

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**Q-LIVING, F.I.C.C.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2022**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de Q-Living Asset Management, S.G.E.I.C., S.A., Sociedad Gestora de Q-Living, F.I.C.C:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Q-Living, F.I.C.C., (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2022, 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 del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Inversiones en empresas del grupo y asociadas*

---

**Descripción** Tal y como se indica en la nota 7, el Fondo ha suscrito participaciones en sociedades por importe de 13.801 miles de euros registrados en el epígrafe “Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo” a 31 de diciembre del 2022.

La información relativa a los criterios de reconocimiento y valoración que resultan de aplicación a dichas participaciones se describen en las Notas 4.a) de la memoria adjunta.

Hemos considerado esta área como un aspecto más relevante en nuestra auditoría dada la significatividad de los importes involucrados.

### **Nuestra respuesta**

---

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión de las escrituras, así como cualquier otra documentación contractual relativa a las participaciones suscritas por la Sociedad.
- ▶ Verificación del adecuado registro contable de la inversión conforme al marco normativo de información financiera aplicable y de su consistencia con la documentación revisada.
- ▶ Revisión de la integridad y exactitud de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales**

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, 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 de la Sociedad Gestora del Fondo 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 de la Sociedad Gestora del Fondo tienen intención de liquidar el Fondo 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 de la Sociedad Gestora del Fondo, 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 del Fondo 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 el Fondo 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 Sociedad Gestora del Fondo 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 del Fondo, 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.

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/23/05832  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)



Ambrosio Arroyo Fernández-Rañada  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 20648)

17 de mayo de 2023

**Q-LIVING, F.I.C.C.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022**

## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance de situación a 31 de diciembre de 2022.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

**Q-LIVING, F.I.C.C.**  
**Balance de situación a 31 de diciembre de 2022**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>7.655.569</b>	<b>4.099.966</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>43.765</b>	<b>188.508</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	5.132.569	3.822.466	Acreedores y cuentas a pagar	8	43.765	188.508
Inversiones financieras a corto plazo	6	2.523.000	-				
Deudores		-	277.500				
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>21.416.363</b>	<b>22.612.615</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Inmovilizado intangible		8.636	-				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7, 12	21.407.727	22.612.615	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>29.028.167</b>	<b>26.524.073</b>
Instrumentos de patrimonio		13.801.310	15.164.636	<b>FONDOS REEMBOLSABLES</b>	9	<b>29.028.167</b>	<b>26.524.073</b>
Préstamos y créditos a empresas		7.606.417	7.447.979	Participes		30.920.625	27.810.000
				Prima de ecuilización		27.358	27.358
				Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(1.313.285)	(529.885)
				Resultado del ejercicio (+/-)	3, 10	(606.531)	(783.400)
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>29.071.932</b>	<b>26.712.581</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)</b>		<b>29.071.932</b>	<b>26.712.581</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>30.920.625</b>	<b>27.810.885</b>				
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>31.093.125</b>	<b>31.093.125</b>				
Patrimonio total comprometido		(172.500)	(3.283.125)				
Patrimonio comprometido no exigido		1.313.285	529.885				
Pérdidas fiscales a compensar							
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>32.233.910</b>	<b>28.339.885</b>				

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2022.

**Q-LIVING, F.I.C.C.****Cuenta de pérdidas y ganancias****correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022****(Expresada en euros)**

<b>Cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingresos financieros (+)</b>		<b>158.442</b>	<b>78.779</b>
<i>Intereses, dividendos y rendimientos asimilados</i>	7.3	158.442	78.779
<b>Gastos financieros (-)</b>		<b>(24.668)</b>	<b>(104.179)</b>
<i>Intereses y cargas asimiladas</i>	9	(31)	(104.179)
Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)		(24.638)	-
<b>Otros resultados de explotación (+/-)</b>		<b>(647.495)</b>	<b>(649.917)</b>
<i>Comisiones satisfechas (-)</i>	11.1	(647.495)	(649.917)
<i>Comisión de gestión</i>	11.1, 12	(627.495)	(629.917)
<i>Otras comisiones y gastos</i>		(20.000)	(20.000)
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>(513.722)</b>	<b>(675.317)</b>
Otros gastos de explotación (-)	11.2	(92.810)	(108.083)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(606.531)</b>	<b>(783.400)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(606.531)</b>	<b>(783.400)</b>
Impuesto sobre beneficios (-)	10	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(606.531)</b>	<b>(783.400)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2022.

**Q-LIVING, F.I.C.C.**  
**Estado de cambios en el patrimonio neto**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**  
 (Expresado en euros)

**A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

	Notas	2022	2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(606.531)	(783.400)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(606.531)</b>	<b>(783.400)</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2022.

**Q-LIVING, F.I.C.C.**  
**Estado de cambios en el patrimonio neto**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Expresado en euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

	Participes (Nota 10)	Prima de ecuivalización (Nota 10)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones y donaciones y legados recibidos	Total
<b>SALDO A 31 diciembre de 2021</b>	<b>14.800.000</b>	-	-	<b>(529.885)</b>	-	-	-	<b>14.270.115</b>
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>(783.400)</b>	-	-	-	<b>(783.400)</b>
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>13.010.000</b>	<b>27.358</b>	-	-	-	-	-	<b>13.037.358</b>
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones	13.010.000	27.358	-	-	-	-	-	13.037.358
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	<b>(529.885)</b>	<b>529.885</b>	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL AL 1 de enero de 2021</b>	<b>27.810.000</b>	<b>27.358</b>	<b>(529.885)</b>	<b>(783.400)</b>	-	-	-	<b>26.524.073</b>
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	<b>(606.531)</b>	-	-	-	<b>(606.531)</b>
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>3.110.625</b>	-	-	-	-	-	-	<b>3.110.625</b>
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones	3.110.625	-	-	-	-	-	-	3.110.625
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	<b>(783.400)</b>	<b>783.400</b>	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL AL 31 de diciembre 2022</b>	<b>30.920.625</b>	<b>27.358</b>	<b>(1.313.285)</b>	<b>(606.531)</b>	-	-	-	<b>29.028.167</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2022.

Q-LIVING, F.I.C.C.

Estado de flujos de efectivo

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(472.609)</b>	<b>(872.903)</b>
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(606.531)	(783.400)
2. Ajustes del resultado		1.165	25.400
a) Amortización del inmovilizado		1.165	-
g) Ingresos financieros (-)	9	-	(78.779)
h) Gastos financieros (+)	9	-	104.179
3. Cambios en el capital corriente		132.758	(114.903)
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-	-
b) Otros activos corrientes (+/-)	6	277.500	(276.100)
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	8	(144.742)	161.197
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(1.327.913)</b>	<b>(4.643.339)</b>
6. Pagos por inversiones (-)	7	(3.373.339)	(4.643.339)
a) Empresas del grupo y asociadas		(3.363.538)	(4.643.339)
b) Inmovilizado intangible		(9.801)	-
7. Cobros por desinversiones (+)	7	2.045.426	-
a) Empresas del grupo y asociadas		2.045.426	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>3.110.625</b>	<b>7.962.895</b>
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	3.110.625	13.037.358
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		3.110.625	13.037.358
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	9	-	(5.074.463)
a) Emisión		-	(5.074.463)
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		-	(5.074.463)
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.310.103</b>	<b>2.446.653</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>5 3.822.466</b>	<b>1.375.813</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>5 5.132.569</b>	<b>3.822.466</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2022

## **Q-LIVING, F.I.C.C**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **1. RESEÑA DEL FONDO**

Q-Living F.I.C.C. (en adelante "el Fondo"), es un fondo de inversión colectiva de tipo cerrado constituido en Madrid, el 17 de marzo de 2020, e inscrito en el registro de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (en adelante "CNMV") con el número 25, el 30 de abril de 2020.

El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 22/2014, de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y sus posteriores modificaciones, así como a la Circular 11/2008 de la CNMV.

En el momento de constitución se designó a Q-Energy Private Equity, S.G.E.I.C., S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora) como encargada de la dirección y administración del Fondo. La Sociedad Gestora, figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 147 y su domicilio social está en Calle Jenner 3, 4ª planta, 28010, Madrid.

Con fecha 23 de diciembre de 2021, de acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, se solicitó el traspaso de la gestión del Fondo de la Sociedad Gestora Q-ENERGY PRIVATE EQUITY, S.G.E.I.C., S.A. a la Sociedad Gestora Q-LIVING ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A., siendo autorizado por la CNMV el 14 de enero de 2022. La Sociedad Gestora del Fondo figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 181, con su domicilio social en Calle Jenner, 3, 4ª planta, 28010 Madrid.

El Fondo es un patrimonio independiente administrado por la Sociedad Gestora, según se establece en su Reglamento de Gestión. Tiene como objeto principal la promoción inmobiliaria en la Comunidad de Madrid y principales capitales de provincia de España, en edificios diseñados para optimizar el proceso de explotación y ofrecer servicios añadidos al inquilino.

La Sociedad Gestora llevará a cabo la dirección y administración del Fondo, incluyendo la gestión de las inversiones, así como el control de sus riesgos, conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión y, en cualquier caso, de conformidad con y sujeto a las limitaciones previstas en la Ley 22/2014 y cualquier otra normativa aplicable.

La duración total del Fondo en la fecha de constitución se ha establecido en 7 años, a contar desde la fecha del primer cierre del Fondo que ha sido determinada en 15 de julio de 2020. En todo caso, la duración total deberá ser equivalente a la suma del Periodo de Promoción más el Periodo de Explotación.

El periodo de Inversión se dividirá en dos fases:

- a) Fase de Promoción: se estima que tendrá una duración de cuatro años a partir de la Fecha del Primer Cierre, y se centrará en la generación de activos.
- b) Fase de Explotación: se estima que tendrá una duración de tres años tras la finalización de la Fase de Promoción, y se centrará en la explotación de las promociones inmobiliarias. Se entenderá que la Fase de Explotación incluirá asimismo las acciones necesarias para llevar a cabo las desinversiones del Fondo (el "Periodo de Desinversión").

La Sociedad Gestora podrá prorrogar la duración del Fondo mediante la ampliación de la Fase de Promoción y/o la Fase de Explotación por periodos de un año cada uno, con un máximo de dos años, debiendo notificárselo por escrito a los Partícipes.

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Fondo**

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Fondo, que es el establecido en:

- a) Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, modificada por las Circulares 4/2015, de 28 de octubre y 5/2018, de 26 de noviembre.
- b) Ley 22/2014, de 12 de noviembre (es aplicable de manera subsidiaria), por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva.
- c) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- d) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente., y sus adaptaciones sectoriales.
- e) 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.
- f) El resto de la normativa española que resulte de aplicación.

En la Nota 3 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicables en la preparación de estas cuentas anuales.

### **2.2 Imagen fiel y Bases de presentación**

Las cuentas anuales adjuntas se presentan en euros (salvo que se indique expresamente lo contrario), han sido obtenidas de los registros contables del Fondo y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales adjuntas del Fondo han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora. Las mismas se encuentran pendientes de aprobación, no obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

### 2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### 2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### 2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

## 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 que la Sociedad Gestora propondrá es la siguiente:

<b>Ejercicio 2022</b>	<b>Euros</b>
<b>Base de reparto</b>	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(606.531)
<b>Aplicación</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(606.531)

## 4. PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de valoración y políticas contables utilizadas por el Fondo para la elaboración de las presentes cuentas anuales han sido las siguientes:

### a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas

Se consideran "sociedades dependientes" o "empresas del grupo" aquellas sobre las que el Fondo tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o, aun siendo inferior o nulo este porcentaje si, como en el caso de acuerdos con otros accionistas, se otorga a la Sociedad dicho control. Se entiende por control sobre una participada cuando se posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.

Se consideran "negocios conjuntos" los que, no siendo entidades dependientes, están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí. Ello se evidencia mediante acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("partícipes") participan en entidades, realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

Las "empresas asociadas" son aquellas sobre las que el Fondo tiene capacidad para ejercer influencia significativa, aunque no control o control conjunto. En este sentido, se entiende que existe influencia significativa en la gestión de una empresa, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- La Sociedad participa en la empresa, y
- Se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control.
- Asimismo, la existencia de influencia significativa se podrá evidenciar a través de cualquiera de las siguientes vías:
  - Representación en el Consejo de Administración u órgano equivalente de dirección de la empresa participada;
  - Participación en los procesos de fijación de políticas;
  - Transacciones de importancia relativa con la participada;
  - Intercambio de personal directivo; o
  - Suministro de información técnica esencial.

Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

A 31 de diciembre de 2022, la totalidad de las participaciones que ostenta Q- Living, FICC en otras entidades han sido consideradas como inversiones en empresas del grupo y asociadas.

#### Clasificación de las empresas del grupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas pueden clasificarse, en caso de que corresponda, como capital-inicio. Se entiende por inversiones en capital-inicio aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se consideran aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un periodo de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor.

#### Valoración de las empresas del grupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas se valoran inicialmente a su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean atribuibles y, en su caso, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que hubieran adquirido.

Posteriormente, se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa será calculado como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el valor razonable de la inversión en los términos que se establecen a continuación. No obstante, las plusvalías latentes netas de impuestos que se determinan por comparación del coste de la inversión con su valor razonable se registran en el epígrafe 'plusvalías latentes (netas de efecto impositivo)' de las cuentas de orden.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, sus reversiones se contabilizarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) — Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El cálculo del valor razonable de cada uno de los valores incluidos en esta categoría se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

#### Instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas

En aquellos casos en que no se hayan producido transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, el valor razonable se determinará, salvo mejor evidencia, utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.

En relación a las plusvalías tácitas, se distinguirá entre:

- i) Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que sólo podrán considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y estén verificadas por experto independiente o, en caso de inmuebles, mediante tasación de una sociedad de tasación independiente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España, y siempre que subsistan en el momento de la valoración.
- ii) Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada o su grupo consolidado o que son relativas a inmovilizados intangibles, que sólo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición y subsistan en el de la valoración posterior, siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.

Adicionalmente, los dividendos cobrados, la devolución de aportaciones por reducción de capital social y otras distribuciones a accionistas o partícipes, así como el importe de la venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercitarlos, cuyo valor se calculará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuirán el valor razonable de las participaciones en el capital de sociedades no cotizadas, en el momento en que se declare el correspondiente derecho o se hagan efectivas dichas operaciones.

Si las cuentas anuales de la sociedad en la que se invierte estén auditadas, serán tenidos en cuenta los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no estén recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.

No obstante lo anterior, la Sociedad para determinadas inversiones utiliza otros modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos en la práctica, siempre que sea considerado que dichos métodos o técnicas de valoración resulten más representativos por la naturaleza o características de los valores y garanticen, de acuerdo con criterios de máxima prudencia, el mismo nivel de confianza en el cálculo del valor estimado de realización de la inversión de que se trate.

Entre los modelos y técnicas de valoración utilizados por la Sociedad se incluyen:

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

No obstante, si ninguno de los modelos y técnicas de valoración anteriores permiten determinar el valor razonable de la inversión con fiabilidad, ésta se valorará a su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

#### Inversiones en capital-inicio

Para el caso de las inversiones en empresas del grupo y asociadas que sean clasificadas como capital-inicio, tal y como se define anteriormente, cuando existe dictamen del Consejo de Administración certificando que se está cumpliendo con el plan de negocio de la empresa, las correcciones valorativas por deterioro, en su caso, se registrarán en el epígrafe "Deterioro capital inicio grupo" de las cuentas de orden.

Estas inversiones, en aquellos casos en que no haya transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, se valorarán por su coste.

#### b) Préstamos y créditos a empresas

##### Clasificación

En esta categoría se registran los préstamos y créditos concedidos por el Fondo, como son los préstamos participativos o cualquier otra financiación a empresas participadas que formen parte de su objeto social principal, con independencia de que se encuentren registradas como "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" o como "Inversiones financieras a largo plazo".

A efectos de su valoración, se clasifican como "Préstamos y partidas a cobrar".

Se consideran "Préstamos y partidas a cobrar" los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

##### Reconocimiento y valoración

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Las pérdidas por deterioro de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión se reconocen, en su caso, como un gasto o un ingreso en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) — Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Resto de activos financieros

El resto de los activos financieros se desglosan a efectos de presentación en los siguientes epígrafes del balance.

Deudores

Recoge el total de derechos de crédito y cuentas deudoras que por cualquier concepto diferente a los anteriores ostente el Fondo frente a terceros, incluidas las cuentas con las Administraciones Públicas y los saldos pendientes de liquidar por venta de valores. Se clasifican a efectos de su valoración como "Préstamos y partidas a cobrar".

Periodificaciones

En este epígrafe del balance de situación se registra aquellos gastos contabilizados durante el ejercicio que se cierra y que corresponden al siguiente.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance de situación incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, con vencimiento inferior a 3 meses, que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

d) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se desglosan a efectos de presentación en los siguientes epígrafes del balance:

Acreedores y cuentas a pagar

Recoge, en su caso, las deudas con suministradores de servicios, o por cualquier otra prestación de servicios, los importes pendientes de pago en la adquisición de valores u otras deudas con Administraciones Públicas.

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

A continuación, se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por el Fondo, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

Ingresos por intereses y dividendos

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen, en su caso, como ingresos en el epígrafe "Ingresos financieros - Intereses, dividendos y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo. En el caso de operaciones a tipo variable, se atiende a la tasa de rendimiento hasta la próxima revisión del tipo de referencia a efectos de determinar el tipo de interés efectivo.

### Comisiones y conceptos satisfechos

Las comisiones de gestión, administración, y representación, así como cualquier otro gasto de gestión necesario para el desenvolvimiento del Fondo se registran, según su naturaleza y en base al devengo, en el epígrafe "Otros resultados de explotación - Comisiones satisfechas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

### Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

#### f) Impuesto Sobre Beneficios

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 el Fondo 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.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Fondo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Fondo 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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

g) Saldos y transacciones con vinculadas

El Fondo realiza sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores del Fondo consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## 5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe del balance a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Euros	2022	2021
Cuentas a la vista de entidades financieras	5.132.569	3.822.466
	<b>5.132.569</b>	<b>3.822.466</b>

La cuenta corriente devenga un tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones de disponibilidad sobre estos saldos.

Asimismo, tampoco existen diferencias significativas entre el valor de mercado y el valor en libros del efectivo y otros activos equivalentes.

Por otro lado, la entidad financiera designada para la prestación de servicios de depositaria es BNP Paribas Securities Services. Por la prestación de dichos servicios el Fondo satisface una comisión anual de depositaria (Nota 12.1).

## 6. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

El epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" del balance recoge a 31 de diciembre de 2022, 2.523.000 euros en concepto de indemnización debido a la cancelación de la inversión con RENTA CAÑAVERAL T2A, S.L.U. (promotor en adelante). Se llega a un acuerdo de indemnización por el valor de 4.523.000 de euros, de los cuales el promotor procedió al pago de la cantidad de 2.000.000 de euros mediante una transferencia bancaria el mismo día del acuerdo (7 de septiembre de 2022), y la cantidad de 2.523.000 de euros restantes se abonarán a través de un pagaré a la orden y con vencimiento el 15 de enero de 2023..

## 7. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Euros	Saldo Inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>				
<b>Coste</b>	<b>15.164.636</b>	<b>3.205.100</b>	<b>(4.568.426)</b>	<b>13.801.310</b>
Q-Living Cañaveral I, S.L.	4.576.480	70.000	-	4.646.480
Q-Living Cañaveral II, S.L.	4.555.426	-	(4.555.426)	-
Q-Living Torrejon, S.L.	3.069.240	114.100	-	3.183.340
Q-Living Cañaveral III, S.L.	3.000	140.000	-	143.000
Q-Living Imperio, S.L.	13.000	-	(13.000)	-
Q-Living Colmenar, S.L.	2.944.490	893.000	-	3.837.490
Q-Living SPV Siete, S.L.	3.000	1.988.000	-	1.991.000
<b>Valor neto contable</b>	<b>15.164.636</b>	<b>3.205.100</b>	<b>(4.568.426)</b>	<b>13.801.310</b>

Euros	Saldo Inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<b>Ejercicio 2021</b>				
<b>Coste</b>	<b>17.969.276</b>	<b>4.564.620</b>	<b>(7.369.260)</b>	<b>15.164.636</b>
Q-Living Cañaveral I, S.L.	4.576.480	-	-	4.576.480
Q-Living Cañaveral II, S.L.	4.555.426	-	-	4.555.426
Q-Living Torrejon, S.L.	2.342.140	727.100	-	3.069.240
Q-Living Cañaveral III, S.L.	6.482.230	890.030	(7.369.260)	3.000
Q-Living Imperio, S.L.	13.000	-	-	13.000
Q-Living Colmenar, S.L.	-	2.944.490	-	2.944.490
Q-Living SPV Siete, S.L.	-	3.000	-	3.000
<b>Valor neto contable</b>	<b>17.969.276</b>	<b>4.564.620</b>	<b>(7.369.260)</b>	<b>15.164.636</b>

Las altas registradas en el ejercicio por importe de 3.205.100 euros corresponden al precio de adquisición del 100% de las participaciones de estas sociedades y a diferentes aportaciones de socios realizadas a los fondos propios de las participadas.

Las bajas del ejercicio corresponden a la devolución de la aportación de socios de Q-Living Cañaveral II, S.L. y Q-Living Imperio, S.L.

Las inversiones de la Sociedad en empresas del grupo están formadas por un conjunto de sociedades, cuya constitución no supera los tres años en ningún caso (capital-inicio).

## 7.1 Altas y bajas de participaciones durante el ejercicio 2022

### Q-Living Cañaveral I, S.L.

Durante el ejercicio 2022, el Fondo ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por un montante de 70.000 euros.

### Q-Living Cañaveral II, S.L.

En septiembre de 2022, el Fondo ha vendido el total de las aportaciones de fondos realizadas por importe de 4.555.426 euros, en cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo de Resolución del Socio Único a fecha 7 de septiembre de 2022 (ver nota 7.4).

### Q-Living Torrejón, S.L.

Durante el año 2022, el Fondo ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por un montante de 114.100 euros.

### Q-Living Cañaveral III, S.L.

En marzo de 2022, el Fondo ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por un montante de 140.000 euros.

### Q-Living Imperio, S.L.

En julio de 2022, el Fondo ha vendido el total de las aportaciones de fondos realizadas por importe de 13.000 euros, en cumplimiento de lo establecido en el Acta de Disolución del Socio Único a fecha 4 de julio de 2022 (ver nota 7.4).

### Q-Living Colmenar, S.L.

Durante el año 2022, el Fondo ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por un montante de 893.000 euros.

### Q-Living SPV Siete, S.L

Durante el año 2022, el Fondo ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por un montante de 1.988.000 euros.

## **7.2 Altas y bajas de participaciones durante el ejercicio 2021**

### Q-Living Torrejón, S.L

Durante el ejercicio 2022, el Fondo ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por un montante de 727.100 euros.

### Q-Living Colmenar, S.L

Con fecha 08 de julio de 2021 el Fondo suscribe el 100% de las participaciones sociales de Q-Living Colmenar, S.L., anteriormente denominada Q-Living SPV Seis, S.L. por importe de 3.000 euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, se ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por importe de 2.941.490 euros.

### Q-Living SPV Siete, S.L

Con fecha 12 de noviembre de 2021 el Fondo suscribe el 100% de las participaciones sociales de Q-Living Siete, S.L. por importe de 3.000 euros.

### Q-Living Cañaveral III, S.L.

En marzo de 2021, el Fondo ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por un montante de 890.000 euros.

En julio de 2021, el Fondo ha recibido el reembolso de las aportaciones de fondos realizadas por importe de 7.369.260 euros, en cumplimiento de lo establecido en el Acta de Decisiones del Socio Único a fecha 1 de julio de 2021 (ver nota 7.4).

## **7.3 Descripción de las inversiones**

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a cierre del ejercicio es la siguiente:

Euros	Valor Neto Contable	Porcentaje de participación	Capital	Reservas	Otras partidas del patrimonio	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
Q-LIVING CAÑAVERAL I, S.L.	4.646.480	100%	3.000	(7.459)	4.643.481	(2.427)	4.636.595
Q-LIVING TORREJON, S.L.	3.183.340	100%	3.000	(11.217)	3.180.269	(65.902)	3.106.149
Q-LIVING CAÑAVERAL III, S.L.	143.000	100%	3.000	(48.161)	140.000	109.668	204.506
Q-LIVING SPV SEIS, S.L.	3.837.490	100%	3.000	(9.014)	3.834.490	(2.726)	3.825.749
Q-LIVING SIETE, S.L.	1.991.000	100%	3.000	(905)	1.988.000	(5.906)	1.984.190
<b>Total</b>	<b>13.801.310</b>		<b>15.000</b>	<b>(76.756)</b>	<b>13.786.240</b>	<b>32.707</b>	<b>13.757.189</b>

Euros	Valor Neto Contable	Porcentaje de participación	Capital	Reservas	Otras partidas del patrimonio	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto
Q-LIVING CAÑAVERAL I, S.L.	4.576.480	100%	3.000	(5.046)	4.573.481	(2.412)	4.569.022
Q-LIVING CAÑAVERAL II, S.L.	4.555.426	100%	3.000	(4.948)	4.552.426	(2.338)	4.548.141
Q-LIVING TORREJON, S.L.	3.069.240	100%	3.000	(8.839)	3.066.269	(2.379)	3.058.052
Q-LIVING CAÑAVERAL III, S.L.	3.000	100%	3.000	(5.671)	-	(42.490)	(45.162)
Q-LIVING IMPERIO, S.L.	13.000	100%	3.000	(3.354)	10.000	(2.206)	7.440
Q-LIVING SPV SEIS, S.L.	2.944.490	100%	3.000	-	2.941.490	(9.014)	2.935.476
Q-LIVING SIETE, S.L.	3.000	100%	3.000	-	-	(904)	2.096
<b>Total</b>	<b>15.164.636</b>		<b>21.000</b>	<b>(27.858)</b>	<b>15.143.666</b>	<b>(61.743)</b>	<b>15.075.065</b>

Los resultados de las sociedades del grupo y asociadas, indicados en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas. Ninguna de las participaciones de las sociedades cotiza en bolsa. Ninguna sociedad es auditada.

Todas las sociedades participadas están domiciliadas en Madrid y cuentan con proyectos de promoción inmobiliaria en la Comunidad de Madrid a través de los cuales realizarán la explotación de los activos residenciales.

#### 7.4 Créditos a largo plazo a empresas del grupo

Con fecha 1 de julio de 2021, el Fondo firma un contrato de Línea de Crédito con la filial Q-Living Cañaveral III, S.L. con un importe máximo disponible de 7.500.000 euros y un vencimiento a 5 años, de los cuales se han dispuesto 7.369.200 euros. El tipo de interés aplicable al mismo es 2,15% anual. Con el importe dispuesto de la Línea de Crédito se devolvieron los 7.369.200 euros de aportaciones de socios realizadas por el Fondo en Q-Living Cañaveral III, S.L. Los intereses devengados en el ejercicio han ascendido a 158.442 euros (78.779 euros en diciembre de 2021). Los intereses devengados pendientes de cobro ascienden a un total de 237.217 euros.

### 8. ACREEDORES Y CUENTAS A PAGAR

En el epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Euros	2022	2021
Q-Energy Private Equity S.G.E.I.C.	-	154.500
Q-Living Asset Management S.G.E.I.C (Nota 13)	9.495	-
Otros acreedores	34.270	34.008
	<b>43.765</b>	<b>188.508</b>

A 31 de diciembre de 2022, el Fondo registra un importe total de 9.495 euros correspondientes a la comisión de la sociedad gestora Q-Living Asset Management S.G.E.I.C. A fecha de formulación de cuentas este saldo ya ha sido pagado.

El Fondo registró en 2021 principalmente un importe de 154.500 euros, correspondientes a la comisión de la sociedad gestora Q-Energy Private Equity S.G.E.I.C.

### 9. PATRIMONIO NETO

#### Participes

El patrimonio del Fondo estará integrado por las aportaciones que al mismo realizan sus participes.

El patrimonio del Fondo estará dividido en diferentes clases de participaciones, con sus propias características específicas, en base al siguiente desglose:

- Participaciones de Clase A: tendrán un valor inicial de un euro.
- Participaciones de Clase B: tendrán un valor inicial de cuarenta euros.

El importe mínimo para invertir por cada partícipe es de cien mil euros.

Con fecha 26 de junio de 2020, el Fondo recibió compromisos de inversión por importe de 20.000.000 euros y 193.125 euros a través de la suscripción de 740.000 participaciones de Clase B y 193.125 participaciones de Clase A, respectivamente.

Bajo el mencionado acuerdo de suscripción, dos de los partícipes tenían un derecho de crédito con el Fondo por valor de 11.435.046 euros, que compensaron en el momento de desembolsar los

10.000.000 euros correspondientes al 50% del capital comprometido en participaciones de Clase B, dando lugar al desembolso de 589.159 euros por parte de uno de los partícipes al Fondo y al abono de 2.024.205 euros por parte del Fondo a otro de los partícipes.

Con fecha 29 de junio de 2020, el Fondo recibió un compromiso de inversión por importe de 9.600.000 euros con la entrada de quince nuevos partícipes, que realizaron un desembolso del 50% del capital comprometido en participaciones de Clase B.

Con fecha 2 de marzo de 2021, el Fondo recibió un compromiso de inversión por importe de 300.000 euros con la entrada de un nuevo partícipe y se realizó un desembolso del 50% del capital comprometido en participaciones de Clase B, además de una prima de equalización de 5.775 euros.

Con fecha 28 de abril de 2021, el Fondo recibió un compromiso de inversión por importe de 1.000.000 euros con la entrada de un nuevo partícipe y se realizó un desembolso del 50% del capital comprometido en participaciones de Clase B, además de una prima de equalización de 21.583 euros.

En julio de 2021, se hizo una llamada de capital por un montante de 7.725.000 euros correspondiente al 25% del capital comprometido en participaciones de Clase B.

En diciembre de 2021, se hizo una tercera llamada de capital por un importe total de 4.635.000 euros correspondiente al 15% del capital comprometido en participaciones de Clase B.

Con fecha 22 de abril de 2022, se hizo una cuarta llamada de capital por un importe total de 2.917.500 euros correspondiente al 9,44% del capital comprometido en participaciones de Clase B.

Finalmente, con fecha 1 de octubre de 2022, se aprobó por parte del Consejo de Administración el Cierre definitivo del Fondo, desembolsándose la totalidad del importe de 193.125 euros correspondiente a las participaciones A, quedando pendiente de desembolsar un importe de 172.500 euros correspondiente a las participaciones B a 31 de diciembre de 2022.

### **Prima de equalización**

Con la entrada de dos nuevos partícipes durante el ejercicio 2022 y conforme a la circular 6/2008 se establece esta prima de equalización con el fin de preservar la equidad entre los partícipes iniciales y los que se han adherido al Fondo con posterioridad.

A 31 de diciembre de 2022, la prima de equalización desembolsada asciende a 27.358 euros (A 31 de diciembre de 2021, 27.358 euros de equalización.)

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la composición del Fondo es el siguiente:

### **Ejercicio 2022:**

	<b>Patrimonio total comprometido</b>	<b>Capital exigido y desembolsado</b>	<b>Patrimonio comprometido no exigido</b>
Participaciones de Clase A	193.125	193.125	-
Participaciones de Clase B	30.900.000	30.727.500	172.500
	<b>31.093.125</b>	<b>30.920.625</b>	<b>172.500</b>

2

**Ejercicio 2021:**

	Patrimonio total comprometido	Capital exigido y desembolsado	Patrimonio comprometido no exigido
Participaciones de Clase A	193.125	-	193.125
Participaciones de Clase B	30.900.000	27.810.000	3.090.000
	<b>31.093.125</b>	<b>27.810.000</b>	<b>3.283.125</b>

Las participaciones de Clase A y B tienen los mismos derechos políticos.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la composición de los partícipes del Fondo, así como su porcentaje de participación es el siguiente:

**Ejercicio 2022:**

Partícipe	Porcentaje de participación Clase A	Porcentaje de participación Clase B	TOTAL
Admiralty Management, S.L.	0,34%	16,08%	16,42%
Ion, S.L.	0,12%	48,24%	48,36%
Dominicos Orden de Predicadores Provincia de Ntra. Sra del Rosario Curia Provincial	-	3,22%	3,22%
Elidoza Promoción de empresas, S.L.	-	16,08%	16,08%
Isabel Lozano Vallejo	-	3,22%	3,22%
Clarement Investments, S.L	-	1,61%	1,61%
Dorset Road, S.L.	-	1,61%	1,61%
Evolvia, S.A.U.	-	3,22%	3,22%
Resto	0,15%	6,11%	6,26%

**Ejercicio 2021:**

Partícipe	Porcentaje de participación Clase A	Porcentaje de participación Clase B	TOTAL
Admiralty Management, S.L.	0,34%	16,08%	16,42%
Ion, S.L.	0,12%	48,24%	48,36%
Dominicos Orden de Predicadores Provincia de Ntra. Sra del Rosario Curia Provincial	-	3,22%	3,22%
Elidoza Promoción de empresas, S.L.	-	16,08%	16,08%
Isabel Lozano Vallejo	-	3,22%	3,22%
Clarement Investments, S.L	-	1,61%	1,61%
Dorset Road, S.L.	-	1,61%	1,61%
Evolvia, S.A.U.	-	3,22%	3,22%
Resto	0,15%	6,11%	6,26%

**10. SITUACIÓN FISCAL**

El Fondo calcula el gasto por Impuesto sobre Sociedades en base al resultado económico o contable, obtenido por aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal o base imponible del impuesto. El tipo de gravamen a efectos del Impuesto sobre Sociedades es el 25%.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades, y los cálculos efectuados en relación con el citado impuesto son los siguientes:

	Euros		
	2022		
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos	-	-	(606.531)
Diferencias permanentes	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	(606.531)
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible del ejercicio			(606.531)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(606.531)</b>

	Euros		
	2021		
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos	-	-	(783.400)
Diferencias permanentes	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	(783.400)
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible del ejercicio			(783.400)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(783.400)</b>

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene registrado activo por impuesto diferido alguno en su balance de situación.

Las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 1.919.816 euros, incluyendo aquellas bases imponibles negativas que la Sociedad prevé haber generado durante el presente ejercicio (1.313.285 euros a 31 de diciembre de 2021).

El detalle de bases imponibles negativas y su ejercicio de generación es el siguiente:

Ejercicio	Importe
2017	-
2018	-
2019	-
2020	529.885
2021	783.400
2022	606.531
<b>Total bases imponibles negativas</b>	<b>1.919.816</b>

## 11. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

### 11.1 Comisiones satisfechas

La Sociedad Gestora recibe del Fondo, como remuneración por prestación de servicios de gestión y representación del Fondo, una comisión anual que se calculará con respecto a los Compromisos de

Inversión suscritos en Fase de Promoción que asciende al 2%.

Una vez finalizada la Fase de Promoción, la Comisión de Gestión será del 1% durante la Fase de Explotación sobre el total de los importes desembolsados por los partícipes.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad Gestora ha percibido un importe de 627.495 euros (629.917 euros en 2021) en concepto de Comisión de Gestión.

Adicionalmente, la entidad depositaria BNP Paribas Securities ha devengado 20.000 euros (20.000 euros en 2021) en contraprestación por los servicios de depositaria.

## 11.2 Otros gastos de explotación

A 31 de diciembre 2022 y 2021, los saldos de este epígrafe se han devengado principalmente como consecuencia de los gastos incurridos para la constitución y establecimiento del Fondo (los "Gastos de Establecimiento"), así como gastos asociados a la búsqueda de inversiones.

La composición de los gastos de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Otros gastos de explotación	Euros	
	2022	2021
Servicios de profesionales independientes	89.214	103.648
Servicios bancarios y similares	821	407
Publicidad, propaganda y servicios similares	-	2.178
Otros servicios	1.391	1.850
Tributos	1.384	-
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>92.810</b>	<b>108.083</b>

## 12. PARTES VINCULADAS Y ADMINISTRADORES

### Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas del Fondo son las siguientes:

	Naturaleza de la vinculación
Administradores	Consejeros
Q-LIVING CAÑAVERAL I, S.L.	Empresa participada
Q-LIVING CAÑAVERAL II, S.L.	Empresa participada
Q-LIVING TORREJON, S.L.	Empresa participada
Q-LIVING CAÑAVERAL III, S.L.	Empresa participada
Q-LIVING IMPERIO, S.L.	Empresa participada
Q-Living SPV SEIS, S.L.	Empresa participada
Q-Living SIETE, S.L.	Empresa participada

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Fondo ha realizado las siguientes transacciones con su Sociedad Gestora:

	Euros	
	2022	2021
Comisión de Gestión	627.495	629.917
	<b>627.495</b>	<b>629.917</b>

A cierre del ejercicio 2022, el Fondo mantiene saldos pendientes de pago con su Sociedad Gestora por la comisión de gestión devengada en el ejercicio por importe de 9.495 euros.

Por otro lado, el Fondo no ha realizado transacciones diferentes a las descritas en la Nota 7 con las empresas participadas.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad Gestora no han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto y no se han encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con el Fondo, y que, de acuerdo con la información de la que tienen conocimiento y que han podido obtener con la mayor diligencia debida, las personas vinculadas a ellos tampoco se han encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con el Fondo.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores

Durante el ejercicio, los Administradores no han percibido retribución alguna ni ningún otro beneficio con cargo al Fondo.

### 13. OTRA INFORMACIÓN

Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica, el Fondo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Honorarios de auditoría

Los honorarios de los auditores por la revisión de las Cuentas Anuales del ejercicio han sido los siguientes:

	2022	2021
Servicios de auditoría	10.300	10.000
	<b>10.300</b>	<b>10.000</b>

Información sobre el periodo medio de pagos a proveedores según la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero 2016 y modificada con lo requerido en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre de creación y crecimiento de empresas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores de operaciones comerciales.

	2022	2021
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	20	12
Ratio de operaciones pagadas	20	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	37	8
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	891.119	587.458
Total pagos pendientes	21.739	165.390
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	831.990	n/a
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	93%	n/a
<b>(Número de facturas)</b>		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	38	n/a
Porcentaje sobre el total de facturas	73%	n/a

#### 14. GESTIÓN DEL RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo, pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones del Fondo. La política de inversión del Fondo, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se describen en el folleto registrado y está a disposición del público en los registros habilitados al efecto en la CNMV.

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

##### Riesgo de crédito

En el ámbito de las operaciones financieras, el riesgo de crédito se produce por la incapacidad de la contraparte de cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato. Tanto el Fondo como sus participadas, cuando las operaciones contratadas pueden generar riesgo de contrapartida para alguna empresa filial, sigue la política de contratar estas operaciones con una contraparte con calidad crediticia igual o superior a las suyas propias.

La Sociedad Gestora considera que el capital circulante del que dispone en la actualidad las sociedades participadas, unido al que se espera generar en los próximos meses, será suficiente para atender las obligaciones financieras contraídas a corto plazo.

El Fondo no ha tenido concentraciones significativas de riesgo de crédito durante el periodo. Por ello, se considera remoto dicho riesgo de crédito en las entidades participadas.

##### Riesgo de mercado

Son los que surgen por la exposición a variaciones en las condiciones de mercado de las posiciones mantenidas en instrumentos financieros.

El ámbito de actuación de la Sociedad Gestora para la medición de los riesgos de mercado alcanza a todas aquellas operaciones realizadas con entidades cuyas actividades están sujetas a los riesgos de mercado y de liquidez. Los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio son gestionados y controlados por la Sociedad Gestora.

#### *Riesgo de tipo de interés*

Surge como consecuencia de cambios en los tipos de interés de mercado que afectan al valor de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tenía posiciones afectas a este riesgo.

#### **Riesgo de liquidez**

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tenía obligaciones de pago significativas.

### **15. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 23 de enero de 2023, la sociedad cobró un pagaré en concepto de indemnización debido a la cancelación de la inversión con RENTA CAÑAVERAL T2A, S.L.U. a través de transferencia bancaria por la cantidad de 2.523.000 euros.

## Q LIVING F.I.C.C

### Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

#### 1. Evolución de los negocios y la situación de la Sociedad

El 17 de marzo de 2020 se constituyó el Fondo Q-LIVING FICC, mismo que se registró por la Ley 22/2014, y queda inscrito en el registro de fondos de capital-riesgo con el número 25 de la CNMV el día 30 de abril de 2020; siendo este el primer año de funcionamiento. Los importes que aparecen en la cuenta de pérdidas y ganancias reflejan un ejercicio social completo.

Con fecha 23 de diciembre de 2021, de acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, se solicitó el traspaso de la gestión del Fondo de la Sociedad Gestora Q-ENERGY PRIVATE EQUITY, S.G.E.I.C., S.A. a la Sociedad Gestora Q-LIVING ASSET MANAGEMENT, S.G.E.I.C., S.A., siendo autorizado por la CNMV el 14 de enero de 2022. La Sociedad Gestora del Fondo figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 181, con su domicilio social en Calle Jenner, 3, 4ª planta, 28010 Madrid.

El objeto principal del fondo es la inversión indirecta, a través de sociedades creadas por el mismo fondo, en promociones de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento en la Comunidad de Madrid, en edificios diseñados para optimizar el proceso de explotación y ofrecer servicios añadidos al inquilino.

En el mes de julio de 2020, el Fondo, realizó el primer levantamiento de capital por la cantidad de € 14.800.000, representando el 50% de los € 29.600.000 de capital comprometido a la fecha. Parte de estas aportaciones se realizaron a través de compensaciones de créditos y el resto con capital.

En el mes de marzo de 2021, el Fondo levantó un capital de € 650.000 con una prima de ecualización de € 27.358, representando el 50% de € 1.300.000 de capital comprometido.

En los meses de julio y diciembre de 2021, se realizaron dos llamadas de capital por valor de € 7.750.000 y € 4.635.000, representando, respectivamente, el 25% y el 15% de los € 30.900.000 de capital comprometido. Por tanto, hasta la fecha de cierre del ejercicio 2021, se desembolsó el 90% del capital comprometido.

En el mes de abril de 2022, se realizó una llamada de capital por valor de € 2.917.500, representando el 9,44% del capital comprometido. Por otro lado, en el mes de octubre se suscribieron y desembolsaron las participaciones A por un valor total de €193.125. Finalmente, con fecha 1 de octubre de 2022, la Sociedad Gestora aprobó el cierre del Fondo con una Cifra Objetivo final de € 30.900.000 representada por la totalidad de las participaciones B y € 193.125 representada por la totalidad de las participaciones A. Para el restante 0,56% de capital, no se prevén llamadas en los años 2023 y 2024.

En el 2020, se aportaron 5 diferentes sociedades al balance de Q-LIVING FICC; (1) Q-Living Torrejón, (2) Q-Living Cañaveral I, (3) Q-Living Cañaveral II, (4) Q-Living Cañaveral III y (5) Q-Living Imperio. En el 2021, se aportaron 2 sociedades adicionales al Balance de Q-LIVING FICC: (6) Q-Living SPV Seis y (7) Q-Living SPV Siete. En el 2022, se acordaron liquidar las sociedades Q-Living Imperio y Q-Living Cañaveral II.

En relación con lo mencionado, el Fondo cerró el ejercicio 2022 con el proyecto de Torrejón en fase de explotación desde septiembre de 2022 y con 4 proyectos en fase de promoción en la Comunidad de Madrid; Cañaveral I, Cañaveral III, Colmenar y Arganda, totalizando 347 viviendas para alquiler para su explotación, 531 plazas de garaje y 347 trasteros y, 800m<sup>2</sup> de espacio comercial para alquilar en una de nuestras promociones.

Estimamos entrar en explotación con la promoción de Cañaveral I en mayo 2023, con la promoción de Cañaveral III en enero 2024, con la promoción de Arganda en febrero 2024 y con la promoción de Colmenar en enero 2025.

## **2. Principales riesgos del negocio**

Los habituales en el sector que opera el Fondo, y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la misma los tiene adecuadamente cubiertos.

Las actividades del grupo están expuestas a diversos riesgos financieros, riesgo de mercado, riesgo fiscal, riesgo de crédito, y riesgo de liquidez.

El Fondo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del grupo.

Con carácter general el Fondo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

## **3. Utilización de Instrumentos financieros**

Se autorizó una línea de financiación de llamadas de capital con la entidad bancaria Banca March por la cantidad de € 10,000,000.

Con fecha 27 de julio de 2020, el Fondo había dispuesto de € 5.000.000 de la línea de crédito con Banca March con vencimiento al 27 de enero de 2021; se había dispuesto de dicho préstamo para acometer la inversión de Cañaverall III.

Con fecha 27 de enero de 2021, el Fondo renovó el préstamo de € 5.000.000 con Banca March. Este préstamo se liquidó con la llamada de capital a los inversores en julio 2021.

Con fecha 04 de marzo de 2021, el Fondo dispuso de un préstamo de € 890.000 adicionales con Banca March para afrontar pagos a cuenta; préstamo que se liquidó con la llamada de capital a los inversores en julio 2021.

Con fecha 15 de julio de 2021, el Fondo dispuso de un préstamo de € 2.300.000 adicionales con Banca March para afrontar pagos a cuenta; préstamo que se liquidó con la llamada de capital a los inversores en diciembre 2021.

Durante el ejercicio 2022, el Fondo no ha hecho disposición de ningún instrumento financiero.

## **4. Evolución previsible del negocio**

Tras el cierre en octubre de 2022, el Fondo no tiene previsto realizar más adquisiciones de suelo ni ampliar la cartera de activos bajo gestión en los próximos. El objetivo a corto plazo es continuar con el desarrollo de los activos en fase de promoción y con la gestión de los activos en fase de explotación.

## **5. Acontecimientos importantes para la Sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio.**

No se han producido acontecimientos importantes para la Sociedad tras el cierre del ejercicio.

**6. Actividades en materia de investigación y desarrollo.**

No se han realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2022.

**7. Adquisiciones de participaciones propias.**

La Sociedad Dominante no tiene participaciones sociales propias.

**8. Medio Ambiente**

El Fondo, apuesta por la construcción de edificios sostenibles con demanda energética casi nula; los proyectos buscan beneficiar la repercusión del gasto del inquilino centrándose en la incorporación de nuevas tecnologías.

Actualmente, se siguen todas las normativas de medioambiente y colaboramos con los organismos creados para la mejora del medio ambiente.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Fondo, el mismo no existen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y resultados de este mismo.

**9. Periodo medio de pago a proveedores.**

El periodo medio de pago de la Sociedad no difiere de lo indicado en la nota 14.