

HECHO RELEVANTE

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

28 de diciembre 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “QPQ”), pone en su conocimiento que:

Se adjunta el siguiente informe referente a la actividad de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. a cierre del tercer trimestre de 2018 y los hechos relevantes posteriores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.


Atentamente,

D. Gustavo Rossi González
Consejero Delegado
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.



QUID PRO QUO
ALQUILER[®]
SEGURO
SOCIMI

Informe
trimestral
3T - 2018

A person in a dark suit is shown from the chest down, holding a smartphone in their right hand and pointing at the screen with their left index finger. The background is a blurred city skyline at night. Overlaid on the image are several white line graphs and rectangular boxes, suggesting a financial or data analysis context. The text is written in a bold, orange, sans-serif font on the left side of the image.

Primera Sociedad
Cotizada Anónima
de Inversión
en el Mercado
Inmobiliario
especializada en
rentabilizar en
alquiler viviendas
en disperso



Indice

de contenidos

Informe Trimestral

Principales magnitudes inmobiliarias

Análisis Cartera Inmobiliaria

Datos económicos financieros

Estrategia y Gobernanza Corporativa

Evolución del Valor

Hechos Posteriores

QPQ en la prensa

Glosario Términos

Advertencias Legales



Informe Trimestral

El tercer trimestre del año 2018 ha sido el primero en que QPQ Alquiler Seguro SOCIMI ha incorporado sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, lo que ha supuesto un **cambio importante en la gestión de la compañía, con un esfuerzo en la profesionalización y en la transparencia hacia sus inversores**. Este importante esfuerzo, junto con la positiva evolución de las variables económicas de la compañía, ha posibilitado un **buen comportamiento de sus acciones**, que han incrementado su valor de cotización un 19% en el trimestre.

Tras la **ampliación de capital por importe de EUR 8 MM.** desarrollada en marzo de 2018, la sociedad ha acelerado el proceso de adquisición de nuevos inmuebles en disperso, con el fin de configurar su portfolio de inversión, siguiendo en todo caso la **Política de Inversión** aprobada por la Junta General de Accionistas, con especial relevancia en la rentabilidad vía alquileres y el enfoque a largo plazo.

Si bien en la actualidad el mercado inmobiliario de alquiler de viviendas residenciales presenta crecimientos significativos en los precios, QPQ está sabiendo aprovechar las oportunidades que se presentan. Reflejo de esta positiva gestión son las importantes plusvalías tácitas existentes en sus activos respecto a sus valores de inversión.

En las páginas posteriores de este informe, QPQ ha querido presentar a sus inversores actuales y potenciales y al público en general la situación actual de la compañía y la situación real de sus activos. En la actualidad QPQ está desarrollando el plan de negocio publicado, analizando periódicamente la existencia de posibles desviaciones, que, caso de ponerse de manifiesto, serían comunicadas al mercado mediante el Hecho Relevante correspondiente.

Toda la información contenida en este informe será publicada en nuestra Web así como en el MAB mediante un Hecho Relevante.

- ✓ Vehículo de Inversión con **TEMÁTICA clara y concreta.**
- ✓ Primera **SOCIMI** especializada en **alquiler en disperso.**
- ✓ **Sin concentración.**
- ✓ **Universo de origenación** de activos privilegiado y testado.
- ✓ Viviendas AAA.
- ✓ **Morosidad 0%. Alquileres gestionados** por Alquiler Seguro S.A.U.
- ✓ **Inmuebles** se adquieren ya con **inquilino.**
- ✓ **Julio 2018** incorporación de sus acciones a negociación en el **MAB.**
- ✓ **Ventajas fiscales.**



Principales Magnitudes Inmobiliarias



80 Inmuebles en Explotación.

Objetivo a 31 de diciembre de 2018: 97 inmuebles.



98% Índice de Ocupación.

El índice de ocupación de la SOCIMI ha sido tradicionalmente cercano al 100%.



0% Inmuebles en Rehabilitación.



8,7 MM. € Valor de Mercado (GAV)

de los Inmuebles en Cartera (GAV). 6,2 MM. Valor de Inversión de estos Activos



7,7% Rentabilidad bruta por alquiler por m² de los inmuebles en Cartera.

Objetivo mínimo establecido en la Política de Inversión del 5% de rentabilidad bruta sobre el precio de compra.

(*) Todos los datos indicados están tomados a 30 de septiembre de 2018.



Nuestra estrategia

Un enfoque patrimonialista en inmuebles urbanos en disperso con rentabilidad a Largo Plazo

Análisis Cartera Inmobiliaria

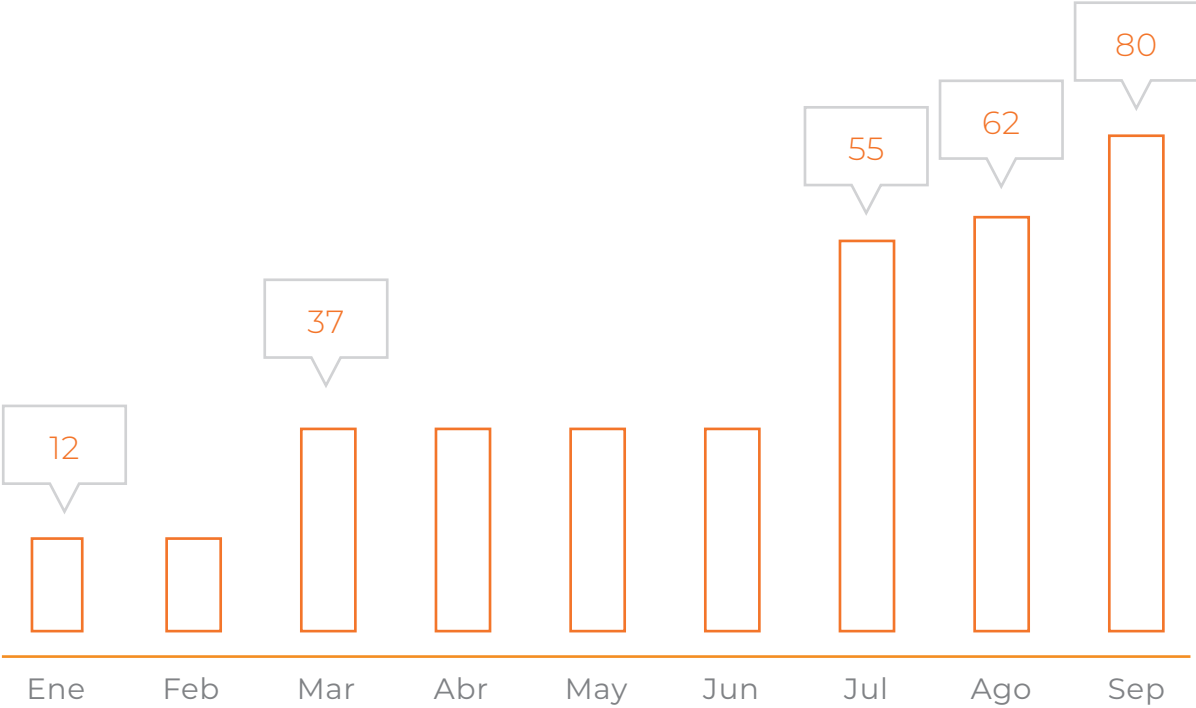
QPQ Alquiler Seguro SOCIMI es un vehículo cuyas acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil "MAB" centrado en la **compra y alquiler de inmuebles urbanos en disperso en localizaciones prime yield**. El objetivo es crear una cartera de inmuebles diversificados que permita obtener la mayor rentabilidad posible del capital invertido.

La estrategia de QPQ está basada en la compra planificada en los próximos años, de acuerdo a los siguientes criterios:

- De forma **diseminada (en disperso)**
- En **territorio nacional** y más concretamente en las principales capitales de provincia y sus áreas metropolitanas.
- Exclusivamente inmuebles de **calificación residencial** y que se encuentren **arrendados como vivienda a inquilinos seleccionados por el Grupo ALQUILER SEGURO**.
- Con una **rentabilidad mínima del 5% en términos de rentas brutas sobre el precio de compra** del inmueble, salvo que el **precio de adquisición suponga un descuento superior al 15% en relación a la valoración de un experto independiente**.

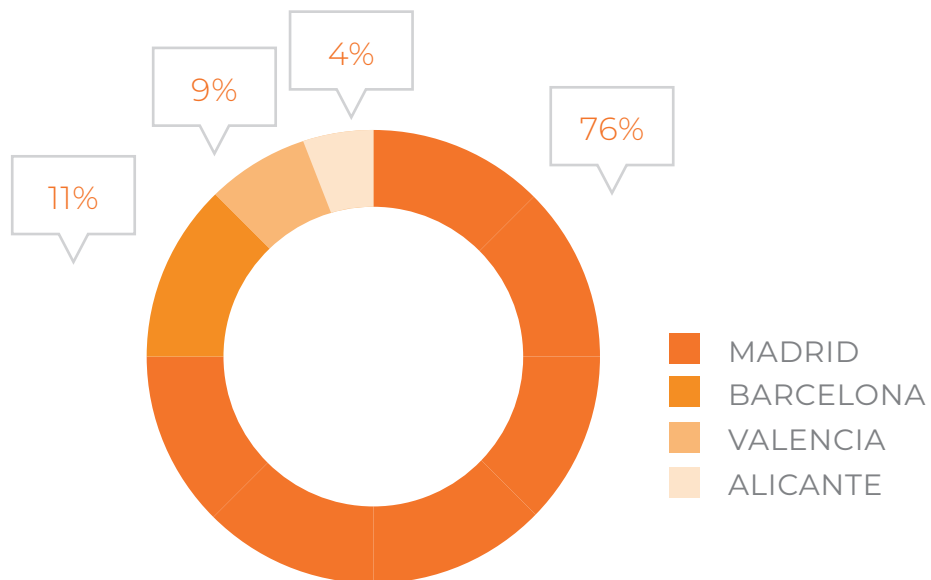


QPQ SOCIMI Evolución Cartera Inmuebles



Objetivo establecido número inmuebles en cartera a 31/12/2018: **97 inmuebles**





% Inmuebles en cartera por provincia

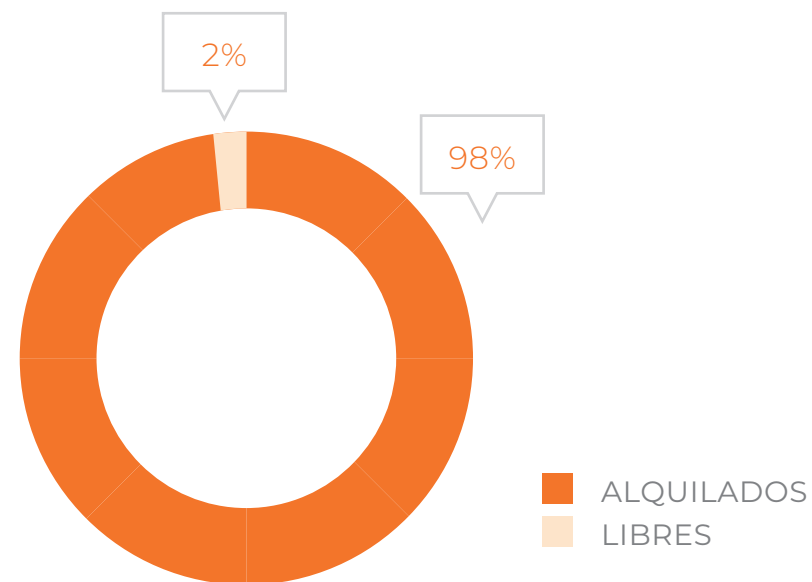
Importante concentración de los inmuebles en cartera en la provincia de Madrid.

Las últimas adquisiciones realizadas, sin embargo, han ido incrementando la diversificación de la cartera, aspecto que se mantendrá en el futuro.

% Inmuebles alquilados

98% de índice de ocupación de los inmuebles en cartera.

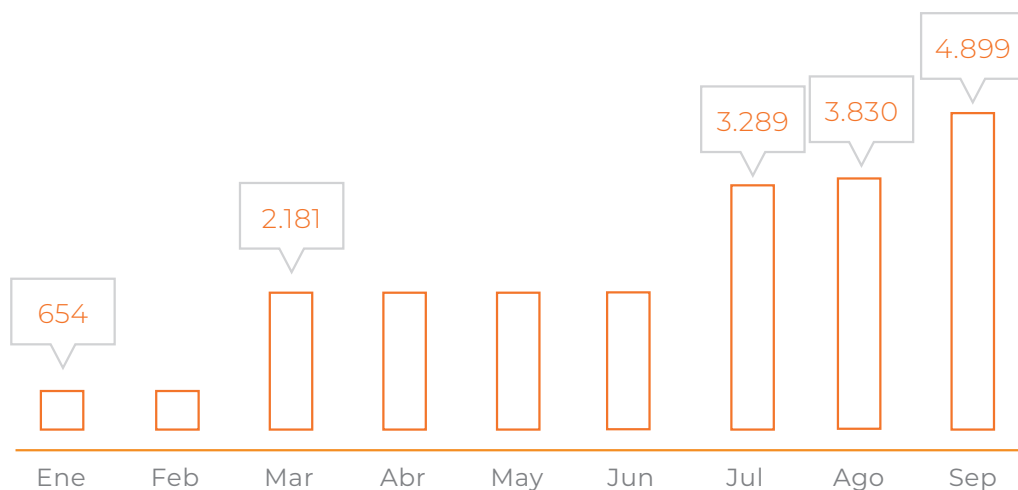
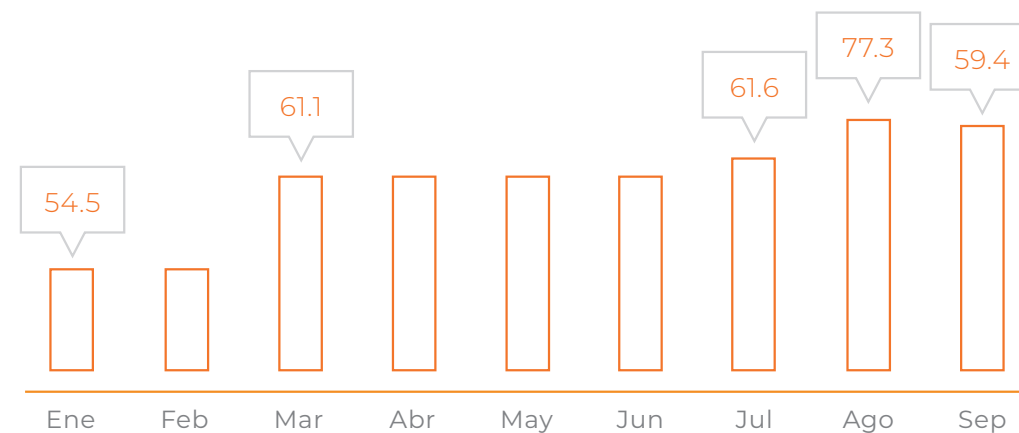
Desocupación estacionaria, motivada únicamente por la rotación coyuntural de inquilinos.



Superficie media inmuebles en Cartera

El tamaño medio de los inmuebles que componen la Cartera es de 61 m².

Señalar que por lo general son inmuebles que carecen de urbanización y servicios comunes y los gastos de comunidad suelen ser bastante reducidos.



Superficie total en alquiler

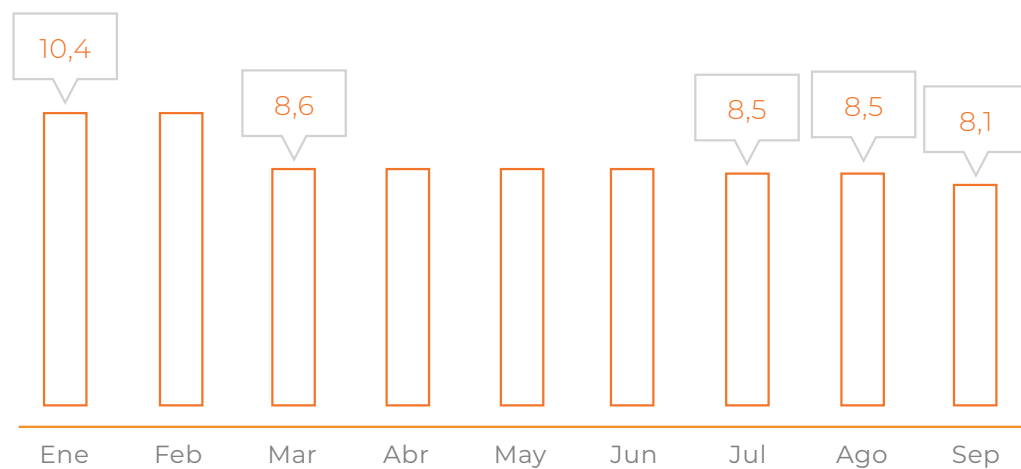
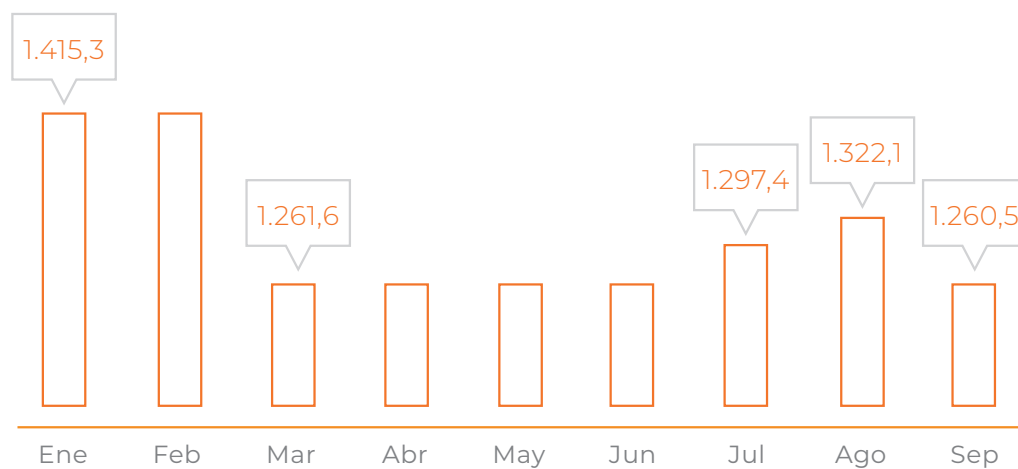
La superficie total de los inmuebles en alquiler asciende a 4.899 m².

Con la incorporación de los nuevos activos en compra se estima que a finales del año 2018 la superficie total alcanzará los 5.839 m² en 97 inmuebles.

Inversión m² en cartera (eur/m²)

La inversión media de los inmuebles adquiridos es de **1.260 euros/m²**.

En los últimos meses se está observando cierta presión en los precios de compra que sin embargo está pudiendo gestionarse de forma adecuada.



Renta Alquiler m² (eur/m²)

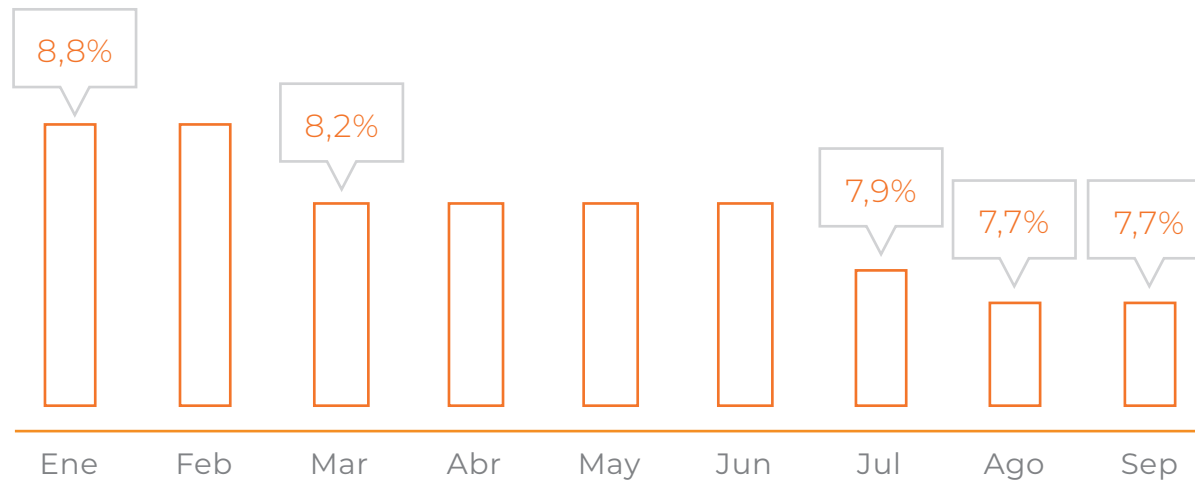
La renta por alquiler por m² de la cartera de inmuebles es de **8,1 euros/m²**.

En los últimos meses se ha producido una mínima reducción consecuencia del mayor tamaño de algunos de los inmuebles adquiridos.

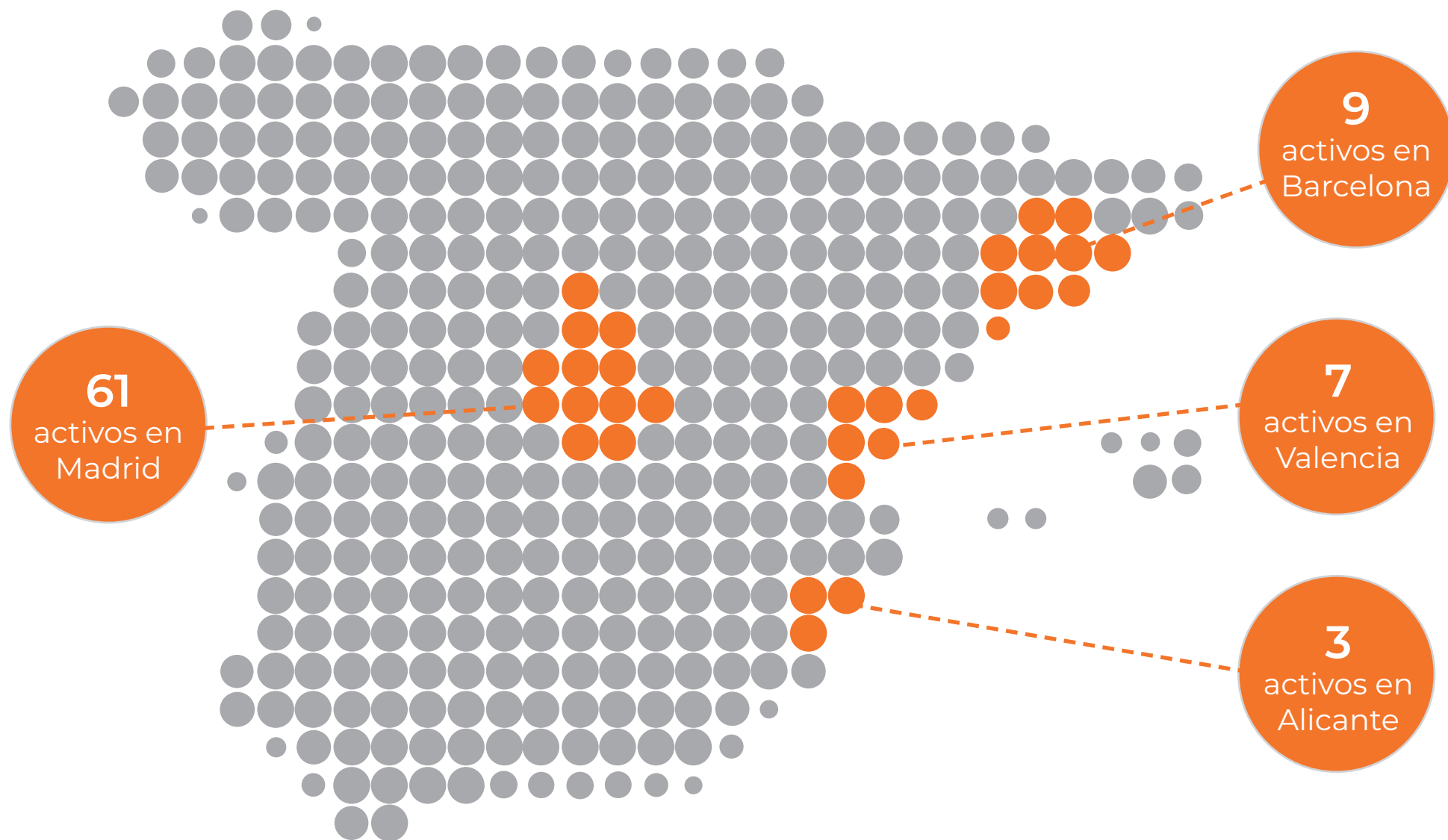
Rentabilidad Cartera por m² (eur/m²)

La rentabilidad media bruta por m² de la cartera actual a 30 de septiembre es de 7,7%.

Si bien la rentabilidad se ha reducido en los últimos meses por la mayor presión de los precios de compra, sin embargo señalar que continúa siendo muy superior al objetivo fijado en la Política de Inversión de la Socimi que es del 5% de rentabilidad bruta sobre el precio de compra.



80 inmuebles por toda España



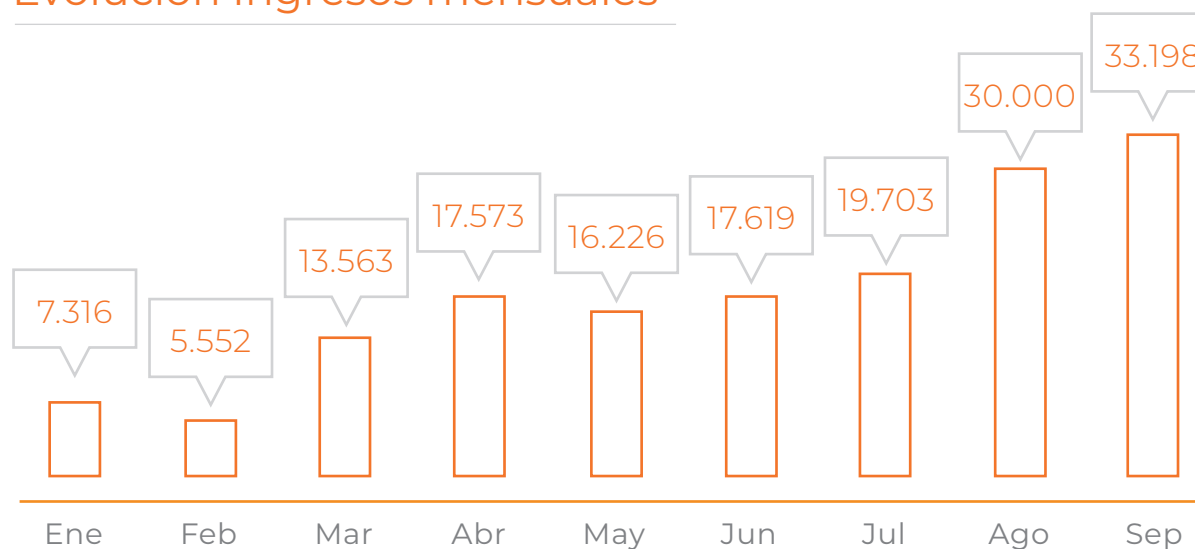
Datos Económico Financieros

QPQ Alquiler Seguro SOCIMI si bien se constituyó en septiembre de 2016, aceleró de forma importante sus actividades en febrero de 2018 con la ampliación de capital realizada, que **incrementó sus Recursos Propios de EUR 1 MM. hasta EUR 9 MM.**

En la actualidad la compañía continúa incrementando su cartera de activos, **teniendo previsto finalizar el año 2018 con un total de 97 activos en explotación y unos ingresos mensuales en torno a 48.000 euros, lo que supondrá alcanzar el punto de equilibrio de su actividad.**

La Sociedad **carece actualmente de endeudamiento financiero**, si bien el Consejo de Administración tiene autonomía para poder apalancar la compañía hasta un 50% de sus Recursos Propios.

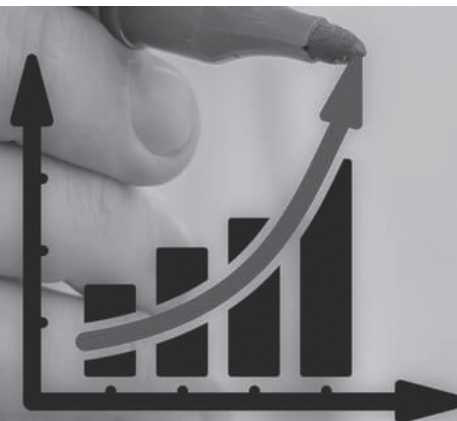
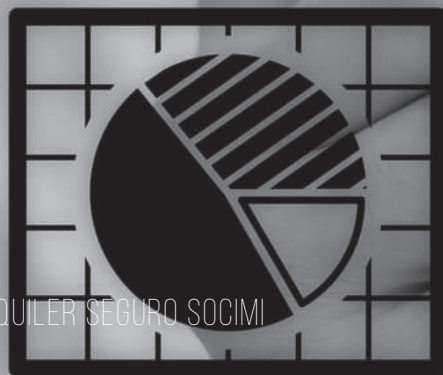
Evolución Ingresos mensuales



Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	30/09/2018 (1)	Año 2018 (estimado)	% Consecución	Año 2019 (estimado)
Importe Neto Cifra Negocios	161	290	56%	821
Otros Gastos Explotación	-673	-843	80%	-582
Gastos Ordinarios	-191	-304	63%	-524
Gastos Salida MAB	-469	-518	91%	
Amortización Inmovilizado	-13	-21	62%	-58
Resultado de Explotación	-512	-553	93%	239
Resultado Financiero				-50
Resultado Antes Impuestos	-512	-553	93%	189
Impuesto sobre Beneficios				
Resultado el Ejercicio	-512	-553	93%	189

Las cifras correspondientes al ejercicio 2018 y 2019 son las estimaciones publicadas en el DIIM, y revisadas por el Consejo de Administración con fecha 29 de octubre de 2018, que ha estimado que “las previsiones del ejercicio 2018 y 2019 incorporadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB DIIM siguen estando vigentes, no habiéndose identificado, por el momento, ningún tipo de hecho previsible que haga que las mismas deban ser reestimadas”.

(1) Las cifras a 30/9 no están auditadas ni han sido objeto de revisión por parte del auditor



Cuenta de Pérdidas y Ganancias	30/09/2018 (1)
Importe Neto Cifra Negocios	161
Otros Gastos Explotación	-673
Gastos Ordinarios	-191
Gastos Salida MAB	-469
Amortización Inmovilizado	-13
Resultado de Explotación	-512
Resultado Financiero	
Resultado Antes Impuestos	-512
Impuesto sobre Beneficios	
Resultado el Ejercicio	-512

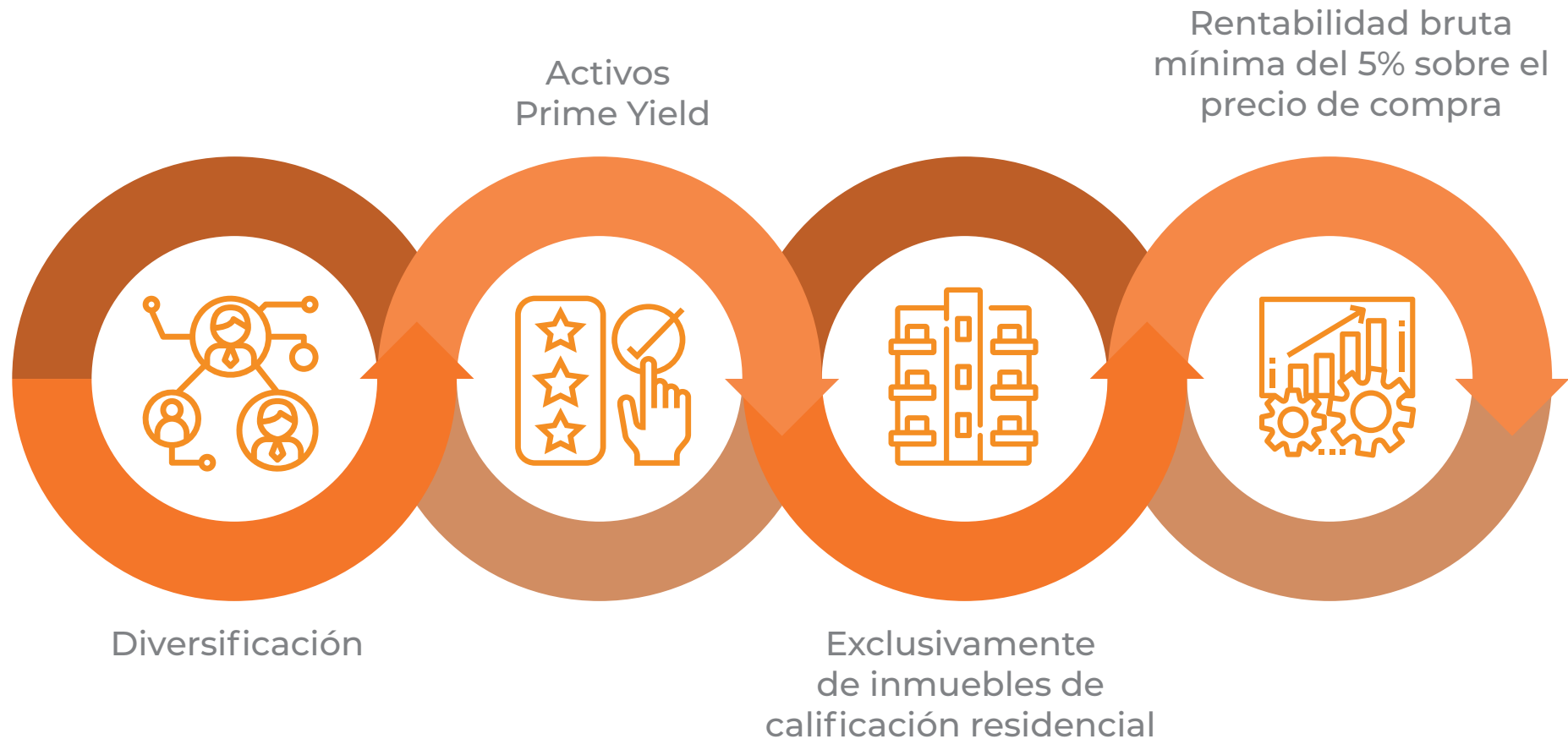
Balance de Situación	30/09/2018 (1)
Inversiones Inmobiliarias	6.180
Otros Activos a L/P	9
Efectivo y Otros Activos Equivalentes	2.514
Otros Activos Corrientes	69
ACTIVO TOTAL	8.772
Patrimonio Neto	8.438
Pasivo No Corriente	26
Pasivo Corriente	308
PASIVO TOTAL	8.772

Valor Mercado Activos en Cartera (GAV)	8.672
Deuda Financiera Bruta	0

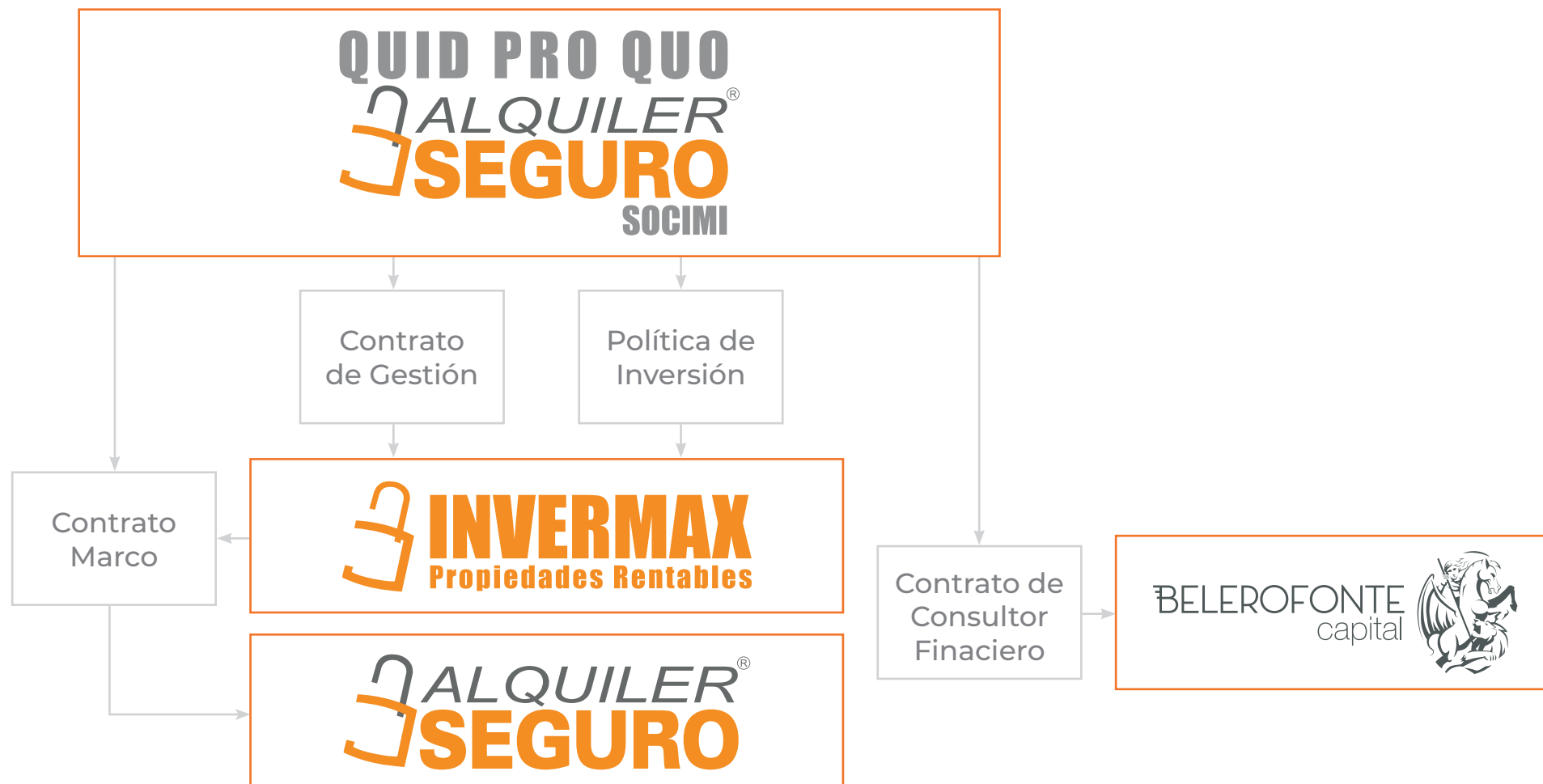
(1) Las cifras a 30/9 no están auditadas ni han sido objeto de revisión por parte del auditor.

Estrategia y Gobernanza Corporativa

Estrategia de constitución de la Cartera de Activos



Estructura organizativa y sistema de control





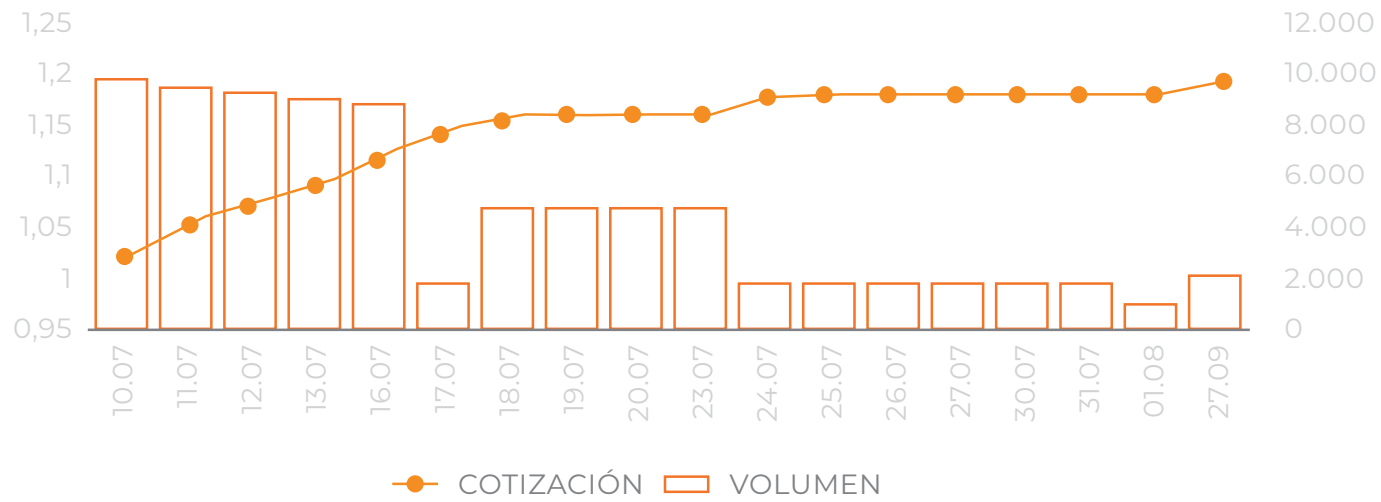
La Calidad
es el mejor
plan de negocio



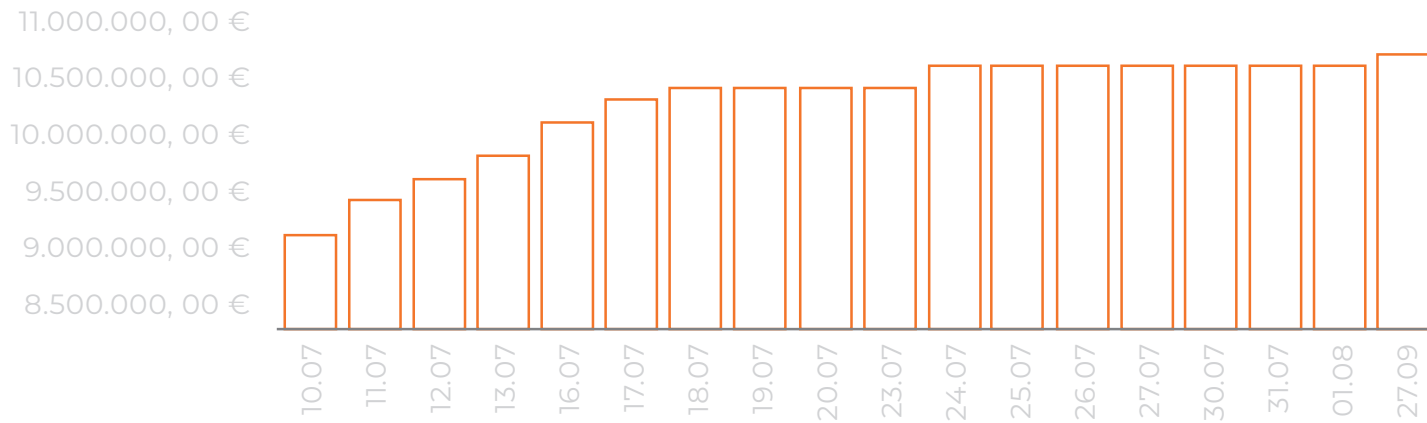
Evolución del Valor

COTIZACION:	1,19 (30/09/18)
BENEFICIOS DESDE LA IPO:	19%
RENDIMIENTO:	19%
CAPITALIZACION:	10.710.000
CÓDIGO BURSÁTIL:	YQPQ
ISIN:	ES0105357000
ACCIONES EN CIRCULACIÓN:	9.000.002
ACCIONISTAS:	70

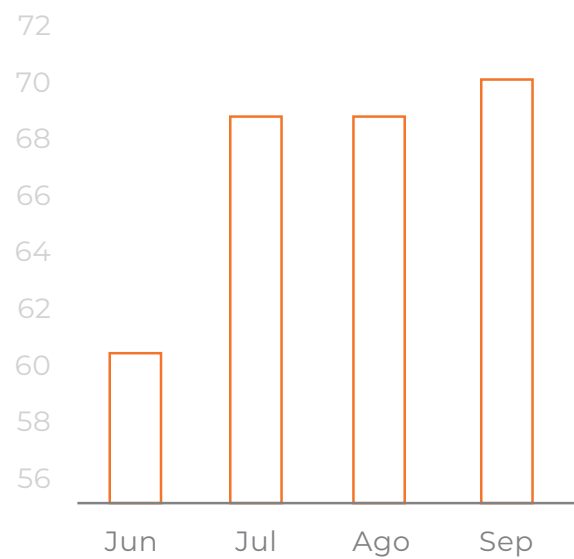
Solamente 4 accionistas tienen más del 5% de la Sociedad, con una participación conjunta entre los 4 del 41,7%



Capitulación Bursátil



Número de Accionistas





QPQ en la prensa

Hechos posteriores

EjePrime

EMPRESA MERCADO RESIDENCIAL COMERCIAL OFICINAS INDUSTRIAL M2

Quid Pro Quo se hace con ocho viviendas por 730.000 euros

La socimi de Alquiler Seguro ha adquirido un activo ubicado en Vitoria-Gasteiz, dos en Málaga y cinco en Madrid.

26 OCT 2018 — 10:45

EJEPRIME

COMPARTIR



ME INTERESA



Quid Pro Quo (QPQ) se va de compras por España. La socimi del grupo Alquiler Seguro, que saltó al parque en julio, ha comprado ocho viviendas por 730.000 euros, según ha comunicado la compañía al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

- Entre los días 23 y 30 de noviembre, QPQ ha adquirido 8 nuevas viviendas.
- La suma total del precio de compra de los 8 inmuebles asciende a 754.500 euros.
- Todas las viviendas se encuentran arrendadas y gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U. y Lloger Segur, S.A.
- La rentabilidad bruta media obtenida por alquiler de las 7 viviendas arrendadas es del 6,59% sobre el precio de compra.

- Entre los días 19 y 25 de octubre, QPQ ha adquirido 8 nuevas viviendas.
- La suma total del precio de compra de los 8 inmuebles asciende a 730.000 euros.
- Todas las viviendas se encuentran arrendadas y gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, S.A.U. y Aloka Seguru, S.A., excepto un activo que está en comercialización.
- La rentabilidad bruta media obtenida por alquiler de las 7 viviendas arrendadas es del 6,86% sobre el precio de compra.

EMPRESA

Quid Pro Quo compra ocho viviendas por más de 700.000 euros

La socimi del grupo Alquiler Seguro, cotizada en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el pasado julio, ha adquirido siete activos en Madrid y uno en Barcelona.

30 NOV 2018 — 17:20

EJEPRIME


COMPARTIR



ME INTERESA



Quid Pro Quo (QPQ) sigue engordando su cartera tras su salto al parque. La socimi del grupo Alquiler Seguro se ha hecho con ocho viviendas por más de 700.000 euros, según ha comunicado la compañía al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).



QPO se incorporó al segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil el 10 de julio de 2018 con una subida del 3%, alcanzando 1,03 euros por acción a cierre de la sesión.

Anexo Glosario

GAV (Gross Asset Value): Se corresponde con el valor bruto de mercado de todos los activos propiedad de la Sociedad, calculado por un valorador independiente. En el caso de QPQ el valor de mercado actual ha sido calculado por Sociedad de Tasación conforme a criterios RICS. En el caso de que no se dispusiera de una valoración de mercado de alguno de los inmuebles en cartera, se considerará por defecto el importe de la inversión total realizada imputable a dicho inmueble.

Gastos de salida al MAB: Importe total de los gastos incurridos por la Sociedad a lo largo del proceso de incorporación al MAB. Incluye los gastos previos por el asesoramiento para la búsqueda y presentación de inversores, el asesoramiento legal, los honorarios del asesor Registrado y del banco agente, los trabajos de auditoría y revisión limitado la due dilligence legal y financiera y los gastos de Iberclear.

Inmuebles en disperso: Se refiere a que el objeto de QPQ es la adquisición de inmuebles en diferentes localizaciones, no existiendo, por lo general, dos o más inmuebles situados en el mismo edificio. A 30 de septiembre, y como caso especial, existen 3 inmuebles situados en el mismo bloque.

Viviendas AAA: Viviendas arrendadas en ubicaciones con una alta demanda en alquiler, con inquilino de comprobada solvencia y gestionado su alquiler por Alquiler Seguro.

Activos prime yield: Viviendas ubicadas en las principales capitales de provincia y sus respectivas áreas metropolitanas, en distritos y barrios consolidados, dotados de infraestructuras y servicios, propios de un estrato social medio que permiten una adecuada y constante generación de rentas.

Plusvalías tácitas: Diferencia entre el GAV de los inmuebles en cartera en QPQ y el Valor de Inversión de los mismos.

Rentabilidad media por alquiler por m²: Es el cociente entre los ingresos brutos anuales de alquiler por metro cuadrado y el valor de inversión por metro cuadrado.

Valor de adquisición: Valor de compra de los inmuebles en cartera en QPQ. Corresponde al precio pagado a los antiguos propietarios de los mismos.

Valor de inversión: Se corresponde con el valor contable bruto de los inmuebles en el balance de la Sociedad. Es igual a la suma del valor de compra de los inmuebles más los gastos derivados de estas adquisiciones (impuestos, notarios, comisiones intermediarios, ...). Incluye igualmente los posibles gastos de adecuación de los inmuebles para su puesta en explotación.



Anexo **Advertencia y Aviso Legal**

Es muy importante que usted lea detenidamente esta advertencia y aviso legal

Esta Presentación se realiza únicamente con fines informativos.

Este informe ha sido preparado por QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI (la Compañía de ahora en adelante) con fines únicamente informativos. La información contenida en este informe no pretende ser exhaustiva ni incluir toda la información que un posible comprador de valores de la Compañía requiera para decidir si invertir o no.

La información contenida en este documento está sujeto a cambios, verificaciones y finalización sin aviso previo alguno, debido a su carácter preliminar. No se realiza ninguna manifestación, garantía o promesa, expresa o implícita, y no debe confiarse en la exactitud o la exhaustividad de la información u opiniones contenidas. Ni la Compañía, administradores, directivos, empleados, agentes, representantes o asesores ni cualquier otra persona tendrán ningún tipo de responsabilidad (por negligencia o por cualquier otro motivo, ya sea directa o indirecta, contractual o extracontractualmente) por las pérdidas que puedan derivarse de cualquier uso de esta Presentación o de su contenido o cualquier otra que surja en relación con esta Presentación. Asimismo, tampoco asumen ninguna obligación de proporcionar información adicional o actualizar este documento o corregir cualquier inexactitud en la información contenida o mencionada en el mismo.

Ciertas declaraciones en este documento con respecto a los datos de mercado y de posición competitiva pueden basarse en los análisis internos de la Compañía, implicando ciertos supuestos y estimaciones. Es posible que estos análisis internos no hayan sido verificados por ninguna fuente independiente y no puede garantizarse sean precisas.

Cierta información contenida en este documento puede basarse en las cuentas de la administración y las estimaciones de la Compañía y puede no haber sido auditada o revisada por los auditores de la Compañía. Los destinatarios no deben confiar indebidamente en esta información.

Esta Presentación no constituye asesoramiento financiero, jurídico, contable, regulatorio, fiscal o de cualquier otro tipo y no tiene en cuenta sus particulares objetivos de inversión, su situación financiera o sus necesidades legales, contables, regulatorias o fiscales. Usted será el único responsable de los juicios y opiniones que realice en relación a dichas materias, así como de llevar a cabo su propio análisis de la Compañía.

Esta presentación puede incluir previsiones futuras, implicando riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores que pueden causar que tales resultados, desempeño o logros reales sean diferentes de los expresados o implícitos por estas declaraciones.

Las declaraciones prospectivas se refieren únicamente a la fecha de esta presentación y la Compañía renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de publicar cualquier actualización o revisión de cualquier declaración prospectiva en esta presentación, cualquier cambio en sus expectativas o cualquier cambio en eventos, condiciones o circunstancias en los que se basan estas declaraciones, salvo en los supuestos que viene obligada por la normativa del MAB u otra aplicable. Al revisar esta presentación, el destinatario está aceptando las restricciones y limitaciones anteriores.

ESTA PRESENTACIÓN NO DEBE INTERPRETARSE COMO UNA OFERTA DE COMPRA, VENTA O CANJE O UNA SOLICITUD DE UNA OFERTA DE COMPRA, VENTA O CANJE DE VALORES, O UNA RECOMENDACIÓN O ASESORAMIENTO SOBRE NINGÚN VALOR.

CUALQUIER DECISIÓN DE ADQUIRIR ACCIONES EN CUALQUIER OFERTA DEBERÁ REALIZARSE ÚNICAMENTE EN BASE A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DISPONIBLE EN LA COMPAÑÍA.



QUID PRO QUO
ALQUILER[®]
SEGURO
SOCIMI

www.qpqalquilersegurosocimi.es
Avda. de América, 18 | 28028 Madrid