.011.492,22
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		4.655.814,43	3.913.956,97
Otros pasivos financieros		84.151,68	97.535,25
C) PASIVO CORRIENTE		787.356,84	890.547,75
Deudas a corto plazo	10	669.451,96	787.194,97
Deudas con entidades de crédito		661.458,41	782.676,15
Otros pasivos financieros		7.993,55	4.518,82
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	10, 14	0,00	217,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	117.904,88	103.134,98
Proveedores		54.629,20	389,48
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10, 14	0,00	80.192,52
Acreedores varios	10	61.800,91	18.514,29
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	1.474,77	4.038,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		15.454.790,25	15.918.443,30

Las notas 1 a 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.