

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 comprendido
entre el 17 de marzo de 2020 (fecha de constitución) y
el 31 de diciembre de 2020



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de Q-Energy Private Equity, 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 2020, 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 2020, 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 17.969.276 euros registrados en el epígrafe “Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo” al 31 de diciembre del 2020.

La información relativa a los criterios de reconocimiento y valoración que resultan de aplicación a dichas participaciones se describen en la Nota 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 adquisiciones de participaciones 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 terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 terminado el 31 de diciembre de 2020 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 01/21/12862 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 N° S0530)



Ambrosio Arroyo Fernández-Rañada
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 20648)

13 de mayo de 2021

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

**Cuentas Anuales correspondientes
al periodo comprendido entre el 17 de marzo de 2020
(fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2020**

Q-LIVING, F.I.C.C.
Balance de situación a 31 de diciembre 2020
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2020	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la memoria	31/12/2020
A) ACTIVO CORRIENTE		1.377.213	A) PASIVO CORRIENTE		5.076.374
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.375.813	I. Periodificaciones		-
II. Periodificaciones	5	1.401	II. Acreedores y cuentas a pagar	8	27.312
III. Inversiones financieras a corto plazo	6	-	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	IV. Deudas a corto plazo	9	5.049.063
V. Deudores		-	V. Provisiones a corto plazo		-
VI. Otros activos corrientes		-	VI. Otros pasivos corrientes		-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		17.969.276	B) PASIVO NO CORRIENTE		-
I. Activos por impuesto diferido		-	I. Periodificaciones		-
II. Inversiones financieras a largo plazo		-	II. Pasivos por impuesto diferido		-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	17.969.276	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-
IV. Inmovilizado material		-	IV. Deudas a largo plazo		-
V. Inmovilizado intangible		-	V. Provisiones a largo plazo		-
VI. Otros activos no corrientes		-	VI. Otros pasivos no corrientes		-
TOTAL ACTIVO (A+B)		19.346.490	C) PATRIMONIO NETO		14.270.115
CUENTAS DE ORDEN			C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		14.270.115
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO			I. Capital		14.800.000
1. Avales y garantías concedidos		-	II. Participes	10	-
2. Avales y garantías recibidos		-	III. Prima de emisión		-
3. Compromisos de compra de valores		-	IV. Reservas		-
4. Compromisos de venta de valores		-	V. Instrumentos de capital propios (-)		-
5. Resto de derivados		-	VI. Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		-
6. Compromisos con socios y participes		-	VII. Otras aportaciones de socios		-
7. Otros riesgos y compromisos		-	VIII. Resultado del ejercicio (+/-)	3	(529.885)
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN			IV. Dividendos a cuenta (-)		-
1. Patrimonio total comprometido	13	14.800.000	X. Otros instrumentos de patrimonio neto		-
2. Patrimonio comprometido no exigido		29.600.000	C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO		-
3. Activos fallidos		(14.800.000)	I. Activos financieros disponibles para la venta		-
4. Pérdidas fiscales a compensar		-	III. Otros		-
5. Plusvalías latentes (netas de efecto impositivo)		-	C-3) SUBVENCIÓNES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		-
6. Deterioro capital inicio grupo		-	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		19.346.490
7. Otras cuentas de orden		-			
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		44.400.000			

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2020.

Q-LIVING, F.I.C.C.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020
(Euros)

Cuenta de pérdidas y ganancias	Notas de la memoria	31/12/2020
1. Ingresos financieros (+)		-
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		-
1.2. Otros ingresos financieros		-
2. Gastos financieros (-)		(131.563)
11.1. Intereses y cargas asimiladas	9	(131.563)
11.2. Otros gastos financieros		-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)		-
3.1. Resultados por enajenaciones (netos) (+/-)		-
1.1.1. Instrumentos de patrimonio		-
1.1.2. Valores representativos de deuda		-
1.1.3. Otras inversiones financieras		-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-
3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (-/+)		-
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-
4. Otros resultados de explotación (+/-)		(284.666)
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)		-
4.1.1. De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-
4.1.2. Otras comisiones e ingresos		-
4.2. Comisiones satisfechas (-)		(284.666)
4.2.1. Comisión de gestión	12.1	(271.333)
4.2.2. Otras comisiones y gastos	12.1	(13.333)
MARGEN BRUTO		(416.229)
5. Gastos de Personal (-)		-
6. Otros gastos de explotación (-)	12.2	(113.656)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-
8. Excesos de provisiones (+)		-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(529.885)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-
11. Otros (+/-)		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(529.885)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	11	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(529.885)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2020.

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

A. Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

(Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2020
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(529.885)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
I. Por valoración instrumentos financieros		-
1. Activos financieros disponibles para la venta		-
2. Otros ingresos/gastos		-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-
V. Efecto impositivo		-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
VI. Por valoración de instrumentos financieros		-
1. Activos financieros disponibles para la venta		-
2. Otros ingresos/gastos		-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-
IX. Efecto impositivo		-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(529.885)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2020.



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

B. Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020
(Euros)

Euros							
	Participes (Nota 11)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
SALDO A 12 DE MARZO DE 2020 (fecha de constitución)	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(529.885)	-	-	-	(529.885)
II. Operaciones con socios o propietarios	14.800.000	-	-	-	-	-	14.800.000
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones	14.800.000	-	-	-	-	-	14.800.000
2. Reembolso de participaciones	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
6. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31/12/2020	14.800.000	-	(529.885)	-	-	-	14.270.115

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2020.

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

**Estados de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2020
(Euros)**

	Notas de la memoria	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(454.911)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(529.885)
2. Ajustes del resultado		131.563
a) Amortización del inmovilizado		-
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-
c) Variación de provisiones (+/-)		-
d) Imputación de subvenciones (-)		-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-
g) Ingresos financieros (-)		-
h) Gastos financieros (+)	9	131.563
3. Cambios en el capital corriente		25.911
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-
b) Otros activos corrientes (+/-)		(1.401)
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		27.312
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(82.500)
a) Pagos de intereses	9	(82.500)
b) Cobros de intereses / dividendos		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(8.558.435)
6. Pagos por inversiones (-)	7	(8.558.435)
a) Empresas del grupo y asociadas		(8.558.435)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		10.389.159
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.389.159
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	5.389.159
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	9	5.000.000
a) Emisión		5.000.000
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)		5.000.000
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.375.813
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5	1.375.813

Q-LIVING, F.I.C.C

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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.

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 actividad de inversión y desinversión del Fondo conforme a la política de inversión contenida 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 Período de Promoción más el Período 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 "Período 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 ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, 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 correspondientes al ejercicio 2020 de Q-Living, F.I.C.C. 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 2020, 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

La información contenida en estas cuentas anuales no presenta a efectos comparativos la información del periodo anterior, al ser el presente el ejercicio de constitución.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 que la Sociedad Gestora propondrá es la siguiente:

	Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(529.885)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(529.885)

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 del ejercicio 2020 han sido las siguientes:

a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo 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" o "empresas multigrupo" 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 ("participes") participan en entidades ("multigrupo"), 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 participes.

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 2020, la totalidad de las participaciones que ostenta Q- Living, FICC en otras entidades han sido consideradas como inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Clasificación de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo 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.

Al 31 de diciembre de 2020 no existen inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas clasificadas como capital-inicio.

Valoración de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo 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, multigrupo 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 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:

Acreeedores 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 2020 es la siguiente:

	Euros 2020
Cuentas a la vista de entidades financieras	1.375.813
	1.375.813

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. PERIODIFICACIONES

El epígrafe "Periodificaciones" del balance recoge, a 31 de diciembre de 2020, el saldo de gastos anticipados conforme a su devengo.

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

El desglose de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas a 31 de diciembre de 2020:

Euros	Saldo Inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2020			
Coste	-	17.969.276	17.969.276
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	2.342.140
Q-Living Cañaveral III, S.L.	-	6.482.230	6.482.230
Q-Living Imperio, S.L.	-	13.000	13.000
Correcciones valorativas	-	-	-
Valor neto contable	-	17.969.276	17.969.276

Del total de altas registradas en el ejercicio el importe de 11.435.046 euros corresponde al precio de adquisición del 100% de las participaciones de estas sociedades y 6.534.230 euros a aportaciones de socios realizadas a los fondos propios de las sociedades participadas.

7.1 Altas y bajas de participaciones durante el ejercicio 2020

Q-Living Cañaveral I, S.L.

Con fecha 14 de julio de 2020 el Fondo suscribe el 100% de las participaciones sociales de Q-Living Cañaveral I, S.L. por importe de 4.553.426 euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por importe de 23.000 euros.

Q-Living Cañaveral II, S.L.

Con fecha 14 de julio de 2020 el Fondo suscribe el 100% de las participaciones sociales de Q-Living Cañaveral II, S.L. por importe de 4.533.426 euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, se ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por importe de 22.000 euros.

Q-Living Torrejón, S.L.

Con fecha 14 de julio de 2020 el Fondo suscribe el 100% de las participaciones sociales de Q-Living Torrejón, S.L. por importe de 2.342.140 euros.

Q-Living Cañaveral III, S.L.

Con fecha 14 de julio de 2020 el Fondo suscribe el 100% de las participaciones sociales de Q-Living Cañaveral III, S.L., anteriormente denominada Q-Living Coliseo, S.L. por importe de 3.000 euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, se ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por importe de 6.479.230 euros.

Q-Living Imperio, S.L.

Con fecha 14 de julio de 2020 el Fondo suscribe el 100% de las participaciones sociales de Q-Living Imperio, S.L. por importe de 3.000 euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, se ha realizado una aportación a los fondos propios de la participada por importe de 10.000 euros.

7.2 Descripción de las inversiones

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo 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.	4.576.480	100%	3.000	(1.425)	4.573.841	(3.621)	4.571.795
Q-LIVING CAÑAVERAL II, S.L.	4.555.426	100%	3.000	(1.339)	4.552.426	(3.609)	4.550.478
Q-LIVING TORREJON, S.L.	2.342.140	100%	3.000	(4.827)	2.339.169	(4.011)	2.333.330
Q-LIVING CAÑAVERAL III, S.L.	6.482.230	100%	3.000	-	6.479.200	(5.671)	6.476.529
Q-LIVING IMPERIO, S.L.	13.000	100%	3.000	-	10.000	(3.354)	9.646
Total	17.969.276		15.000	(7.591)	17.954.636	(20.267)	17.941.778

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo 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

8. ACREEDORES Y CUENTAS A PAGAR

En el epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2020, el Fondo registra principalmente un importe de 27.312 euros, correspondientes a la comisión pendiente de facturar por la entidad depositaria del fondo por importe de 17.312 euros (nota 12.1) y los servicios de auditoría por importe de 10.000 euros (nota 12.2) pendientes de facturar.

9. DEUDAS A CORTO PLAZO

Con fecha 23 de julio de 2020 el Fondo firma un acuerdo marco con la entidad financiera Banca March con vencimiento a un año cuyo límite máximo del contrato asciende a 10.000.000 euros, y devenga un tipo de interés variable base Euribor 3 meses más un diferencial. El vencimiento de cada disposición tendrá un máximo de seis meses desde su concesión y conlleva comisiones de disposición. A la firma de este préstamo se ha desembolsado una comisión de apertura correspondiente a 75 puntos básicos sobre el límite de disposiciones (nota 12.2).

La cifra que se encuentra registrada en el balance del Fondo a 31 de diciembre de 2020 corresponde a la disposición de 5.000.000 euros realizada con fecha 27 de julio de 2020 junto con sus intereses devengados no pagados que ascienden a 49.063 euros.

Adicionalmente, se han devengado 82.500 euros en concepto de comisión de apertura y disposición por el préstamo firmado registrados en la cuenta de resultados bajo el epígrafe "Intereses y cargas asimiladas".

Esta línea de crédito ha sido renovada a su vencimiento en enero de 2021 (nota 16)

10. 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 a invertir por cada partícipe será de cien mil euros.

Con fecha 26 de junio de 2020, el Fondo recibió compromisos de inversión por importe de 10.000.000 euros a través de la suscripción de Participaciones de Clase A. En el contexto de esta suscripción se han compensado créditos asociados a la compraventa de participaciones (ver nota 7) por importe de 11.435.046 euros, un desembolso adicional de 589.159 euros por parte de un partícipe y un abono de 2.024.205 euros por parte del Fondo a otro de los participes.

Con fecha 29 de junio de 2020, el Fondo recibió compromisos de inversión por importe de 4.800.000 euros con la entrada de quince nuevos participes del fondo mediante el desembolso de participaciones de Clase B.

A 31 de diciembre 2020 la composición del Fondo es el siguiente:

	Patrimonio total comprometido	Capital exigido y desembolsado	Patrimonio comprometido no exigido
Participaciones de Clase A	20.000.000	10.000.000	10.000.000
Participaciones de Clase B	9.600.000	4.800.000	4.800.000
	29.600.000	14.800.000	14.800.000

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

A 31 de diciembre 2020 la composición de los participes del Fondo, así como su porcentaje de participación es el siguiente:

Partícipe	Porcentaje de participación
Ion Ion, S.L.	51%
Elidoza Promoción de Empresas, S.L.	17%
Admiralty Management, S.L.	17%
Dominicos Orden de Predicadores	3%
Isabel Lozano Vallejo	3%
Claremont Investments, S.L.	2%
Dorset Road, S.L.	2%
Resto	5%

11. 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 2020		
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos	-	-	(529.885)
Diferencias permanentes			-
Resultado contable ajustado	-	-	(529.885)
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible del ejercicio			(529.885)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal			(529.885)

A 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene registrado activo por impuesto diferido alguno en su balance de situación. Asimismo, no se informan pérdidas fiscales en las cuentas de orden.

12. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

12.1 Comisiones satisfechas

La Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir 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 ascenderá al 1% durante la Fase de Explotación sobre el total de los importes desembolsados por los partícipes.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad Gestora ha percibido un importe de 271.333 euros en concepto de contraprestación por la Comisión de Gestión.

Adicionalmente, se han devengado 13.333 euros en concepto de comisión de depositaria a BNP Paribas Securities

12.2 Otros gastos de explotación

A 31 de diciembre 2020, 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 2020:

Otros gastos de explotación	Euros 2020
Total otros servicios	113.656
Servicios de profesionales independientes	106.938
Primas de seguro	4.472
Servicios bancarios y similares	491
Publicidad, propaganda y servicios similares	1.755
Total otros gastos de explotación	113.656

13. CUENTAS DE ORDEN

Otras cuentas de orden

A 31 de diciembre de 2020 el este epígrafe presenta el siguiente detalle (Nota 10):

	Euros 2020
Patrimonio comprometido	29.600.000
Patrimonio comprometido no exigido	14.800.000

14. 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

Durante el ejercicio 2020, el Fondo ha realizado las siguientes transacciones con su Sociedad Gestora:

	Euros 2020
Comisión de Gestión	271.333
	271.333

A cierre del ejercicio 2020, el Fondo no mantiene saldos con su Sociedad Gestora.

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 2020, 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 2020, los Administradores no han percibido retribución alguna ni ningún otro beneficio con cargo al Fondo.

15. OTRA INFORMACION

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 anual terminado el 31 de diciembre de 2020 han ascendido a 10.000 euros.

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, 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.

	2020
Periodo medio de pago a proveedores	41,67
Ratio de operaciones pagadas	41,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,94

	Importes (euros)
Total pagos realizados	367.410
Total pagos pendientes	7.312

15. 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

Es el riesgo de que una de las partes deje de cumplir con sus obligaciones contractuales y cause una pérdida financiera a la otra parte. La legislación vigente establece los requisitos que debe cumplir la cartera del Fondo (concentración) y su correlación con el total de activos.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2020:

	Euros 2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	1.375.183
Exposición máxima	1.375.183

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 2020, el Fondo tenía posiciones afectas a este riesgo por importe de 5.000.000 euros (Nota 9).

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 2020, el Fondo no tenía obligaciones de pago significativas.

16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 27 de enero de 2021, el Fondo renovó la línea de crédito de 5.000.000 euros con Banca March y, con fecha 4 de marzo de 2021, el Fondo dispuso de un préstamo de 890.000 euros adicionales con la misma entidad financiera (Nota 9).

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación por la Sociedad Gestora del Fondo de estas cuentas anuales no se han producido hechos relevantes adicionales a los mencionados que requieran modificación del contenido de las mismas.

Q LIVING F.I.C.C

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

El 17 de marzo de 2020 se constituye 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 parcial.

La Sociedad Gestora del fondo es Q-ENERGY PRIVATE EQUITY, S.G.E.I.C., S.A. Figura inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 147, 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 euros, representando el 50% de los 29.600.000 euros de capital comprometido a la fecha. Parte de estas aportaciones se realizaron a través de compensaciones de créditos y el resto con capital.

Para el restante 50% de capital, se prevén dos llamadas de capital, en los años 2021 y 2022 equivalente al 25% del capital comprometido.

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. Dicho esto, el Fondo tiene 4 promociones en fase de promoción en la Comunidad de Madrid; Torrejón, Cañaveral I y II (independientes) y Cañaveral III, totalizando 262 viviendas para alquiler para su explotación, 313 garajes y 262 trasteros y, 800m² de espacio comercial para alquilar en una de nuestras promociones.

Estimamos entrar en explotación con nuestra primera promoción en abril 2022, y consecutivamente, dos promociones más en enero 2023 y en abril 2023 la siguiente.

2. Principales riesgos del negocio

Los habituales en el sector que opera el Fondo, y los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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 de euros.

Con fecha 27 de julio de 2020, el Fondo dispuso de 5.000.000 de euros de la línea de crédito con Banca March con vencimiento al 27 de enero del 2021; se dispuso de dicho préstamo para acometer la inversión de Cañaveral III.

4. Evolución previsible del negocio

El Fondo, continúa con la búsqueda de activos llave en mano de manera proactiva para posteriormente explotar. Está previsto realizar adquisiciones de suelo para ampliar la cartera de activos bajo gestión en los próximos meses.

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

Con fecha 27 de enero de 2021, el Fondo renovó el préstamo de 5.000.000 de euros con Banca March; este préstamo se liquidará con la siguiente 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 euros adicionales con Banca March para afrontar pagos a cuenta; préstamo que se liquidará con la siguiente llamada de capital a los inversores en julio 2021.

En marzo del presente año, se presentó ante la CNMV la creación e inscripción de la nueva Sociedad Gestora, Q-LIVING ASSET MANAGEMENT S.G.E.I.C, S.A., con la finalidad de traspasar las actividades de inversión y desinversión a esta misma.

6. Actividades en materia de investigación y desarrollo.

No se han realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2020.

7. Adquisiciones de participaciones propias.

La Sociedad Gestora 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.

Q-LIVING, F.I.C.C

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 17 DE MARZO (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Formulación de los Administradores de la Sociedad Gestora (Q-Energy Private Equity, S.G.E.I.C., S.A.):

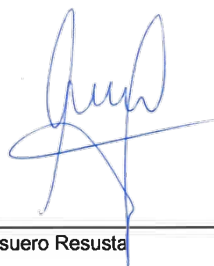
D. Juan María Riberas Mera en mi calidad de Secretario Consejero del Consejo de Administración de Q-ENERGY PRIVATE EQUITY, S.G.E.I.C, S.A. (en adelante, la "Sociedad"), y D. Iñigo Olaguibel Amich, en mi calidad de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, certifican que las Cuentas Anuales junto con el Informe de Gestión de Q-LIVING FICC del ejercicio 2020 han sido formuladas con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, por medio de reunión celebrada en la fecha 12 de mayo de 2021 del Consejo de Administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación el órgano competente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital, dicho Informe de Gestión y las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2020 son formuladas y firmadas por los Sres. Consejeros.

Firmantes



D. Iñigo Olaguibel Amich
Presidente



D. Vicente Asuero Resusta
Consejero



D. Oscar Pérez Marcos
Consejero



D. Juan María Riberas Mera
Consejero y Secretario

Madrid, a 12 de mayo de 2021