

HECHO RELEVANTE

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

27 de mayo 2019

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:

El siguiente informe referente a la actividad de QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. a cierre del primer trimestre de 2019 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
1T - 2019

Primera
SOCIMI
especializada
en maximizar
la rentabilidad
de viviendas
en disperso





Índice

de contenidos

Introducción

Resumen Trimestral

Principales magnitudes inmobiliarias

Análisis Cartera Inmobiliaria

Datos económicos financieros

Estrategia y Gobernanza Corporativa

Evolución del Valor

Hechos Posteriores

Ampliación de Capital

Glosario Términos

Advertencias Legales



Introducción

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 está publicada en nuestra Web así como en el MAB mediante un Hecho Relevante.

Los datos económico-financieros correspondientes al conjunto del ejercicio 2018 presentados en este informe están auditados (PWC). Mientras que los datos correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2019 son datos internos de la compañía, sin auditar ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Aspectos diferenciales de QPQ Socimi:

- ✓ Vehículo de Inversión con **TEMÁTICA clara y concreta.**
- ✓ Primera **SOCIMI** especializada en **alquiler en disperso.**
- ✓ **Universo de origenación** de activos privilegiado y testado.
- ✓ Viviendas AAA.
- ✓ **Morosidad 0%. Alquileres gestionados por ALQUILER SEGURO®.**
- ✓ **Inmuebles** adquiridos con **contrato en vigor.**
- ✓ **Julio 2018** incorporación de sus acciones a negociación en el **MAB.**
- ✓ **Ventajas fiscales.**

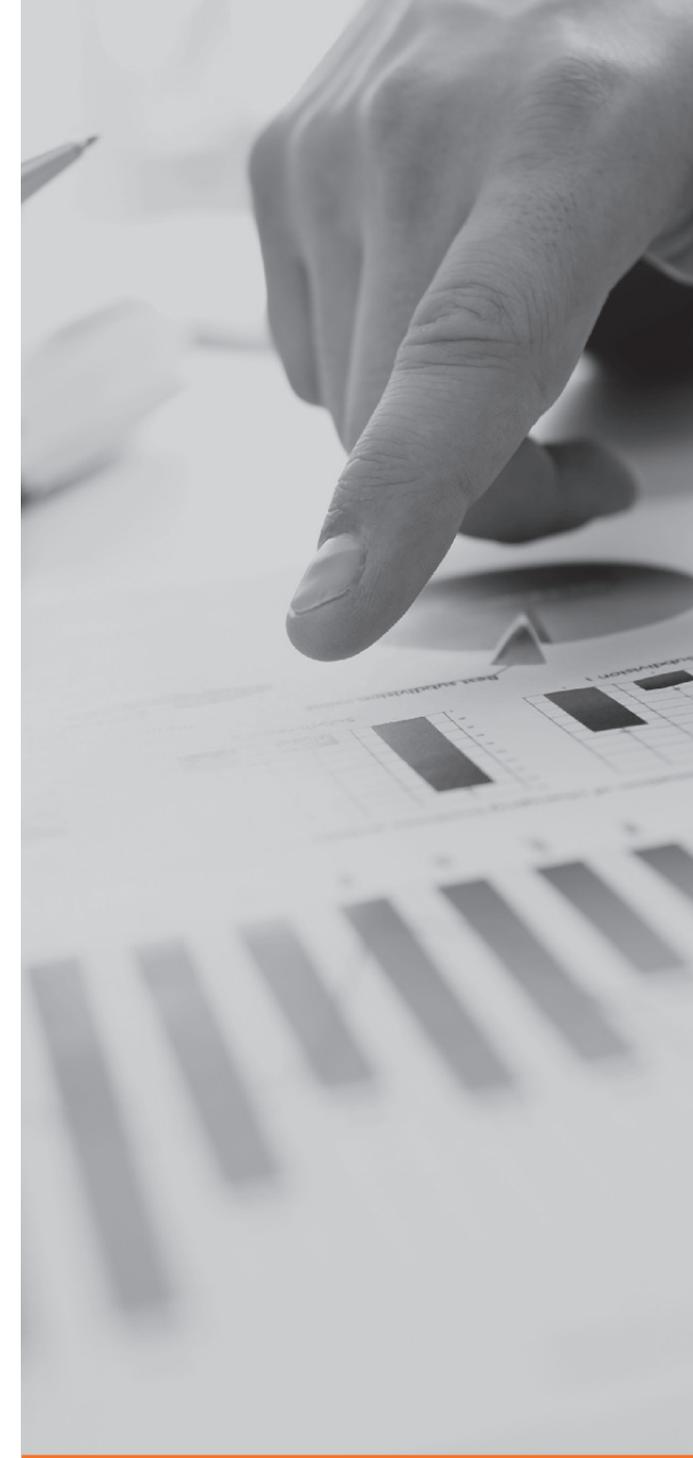
Resumen trimestral

Tras un primer año de funcionamiento de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI condicionado principalmente por la ampliación de capital por importe de EUR 8 MM. (desarrollada en marzo de 2018) y la posterior incorporación de sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, (producida el 10 de julio de 2018), el año 2019 debe de ser el año de consolidación de QPQ.

La compañía continúa con el proceso de constitución de su cartera de inmuebles, cerrando a marzo de 2019 con un total de 109 inmuebles (frente a 96 en diciembre de 2018). Si bien se ha detectado cierta presión en los precios en los últimos meses, QPQ ha logrado mantener la rentabilidad bruta de su cartera, que es del 7,81% sobre el precio de compra. El objetivo último sigue siendo constituir un portfolio de viviendas en disperso, cumpliendo 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.

El primer trimestre del año 2019 se ha caracterizado por la paulatina mejora de los Kpi's más significativos de la compañía, así como por el crecimiento sostenido de los ingresos mensuales. Ambos aspectos han permitido avanzar en el cumplimiento de los objetivos establecidos para el conjunto del ejercicio. Este crecimiento se mantendrá en el futuro conforme QPQ continúe con su proceso de compra de nuevos inmuebles en disperso.

QPQ ha formalizado una operación de crédito con una entidad financiera por importe de 1,5 MM. Como complemento a esta deuda financiera, la sociedad está analizando el lanzamiento una nueva ampliación de capital por importe aproximado de 3,9 MM.



Principales Magnitudes Inmobiliarias



109 Inmuebles en Explotación



94,84% Índice de ocupación histórico

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



2 Inmuebles en adecuación



11,51 MM. € Valor Neto de Mercado de la compañía (NAV)^(*)



7,81% Rentabilidad bruta por alquiler de la Cartera

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



72 accionistas

Solamente cuatro superan el 5% de las acciones

(*) cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 31 de marzo de 2019.



Nuestra estrategia:

Un enfoque patrimonialista en inmuebles urbanos en disperso en rentabilidad

Análisis Cartera Inmobiliaria

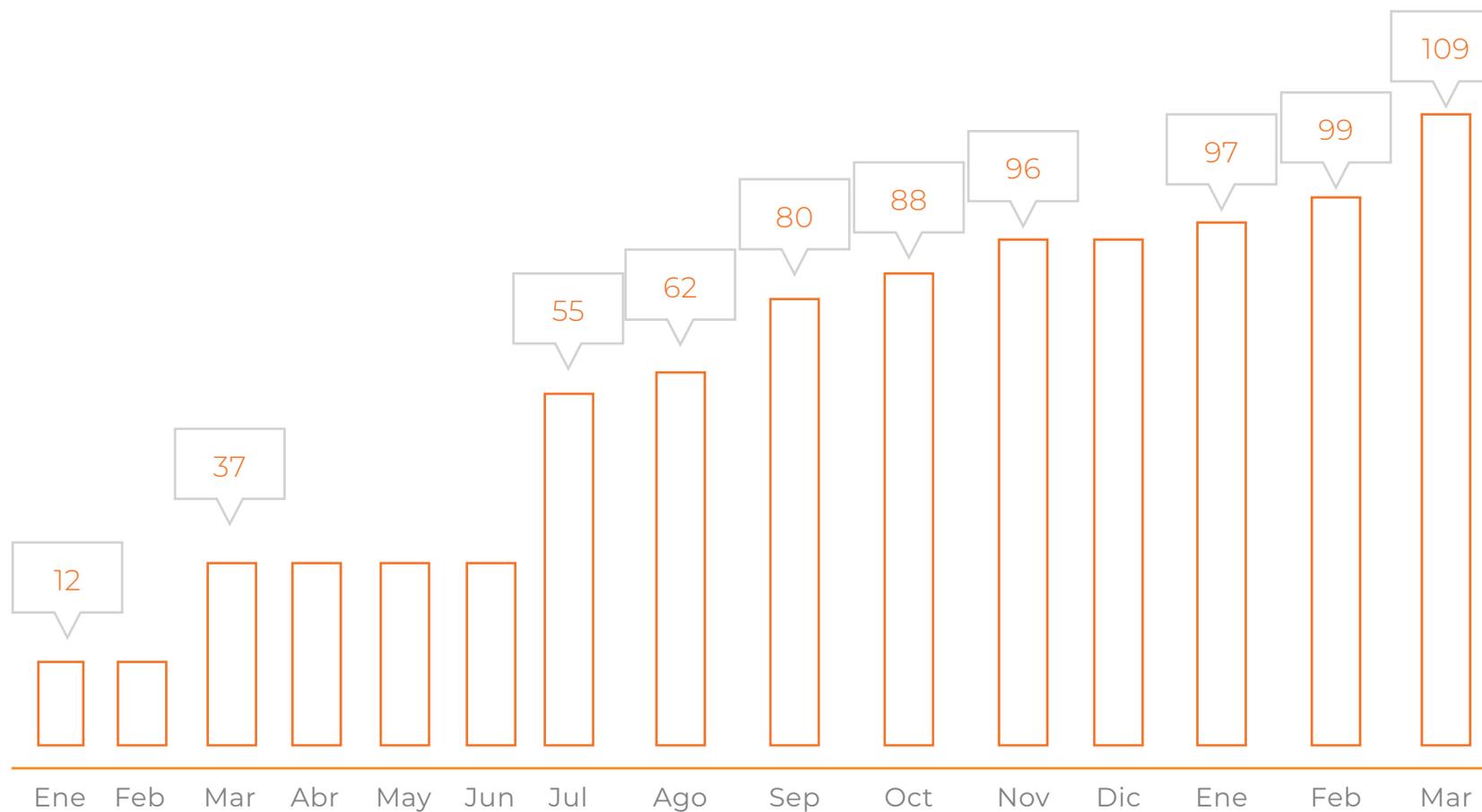
QPQ Alquiler Seguro SOCIMI es un vehículo cuyas acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil "MAB". Su Política de Inversión está centrada en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en disperso en localizaciones prime yield. El objetivo estratégico de la compañía es crear una cartera de inmuebles diversificada que permita obtener la mayor rentabilidad posible del capital invertido en un horizonte temporal de medio/largo plazo. Esta rentabilidad viene generada, de forma principal, mediante los ingresos por alquileres.

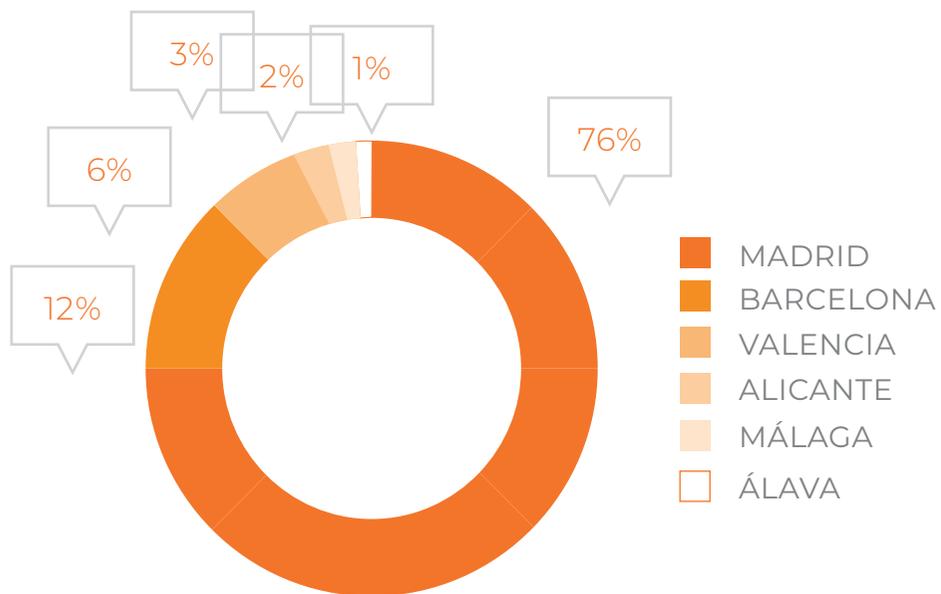
La estrategia de QPQ está basada en la compra planificada de inmuebles en los próximos años, de acuerdo a los siguientes criterios:

- En disperso.
- En territorio nacional.
- Exclusivamente inmuebles de calificación residencial y que se encuentren arrendados como vivienda a inquilinos seleccionados ALQUILER SEGURO®.
- Con una rentabilidad mínima del 5% en términos de rentas brutas sobre el precio de compra del inmueble.



QPQ SOCIMI Evolución Cartera Inmuebles





Índice de ocupación histórico

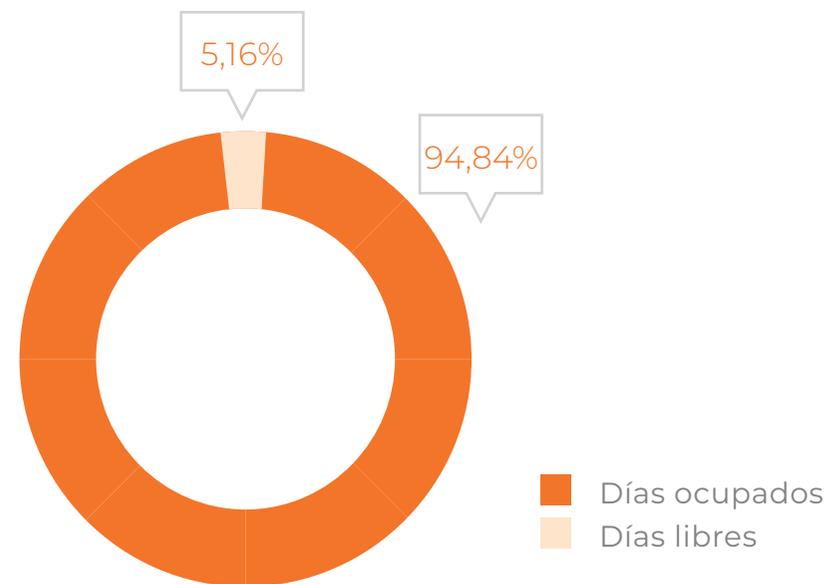
94,84% de índice de ocupación de los inmuebles en cartera.

Número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. La desocupación de la cartera es estacionaria y motivada únicamente por la rotación coyuntural de inquilinos.

% Inmuebles en cartera por provincia

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

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





Superficie media inmuebles en Cartera

El tamaño medio de los inmuebles que componen la Cartera es de 60,6 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 6,605 m².

Inversión m² en cartera (eur/m²)

La inversión media de los inmuebles adquiridos es de 1.364 euros/m².(*)

En los últimos meses se está observando en el mercado cierta presión en los precios de compra en el segmento de actuación de la SOCIMI. Sin embargo esta presión está pudiendo gestionarse de forma adecuada, como consecuencia del tamaño del portfolio potencial de compra.

Renta Alquiler m² (eur/m²)

La renta por alquiler por m² de la cartera de inmuebles es de 8,5 euros/m². (*)

En el último mes se ha incrementado la rentabilidad por metro cuadrado, consecuencia de la correcta selección de nuevas adquisiciones y a una situación favorable del mercado de alquiler.

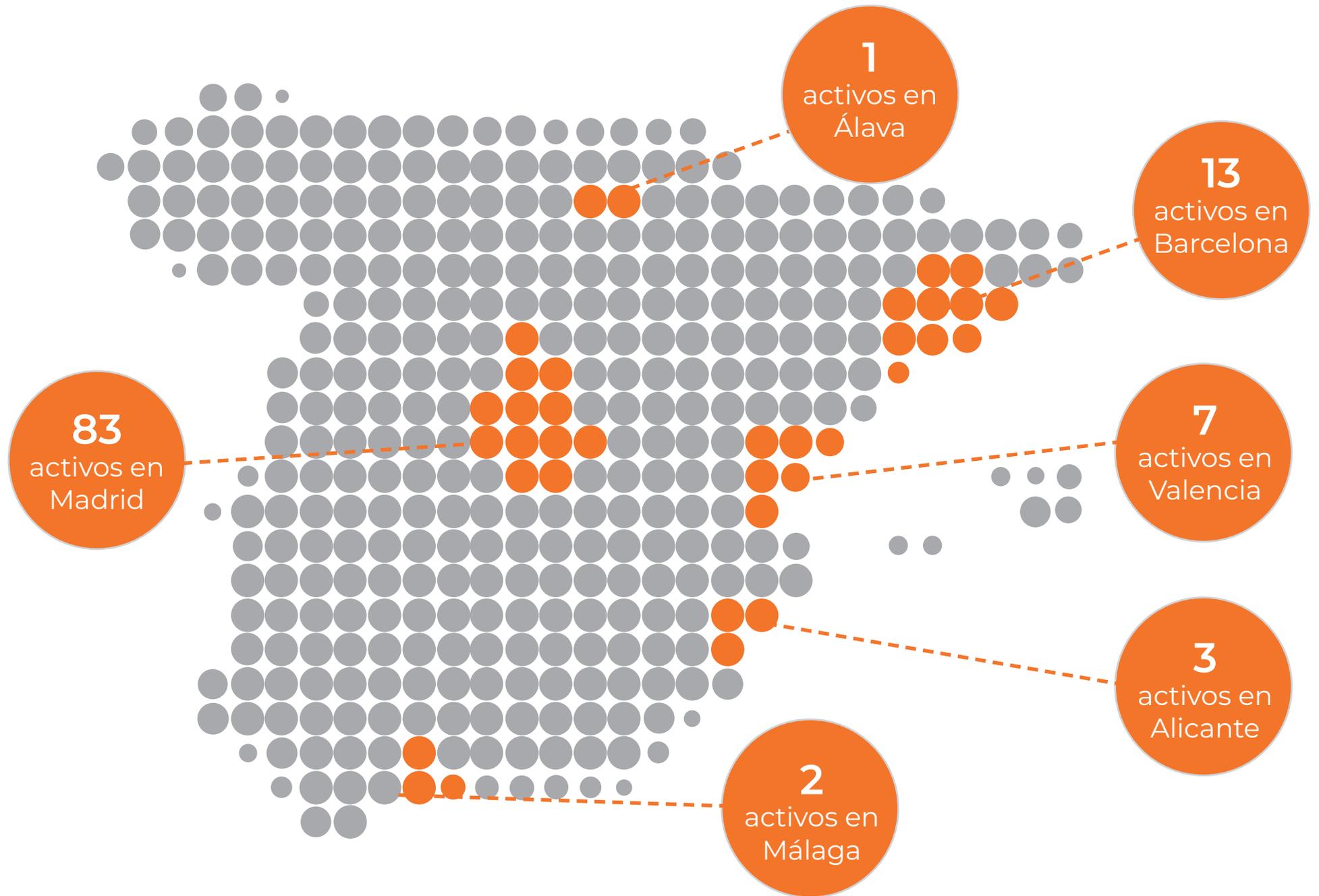
Rentabilidad Cartera por m² (eur/m²)

La rentabilidad media bruta sobre inversión de la cartera actual a 31 de marzo de 2019 es del 7,5%. (*)

La inversión de la cartera está compuesta por el sumatorio de precios de compra, gastos de compra y CAPEX; es decir, el valor bruto contable.



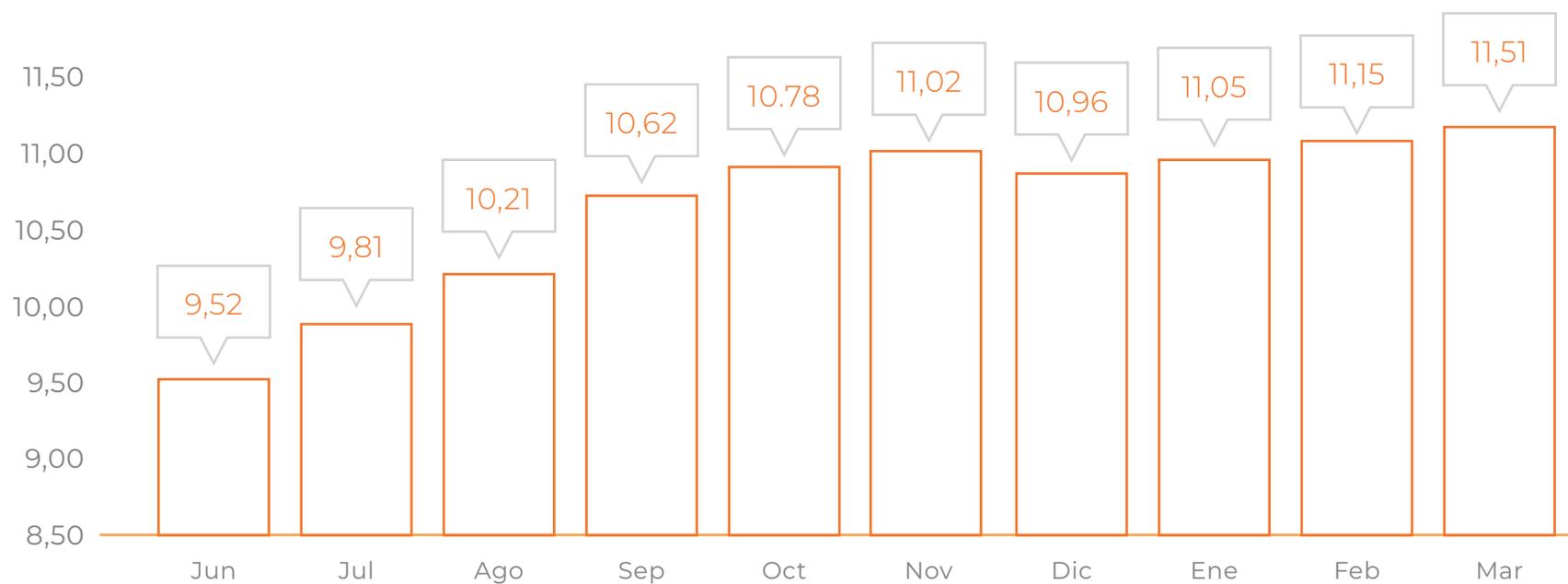
109 inmuebles por toda España



NAV (Net Asset Value) en MM €

El Net Asset Value de la compañía es de 11,51 MM € a 31 de marzo de 2019 (*)

Se corresponde con el valor bruto de mercado de los activos calculado por Sociedad de Tasación conforme a criterios RICS, incrementado por los activos líquidos y deducidos los pasivos de la compañía. Valores en millones de euros.



Datos Económico Financieros

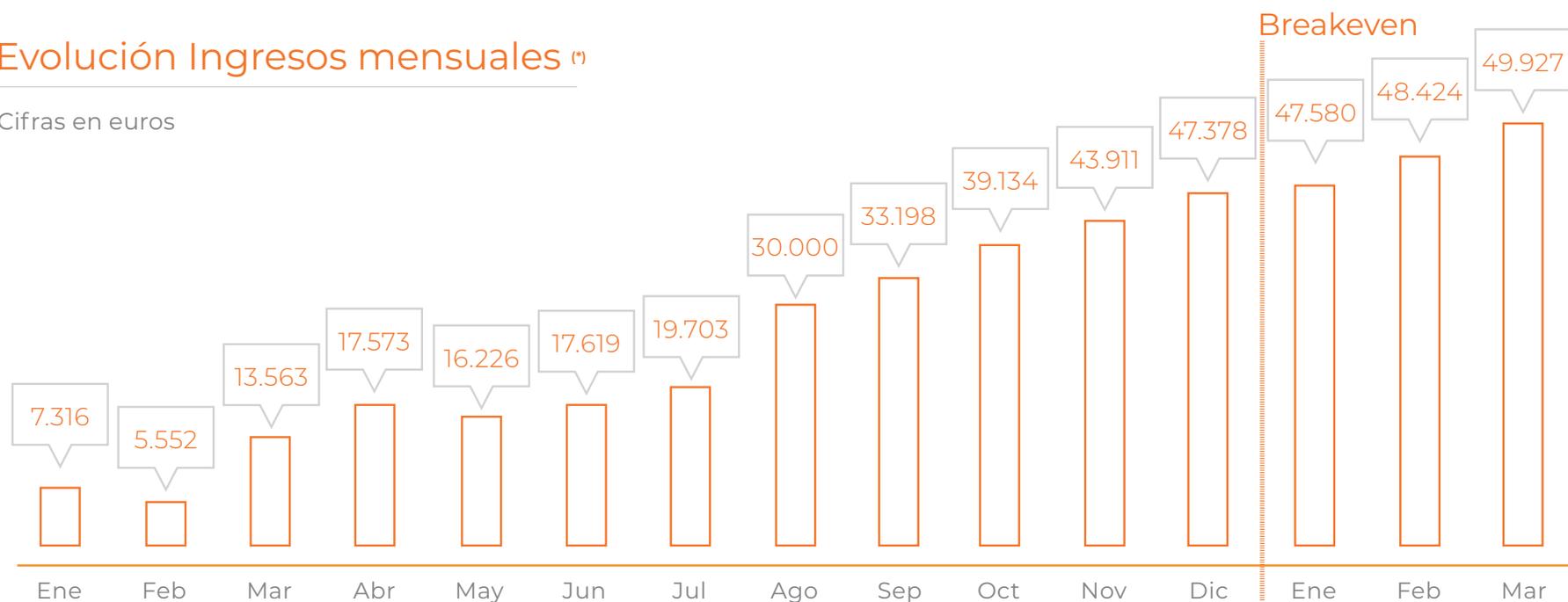
La compañía continúa con el proceso de constitución de su cartera de inmuebles, cerrando a marzo de 2019 con un total de 109 inmuebles (frente a 96 en diciembre de 2018).

Tras alcanzar QPQ el punto de equilibrio de su actividad a finales del año 2018, el primer trimestre del año 2019 se ha caracterizado por la paulatina mejora de sus Kpi's más significativos, así como por el crecimiento sostenido de los ingresos mensuales. Ambos aspectos han permitido avanzar en el cumplimiento de los objetivos establecidos para el conjunto del ejercicio.

Para financiar la adquisición de nuevos activos la compañía ha formalizado una operación de crédito con garantía corporativa que ha comenzado a disponerse en el mes de marzo de 2019.

Evolución Ingresos mensuales (*)

Cifras en euros



Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	1T 2019 (*)	1T 2019 (presupuesto interno)	% Consecución trimestral	Año 2019 (estimado)**)	% Consecución anual (*)
Importe Neto de la cifra de negocios	146	143	102%	821	18%
Gastos de personal	(4)				
Otros gastos de explotación	(85)	(90)	94%	(524)	16%
Amortización del inmovilizado	(12)	(10)	120%	(58)	21%
Otros resultados	1	0		0	
Resultado de Explotación	46	43	107%	239	19%
Resultado financiero	0	0	-	(50)	-
Resultado antes de impuestos	46	43	107%	189	24%
Impuesto sobre Beneficios	0	0	-	0	-
Resultado el ejercicio	46	43	107%	189	24%

Cifras expresadas en miles de euros.

Las cifras estimadas correspondientes al ejercicio 2019 son las publicadas en el DIIM, y confirmadas por el Consejo de Administración con fecha 26 de abril de 2019.

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 31 de marzo de 2019.

(**) Estimaciones publicadas en el DIIM

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	T1 2019 (*)
Importe Neto de la cifra de negocios	146
Gastos de personal	(4)
Otros gastos de explotación	(85)
Amortización de Inmovilizado	(12)
Otros resultados	1
Resultado de Explotación	46
Resultado Financiero	55
Resultado Antes de Impuestos	46
Impuesto sobre Beneficios	-
Resultado el Ejercicio	46

Balance de Situación	T1 2019 (*)
Inversiones Inmobiliarias	8.951
Otros Activos a L/P	79
Efectivo y Otros Activos Equivalentes	469
Otros Activos Corrientes	71
ACTIVO TOTAL	9.570
Patrimonio Neto	8.181
Pasivo No Corriente	52
Pasivo Corriente	1.334
PASIVO TOTAL	9.570

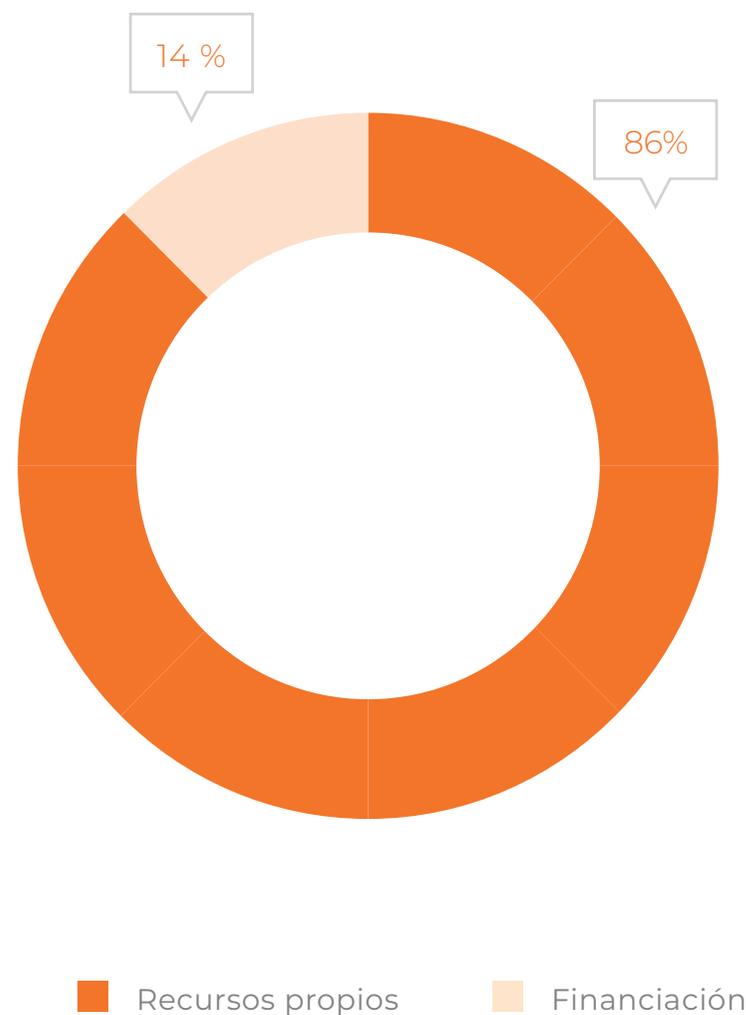
Deuda Financiera Bruta	887
-------------------------------	------------

Cifras expresadas en miles de euros.

Apalancamiento Financiero

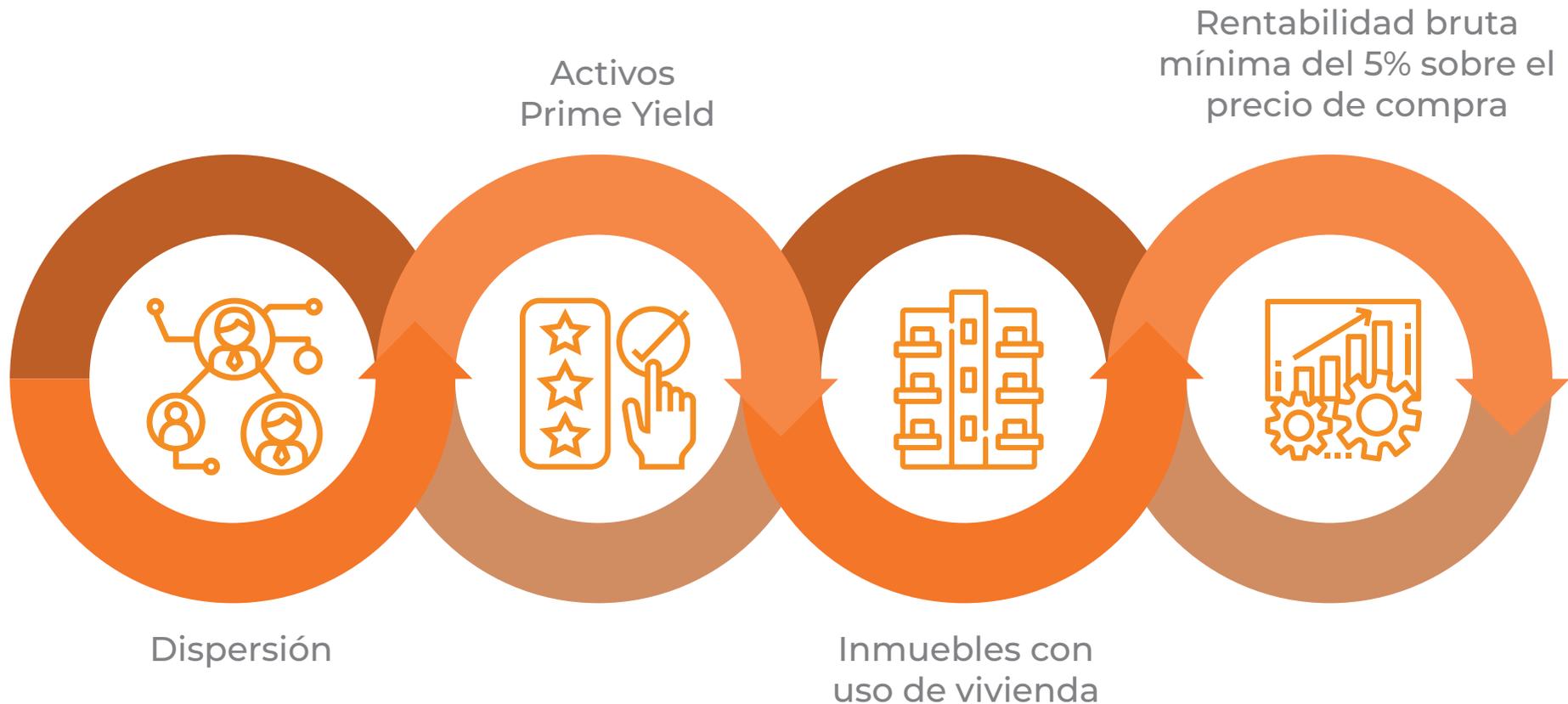
En marzo de 2019 se ha formalizado un crédito de 1,5MM con Bankinter con garantía corporativa de la compañía y plazo de 1 año, con un tipo de interés de Euribor + 1,5%

Esta información ha sido publicada en el MAB como hecho relevante. Desde el siguiente enlace: https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/HechosRelev/2019/02/05357_HRelev_20190211.pdf

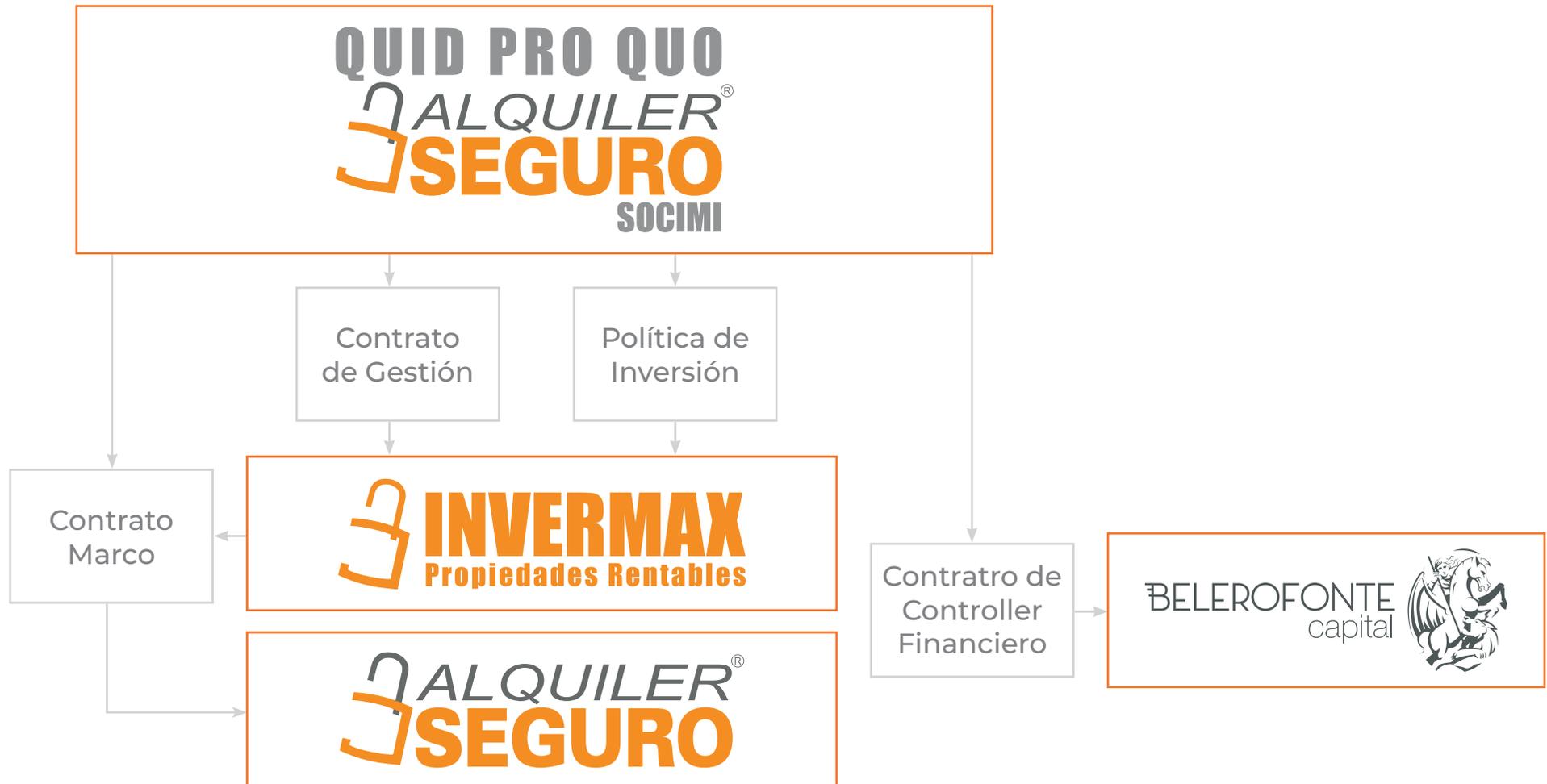


Estrategia y Gobernanza Corporativa

Estrategia de constitución de la Cartera de Activos



Estructura organizativa y sistema de control



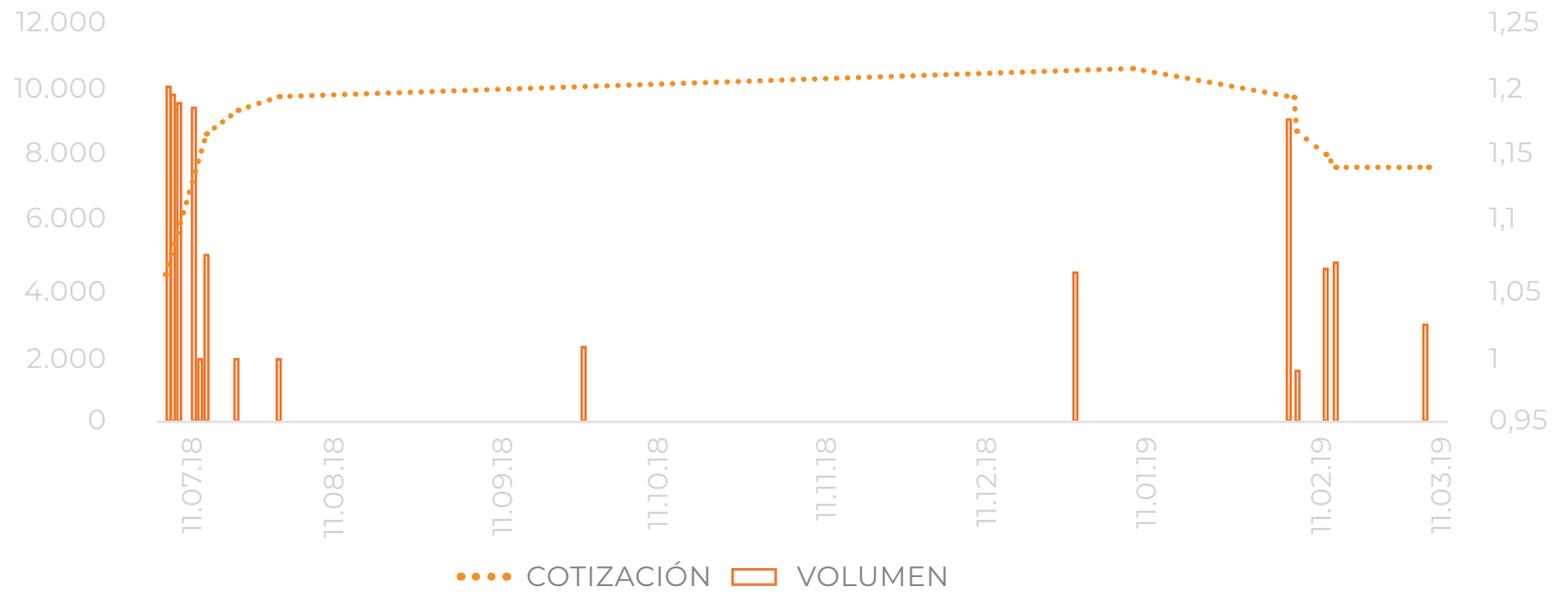
Evolución del Valor

Crecimiento
sostenido,
profesionalización
y transparencia

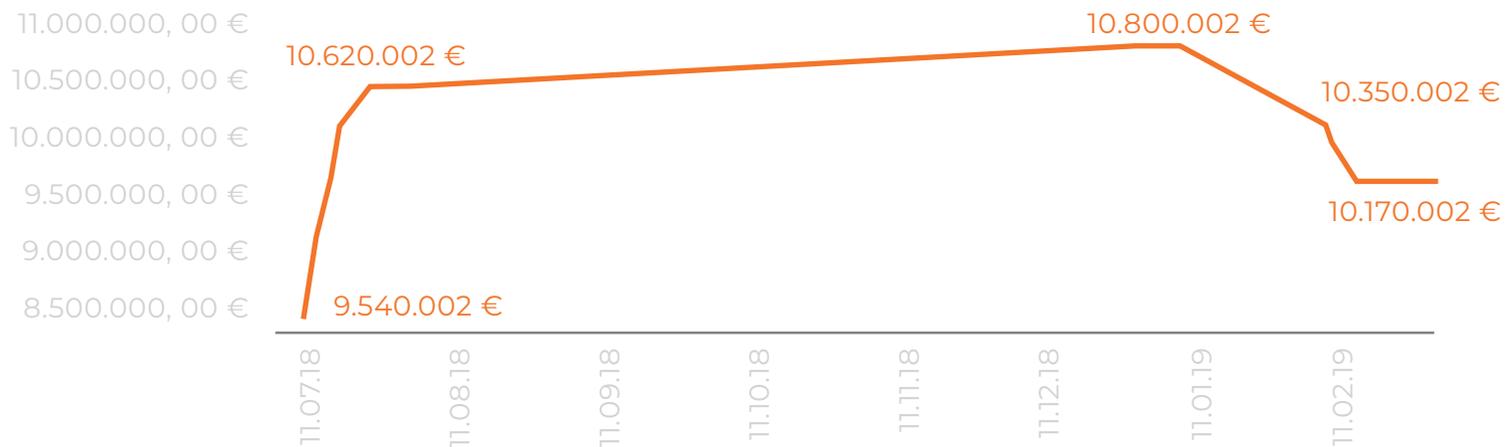
COTIZACION:	1,13 (31/03/19)
BENEFICIOS DESDE LA IPO:	13%
RENDIMIENTO:	13%
CAPITALIZACION:	10.170.002
CÓDIGO BURSÁTIL:	YQPQ
ISIN:	ES0105357000
ACCIONES EN CIRCULACIÓN:	9.000.002
ACCIONISTAS:	72

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

Evolución de la cotización



Capitulación Bursátil

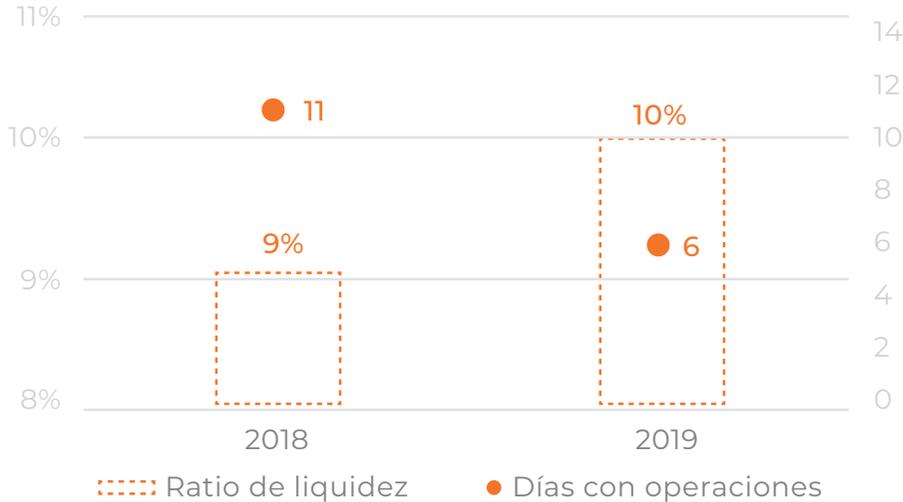


Análisis de liquidez

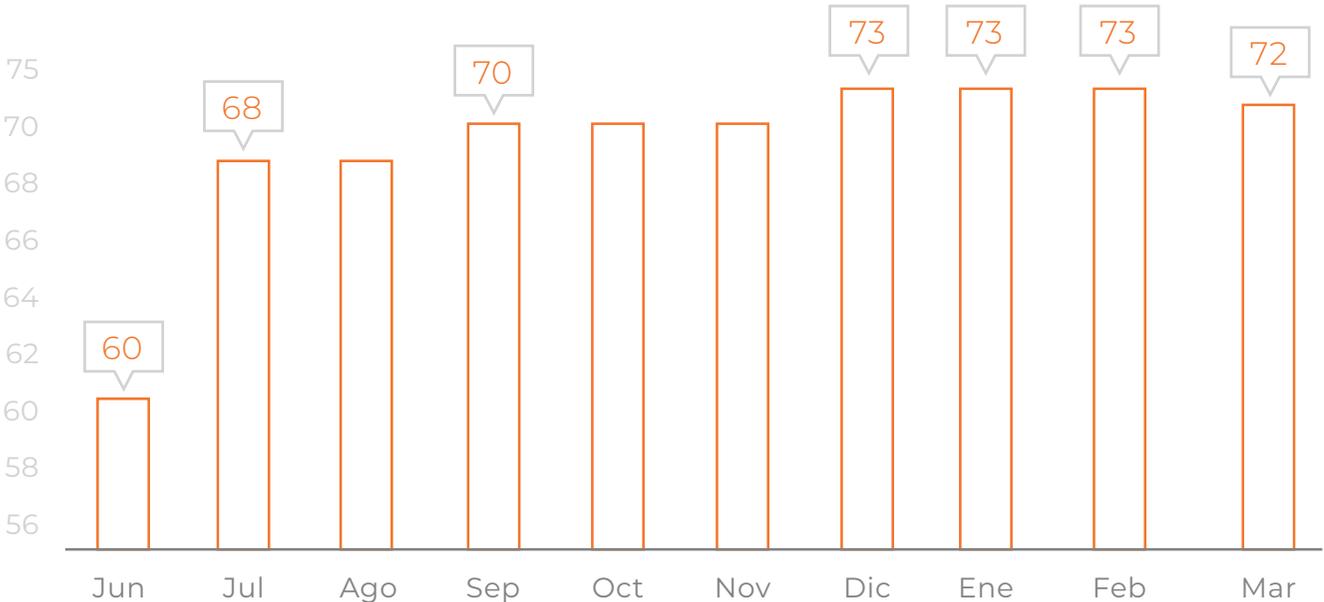
17 días con operaciones de compraventa en el MAB desde el inicio de cotización.

Nuestro Ratio de Liquidez es de un 6,4%

Nº de días con operaciones de compraventa en el MAB / total de días cotizados desde 10 de julio de 2018.



Número de Accionistas





Hechos posteriores

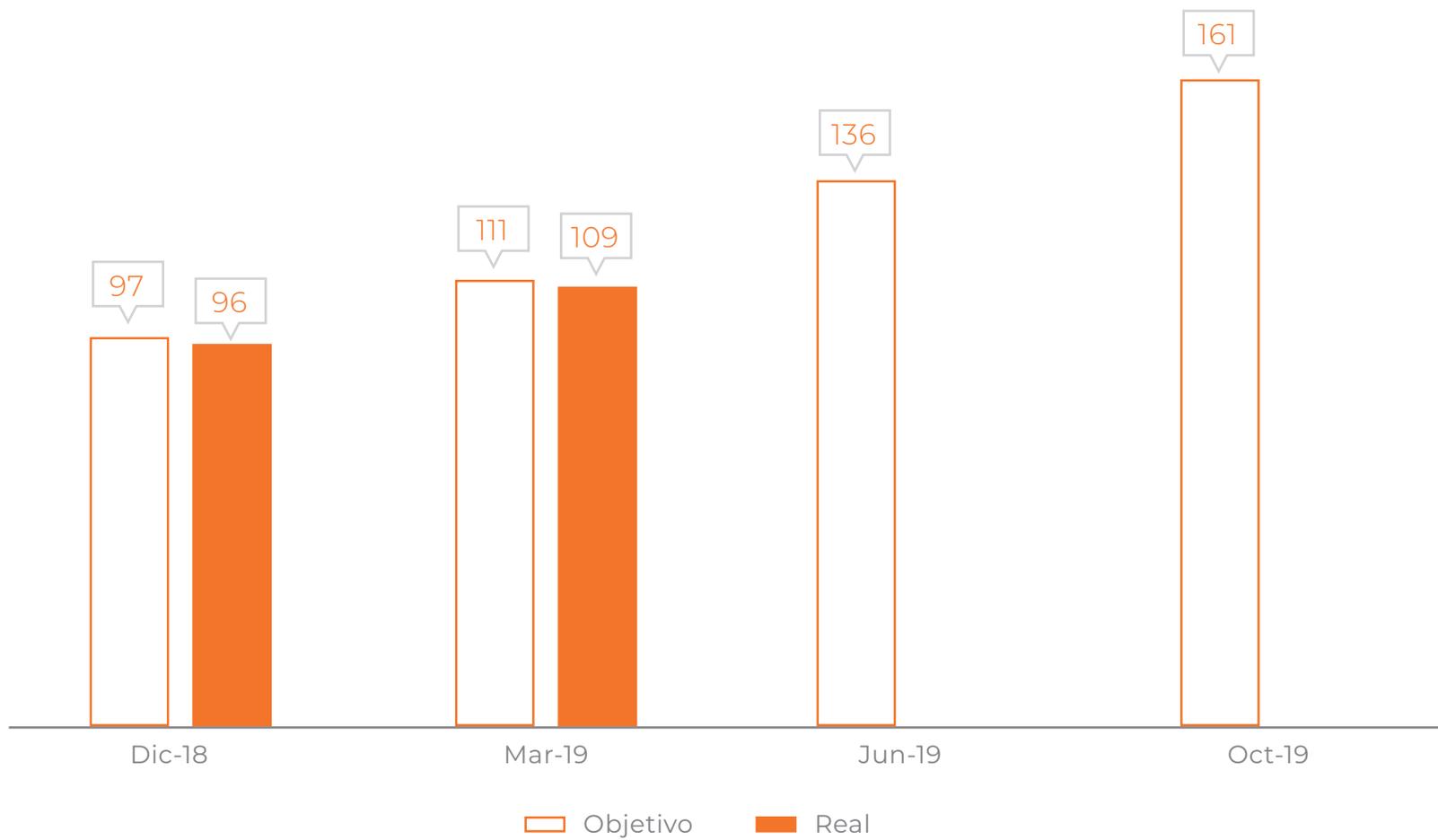
HECHO RELEVANTE QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. 25 de abril 2019: Aumentos y reducciones del capital social.

Haciendo uso de la delegación conferida y dentro de los límites por ella establecidos, el consejo de administración de la Sociedad, en sesión celebrada en el día 24 de abril de 2019, acordó aumentar el capital social de la Sociedad en la cantidad de hasta un máximo de 3.498.678 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 3.498.678 nuevas acciones ordinarias, de un 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (las "Nuevas Acciones").

Las Nuevas Acciones se emitirán con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a un máximo de 454.828,14 euros, a razón de 0,13 euros por cada nueva acción emitida. Así, el tipo unitario de emisión es de 1,13 euros por acción nueva, de los cuales 1 euro se corresponde con el valor nominal y 0,13 euros a la prima de emisión, siendo el importe total de las aportaciones a realizar (valor nominal más la prima de emisión adherida a las mismas) de un máximo de 3.953.506,14 euros en caso de suscripción íntegra o, en su caso, será el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta.

Los accionistas de la Sociedad tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 2 Acciones Nuevas por cada 5 acciones antiguas. Está previsto que el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia de suscripción de los accionistas y la ejecución del aumento de capital se inicie una vez se apruebe por el Mercado Alternativo Bursátil el correspondiente Documento de Ampliación Reducido y se publique en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el anuncio de la ampliación de capital.

Cumplimiento del plan de adquisición de Inmuebles





QPQ 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

NAV (Net Asset Value): Se corresponde con el valor bruto de mercado de los activos calculado por Sociedad de Tasación conforme a criterios RICS, incrementado por los activos líquidos y deducidos los pasivos de la compañía.

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.

Viviendas AAA: Viviendas arrendadas en ubicaciones con una alta demanda de 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 con una constante presión de demanda.

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.

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.



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.

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 31 de marzo de 2019.

(**) Estimaciones publicadas en el DIIM



QUID PRO QUO
ALQUILER[®]
SEGURO
SOCIMI

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