

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

**Q-LIVING MULTIFAMILY
OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 28 de marzo de 2025 y
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Q-LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Q-Living Multifamily Opportunities, F.C.R.E., S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias entre 28 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 28 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 28 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Descripción Tal y como se indica en la nota 6, la Sociedad ha suscrito participaciones en sociedades por importe de 1.155 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 2025.

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 comprendido entre el 28 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad 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 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 tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, 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.



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)

27 de mayo de 2026

Q-LIVING, MULTIFAMILY OPPORTUNITIES F.C.R.E., S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de
constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance de situación a 31 de diciembre de 2025.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.
- Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de Gestión correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A.
Balance de situación a 31 de diciembre de 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas	2025
ACTIVO CORRIENTE		1.111.299	PASIVO CORRIENTE	7	14.473
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	1.110.333	Acreedores varios		14.473
Deudores		966			
ACTIVO NO CORRIENTE		1.155.926	PASIVO NO CORRIENTE		-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.155.926			
Instrumentos de patrimonio	6	1.155.926	PATRIMONIO NETO		2.252.752
			FONDOS REEMBOLSABLES	8	2.252.752
			Capital		626.251
			Escriturado		626.251
			Prima de emisión		1.878.750
			Prima de ecualización		6.723
			Resultado del ejercicio (+/-)	3 y 9	(258.972)
TOTAL ACTIVO (A + B)		2.267.225	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)		2.267.225
CUENTAS DE ORDEN					
OTRAS CUENTAS DE ORDEN		2.763.973			
Patrimonio total comprometido		25.050.001			
Patrimonio comprometido no exigido		(22.545.000)			
Pérdidas fiscales para compensar		258.972			
Plusvalías latentes		-			
TOTAL CUENTAS DE ORDEN		2.763.973			

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.****(Expresada en euros)**

Cuenta de pérdidas y ganancias	Notas	2025
Ingresos financieros (+)		5.085
<i>Intereses, dividendos y rendimientos asimilados</i>	6.3	5.085
Otros resultados de explotación (+/-)		(215.381)
<i>Comisiones satisfechas (-)</i>	10.1	(215.381)
<i>Comisión de gestión</i>	10.1 y 11	(211.381)
<i>Otras comisiones y gastos</i>	10.1	(4.000)
MARGEN BRUTO		(210.296)
<i>Otros gastos de explotación (-)</i>	10.2	(48.676)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(258.972)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(258.972)
<i>Impuesto sobre beneficios (-)</i>	9	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(258.972)

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre del 2025.

	Notas	2025
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(258.972)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(258.972)

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución dla Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Prima de ecualización (Nota 10)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
SALDO A 28 de marzo de 2025	-	-	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(258.972)	-	-	-	(258.972)
II. Operaciones con accionistas	626.251	-	-	-	-	-	-	626.251
1. Suscripción y/o desembolsos de capital (Nota 8)	626.251	-	-	-	-	-	-	626.251
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.878.750	6.723	-	-	-	-	1.885.473
SALDO A 31 de diciembre 2025	626.251	1.878.750	6.723	(258.972)	-	-	-	2.252.752

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025.

Q-LIVING, MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.E.E., S.A.**Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

	Notas	2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(245.465)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(258.972)
2. Ajustes del resultado		-
a) Amortización del inmovilizado		-
3. Cambios en el capital corriente	6	13.507
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(966)
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		14.473
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	7	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(1.155.926)
6. Pagos por inversiones (-)	7	(1.155.926)
a) Empresas del grupo y asociadas		(1.155.926)
b) Otros activos financieros		-
7. Cobros por desinversiones (+)	7	-
a) Empresas del grupo y asociadas		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		2.511.724
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	2.511.724
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		2.511.724
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.110.333
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	5	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5	1.110.333

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025

Q-LIVING, MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A.

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 28 de marzo de 2025 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2025.

1. RESEÑA DE LA SOCIEDAD

Q-Living Multifamily Opportunities, F.C.R.E., S.A., (en adelante “la Sociedad”), es un fondo de capital riesgo europeo con forma societaria constituido en Madrid, el 28 de marzo de 2025, e inscrito en el registro de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (en adelante “CNMV”) con el número 211, el 11 de julio de 2025.

La Sociedad 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.

La Sociedad designó a Q-Living Asset Management, S.G.E.I.C., S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora) como encargada de la dirección y administración de la Sociedad. 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 181 y su domicilio social está en Calle Jenner 3, 4ª planta, 28010, Madrid.

La Sociedad es un patrimonio independiente administrado por la Sociedad Gestora, según se establece en su Reglamento de Gestión. El objeto principal de la Sociedad es la inversión, principalmente, en activos inmobiliarios destinados al alquiler asequible, ya sea en régimen de vivienda protegida o libre, con el objetivo de fomentar el acceso a la vivienda. Estas inversiones se enfocan en inmuebles de titularidad privada o bajo fórmulas de colaboración público-privada, como concesiones administrativas o derechos de superficie a largo plazo. Cabe destacar que las inversiones no presentan, ni se realizan con un carácter especulativo, sino que están dirigidas a generar un impacto social positivo y estable en el largo plazo.

La Sociedad Gestora llevará a cabo la dirección y administración de la Sociedad, 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 de la Sociedad en la fecha de constitución se ha establecido en 7 años, a contar desde que la Sociedad Gestora admita por primera vez, la suscripción de acciones en la Sociedad por parte de un accionista distinto de la Sociedad Gestora o sus afiliadas, que, en cualquier caso, se producirá dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de registro de la Sociedad en el Registro Administrativo de la CNMV (“Fecha del Primer Cierre”). Esta duración podrá ampliarse por la Sociedad a propuesta de la Sociedad Gestora, por periodos anuales y hasta un máximo de dos (2) años más, de conformidad con lo previsto en el Folleto y en los presentes Estatutos Sociales si se justifica en interés de los Inversores.

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 de la Sociedad (el “Periodo de Desinversión”).

La Sociedad Gestora podrá prorrogar la duración de la Sociedad mediante la ampliación de la Fase de Promoción y/o la Fase de Explotación por períodos 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 la Sociedad, 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 a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por la Administradora Única de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad han sido formuladas por la Administradora Única de la Sociedad. 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, la Administradora Única de la Sociedad ha 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 Administradora Única de la Sociedad 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

Como se indica en la nota 1, la Sociedad se constituyó el 28 de marzo de 2025, no existiendo por tanto cifras comparativas del ejercicio anterior.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que la Sociedad Gestora propondrá es la siguiente:

Ejercicio 2025	Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(258.972)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(258.972)

4. PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de valoración y políticas contables utilizadas por la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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 2025, la totalidad de las participaciones que ostenta Q-LIVING, MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.E.E., S.A., 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 están 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 la Sociedad, 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 la Sociedad 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 la Sociedad, 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 de la Sociedad 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 la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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 la Sociedad 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 la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

La Sociedad realiza sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que la Administradora Única de la Sociedad considera 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 2025 es la siguiente:

Euros	2025
Cuentas a la vista de entidades financieras	1.110.333
	1.110.333

No existen restricciones de disponibilidad sobre estos saldos. Adicionalmente, la Entidad recibe intereses generados a partir de una cuenta corriente contratada con BNP Paribas (Nota 7.5). La cuenta corriente devenga un tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

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 depositaría es BNP Paribas Securities Services. Por la prestación de dichos servicios la Sociedad satisface una comisión anual de depositaría (Nota 8 y 11.1).

6. 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 2025:

Euros	Saldo Inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
Ejercicio 2025				
Coste	-	1.155.926	-	1.155.926
Qube Living Jvco, S.L.	-	1.155.926	-	1.155.926
Valor neto contable	-	1.155.926	-	1.155.926

Las altas registradas en el ejercicio 2025 por importe de 1.155.926 euros corresponden a diferentes aportaciones de socios realizadas a los fondos propios de las participadas.

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

Se entenderá por inversiones en capital-inicio aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se considerarán aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un período 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.

La Sociedad utiliza los servicios de profesionales independientes para realizar tasaciones para la cuantificación de las plusvalías tacitas imputables a las inversiones, que son actualizadas anualmente.

Para todas aquellas inversiones que la Sociedad considera capital inicio, no cotizadas con menos de tres años de existencia o teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un período de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente se adjunta a continuación:

2025 (Euros)	Porcentaje de capital social	Valor contable	Valor Teórico Contable	Deterioro capital inicio
Qube Living Jvco, S.L.	25%	1.155.926	1.079.090	-
Total				-

6.1 Altas y bajas de participaciones durante el ejercicio 2025

Qube Livign Jvuco, S.L

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado aportaciones a los fondos propios de la entidad participada por un importe total de 1.155.926 euros. Estas aportaciones se han efectuado en función de las necesidades operativas y financieras de la misma.

6.2 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
QUBE LIVING JVUCO, S.L.	1.155.926	25%	12.000	4.611.703	-	(307.340)	4.316.363
Total 2025	1.155.926		12.000	4.611.703	-	(307.340)	4.316.363

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.

La Sociedad participada se encuentra domiciliada en Madrid y participa al 100 % en una Entidad Dedicada al Arrendamiento de Viviendas (EDAV), igualmente domiciliada en Madrid. Dicha EDAV ha suscrito un proyecto llave en mano con un promotor inmobiliario para la adquisición de un activo situado en Madrid.

6.3 Otros ingresos financieros

Con fecha 11 de noviembre de 2024 la Entidad firmó un contrato para constituir una cuenta corriente remunerada con BNP Paribas en el que se establece a favor del titular intereses que se calculan a partir del tipo de interés nominal pactado.

A lo largo del ejercicio 2025, esta cuenta corriente ha contribuido a la Sociedad, generando ingresos por intereses que ascienden a un importe de 5.085 euros.

7. ACREEDORES Y CUENTAS A PAGAR

En el epígrafe “Acreedores y cuentas a pagar” del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Euros	2025
Acreedores varios	14.473
	14.473

El saldo a 31 de diciembre de 2025 recoge principalmente facturas pendientes de recibir correspondientes a los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora, los servicios de auditoría, así como la comisión devengada por BNP Paribas, en su condición de entidad depositaria de la Sociedad.

8. PATRIMONIO NETO

Capital social y prima de emisión

El capital social inicial de la Sociedad está representado por 60.000 acciones nominativas, acumulables e indivisibles, de un euro de valor nominal cada una de ellas.

El capital social de la Sociedad estará dividido en diferentes clases de acciones, con sus propias características específicas, en base al siguiente desglose:

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

Con fecha 31 de julio de 2025, el accionista único de la Sociedad, Q-Living Asset Management, S.G.E.I.C., S.A., aprobó una reducción de capital por importe de 60.000 euros, y simultáneamente, una ampliación del capital social por importe de 506.521 euros, emitiéndose 1 acción de clase A, y 506.250 acciones de clase B, con una prima de emisión de 3 euros por acción, ascendiendo el importe total a desembolsar a 2.025.000 euros.

Con fecha 12 de septiembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, aprobó un aumento de capital social por importe de 41.250 euros, emitiéndose 41.250 acciones de clase B, con una prima de emisión de 3 euros por acción, ascendiendo el importe total a desembolsar a 165.000 euros.

Con fecha 21 de noviembre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, aprobó un aumento de capital social por importe de 78.750 euros, emitiéndose 78.750 acciones de clase B, con una prima de emisión de 3 euros por acción, ascendiendo el importe total a desembolsar a 315.000 euros.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad está compuesto por 1 acción de clase A, y 626.250 acciones de clase B, ascendiendo el importe total del capital social a 626.251 euros, con una prima de emisión asociada de 1.878.750 euros.

Prima de ecualización

Con la entrada de dos nuevos partícipes durante el ejercicio 2025 y conforme a la circular 6/2008 se establece esta prima de ecualización con el fin de preservar la equidad entre los partícipes iniciales y los que se han adherido a la Sociedad con posterioridad.

A 31 de diciembre de 2025, la prima de ecualización desembolsada asciende a 6.723 euros.

A 31 de diciembre de 2025, la composición de la Sociedad es el siguiente:

Ejercicio 2025:

	Patrimonio total comprometido	Capital exigido y desembolsado	Patrimonio comprometido no exigido
Acciones de Clase A	25.050.000	2.505.000	22.545.000
Acciones de Clase B	1	1	-
	25.050.001	2.505.001	22.545.000

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

A 31 de diciembre de 2025 la composición de los partícipes de la Sociedad, así como su porcentaje de participación es el siguiente:

Ejercicio 2025:

Partícipe	Porcentaje de participación Clase A	Porcentaje de participación Clase B	TOTAL
Admiralty Management, S.L.	-	19,96%	19,96%
Ion Ion, S.L.	-	19,96%	19,96%
Ferrocarril Proyeto 1, S.L.	-	9,98%	9,98%
Congregación de la Misión de San Vicente	-	5,99%	5,99%
Sociedad General de Autores y Editores	-	5,99%	5,99%
Acti One Property, S.L.	-	3,99%	3,99%
Mirasierra Capital SCR, S.A.	-	3,99%	3,99%
Compañía Hijas de la Caridad	-	2,40%	2,40%
Resto	0,01%	27,73%	27,73%
Total	0,01%	99,99%	100,00%

9. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad 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		
	2025		
	Aumentos	Disminuciones	Saldo
Resultado contable antes de Impuestos	-	-	(258.972)
Diferencias permanentes	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	(258.972)
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible del ejercicio	-	-	(258.972)
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal			(258.972)

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene registrado activo por impuesto diferido alguno en su balance de situación.

Las bases imponibles pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 258.972 euros, incluyendo aquellas bases imponibles negativas que la Sociedad prevé haber generado durante el presente ejercicio.

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

Ejercicio	
2025	258.972
Total bases imponibles negativas	258.972

10. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

10.1 Comisiones satisfechas

La Sociedad Gestora recibe de la Sociedad, como remuneración por prestación de servicios de gestión y representación de la Sociedad, 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 2025, la Sociedad Gestora ha percibido un importe de 215.381 euros en concepto de Comisión de Gestión.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 la entidad depositaria BNP Paribas Securities ha devengado 4.000 euros en contraprestación por los servicios de depositaría.

10.2 Otros gastos de explotación

A 31 de diciembre 2025, los saldos de este epígrafe se han devengado principalmente como consecuencia de los gastos asociados a servicios profesionales, especialmente en servicios de asesoramiento jurídico.

La composición de los gastos de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025:

	Euros
Otros gastos de explotación	2025
Servicios de profesionales independientes	44.885
Otros servicios	3.791
Total otros gastos de explotación	48.676

11. PARTES VINCULADAS Y ADMINISTRADORES

Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2025, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Naturaleza de la vinculación	
Administradores QUBE LIVING JVCo, S.R.L.	Consejeros Empresa participada

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con su Sociedad Gestora:

	Euros 2025
Comisión de Gestión	215.381
	215.381

La Sociedad no ha realizado transacciones diferentes a las descritas en la Nota 6 con las empresas participadas.

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

Al cierre del ejercicio, el Administrador Único de la Sociedad no ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto y cada uno de ellos declara que no se ha encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con la Sociedad, y que, de acuerdo con la información de la que tienen conocimiento, respectivamente, las personas vinculadas a cada uno de ellos, respectivamente, entiende tampoco se han encontrado en ningún supuesto de conflicto de interés con la Sociedad.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores

Durante el ejercicio, el Administrador no han percibido retribución alguna ni ningún otro beneficio con cargo a la Sociedad.

12. OTRA INFORMACIÓN

Información medioambiental

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

	2025
Servicios de auditoría	4.000
	4.000

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.

	2025
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	7,78
Ratio de operaciones pagadas	7,41
Ratio de operaciones pendientes de pago	31,03
(Miles de euros)	
Total pagos realizados	247.425,49
Total pagos pendientes	3.929,89
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	212.341,71
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	86%
(Número de facturas)	
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	8
Porcentaje sobre el total de facturas	36%

13. GESTIÓN DEL RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades de la Sociedad, 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 de la Sociedad. La política de inversión de la Sociedad, 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.

La Sociedad 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 la Sociedad 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.

La Sociedad 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 2025, la Sociedad no tenía posiciones afectas a este riesgo.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de la Sociedad 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 2025, la Sociedad no tenía obligaciones de pago significativas.

14. HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores al cierre del ejercicio que tengan efecto en las presentes cuentas anuales.

Q LIVING MULTIFAMILY OPPORTUNITIES, F.C.R.E., S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

El 28 de marzo de 2025 se constituye Q-Living Multifamily Opportunities, F.C.R.E., S.A., que se rige por la Ley 22/2014, y queda inscrito en el registro de la Comisión Nacional de Mercado de Valores con el número 211 el 11 de julio de 2025, siendo este su primer año de funcionamiento. Los importes reflejados en la cuenta de pérdidas y ganancias corresponden, por tanto, a un ejercicio social parcial.

La Sociedad Gestora es Q-Living Asset Management, S.G.E.I.C., S.A., inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado de la CNMV con el número 181, con domicilio social en Calle Jenner 3, 4ª planta, 28010, Madrid.

La Sociedad constituye un patrimonio independiente administrado por la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido en su Reglamento de Gestión.

El objeto principal de la Sociedad es la inversión, principalmente, en activos inmobiliarios destinados al alquiler asequible, ya sea en régimen de vivienda protegida o libre, con el objetivo de fomentar el acceso a la vivienda. Estas inversiones se realizan en inmuebles de titularidad privada o bajo fórmulas de colaboración público-privada, tales como concesiones administrativas o derechos de superficie a largo plazo. En este sentido, las inversiones no tienen carácter especulativo, sino que están orientadas a generar un impacto social positivo y estable en el largo plazo.

Durante el mes de julio de 2025, el Fondo realizó un primer cierre por importe de 20.250.000 euros, habiéndose desembolsado el 10% en dicha fecha. Posteriormente, en septiembre de 2025, se llevó a cabo el segundo cierre por importe de 1.650.000 euros, y en noviembre de 2025 el tercer cierre por importe de 3.150.000 euros, desembolsándose igualmente el 10% en cada uno de ellos.

En consecuencia, el capital comprometido tras los tres cierres asciende a 25.050.001 euros, habiéndose desembolsado el 10% del total comprometido.

En agosto de 2025, la Sociedad constituyó, con una participación del 25% junto con un socio, la sociedad QUBE LIVING JVCo, S.R.L.

En diciembre de 2025, una sociedad participada al 100% por QUBE LIVING JVCo, S.R.L. formalizó un contrato llave en mano para el desarrollo de un activo de 138 viviendas en Los Berrocales (Madrid).

Se estima que la entrega del activo y el inicio de su explotación tengan lugar en diciembre de 2028.

2. Principales riesgos del negocio

Los habituales en el sector que opera la Sociedad, y la Administradora Única de la Sociedad 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.

La Sociedad 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 de la Sociedad Gestora.

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

3. Utilización de Instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad no ha hecho disposición de ningún instrumento financiero.

4. Evolución previsible del negocio

El Fondo continúa con la búsqueda de nuevas operaciones bajo esquema llave en mano para su posterior explotación, con el objetivo de ampliar la cartera bajo gestión en los próximos meses.

Adicionalmente, se prevé continuar con el desarrollo del activo actualmente en fase de promoción.

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

Desde la fecha de cierre del ejercicio, el 31 de diciembre de 2025, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos significativos que afecten a la situación patrimonial, financiera o a los resultados de la Sociedad y que deban ser incluidos o revelados en la presente memoria.

6. Actividades en materia de investigación y desarrollo.

No se han realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

7. Adquisiciones de participaciones propias.

La Sociedad tiene una participación Clase A por valor nominal de 1€.

8. Medio Ambiente

El Fondo apuesta por el desarrollo de edificios sostenibles con una demanda energética casi nula, orientando los proyectos a la reducción del consumo energético y a la mejora de la eficiencia en el gasto del inquilino mediante la incorporación de nuevas tecnologías.

Asimismo, se da cumplimiento a la normativa medioambiental vigente, manteniéndose la colaboración con los organismos competentes en materia de protección y mejora del medio ambiente.

Dada la naturaleza de las actividades desarrolladas por el Fondo, no existen responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de carácter medioambiental que puedan considerarse significativos en relación con su patrimonio, situación financiera o resultados.

9. Periodo medio de pago

El periodo medio de pago de la Sociedad no difiere de lo indicado en la nota 12.