

HECHO RELEVANTE

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

25 de octubre 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 que:

De acuerdo con la obligación aplicable a la Sociedad prevista en el apartado 1.5 del artículo Segundo de la Circular 2/2018 del MAB y el apartado 5 del artículo Tercero de la Circular 6/2018 del MAB, se deja expresa constancia de que las previsiones y estimaciones relativas a la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad correspondientes al ejercicio social 2019 publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “DIIM”) en julio de 2018 han sufrido variaciones significativas principalmente debido a una ralentización en la compra de inmuebles y a la demora en el cierre de la ampliación de capital por importe de 1.606.537 euros correspondiente a 1.606.537 nuevas acciones, y a un desembolso total de 1.815.386,81 euros (incluyendo valor nominal y prima).

En este sentido, se acuerda aprobar las nuevas previsiones y estimaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad para el ejercicio 2019, adjuntas al presente hecho relevante como **Anexo**, las cuales han sido preparadas por la Sociedad.

Se deja constancia que las nuevas previsiones y estimaciones:

- (i) han sido elaboradas con base en criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica de la Sociedad; y
- (ii) hacen referencia a las principales hipótesis de las previsiones que se consideran razonables y a los principales factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las referidas previsiones o estimaciones.

Asimismo, se reitera el compromiso por parte de la Sociedad de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieran significativamente de los previstos o estimados. En este sentido, se entenderá como significativa aquella variación, tanto al alza como a la baja, que sea igual o mayor a un 10% aunque, por otros motivos, variaciones inferiores podrán ser igualmente consideradas como significativas.

Por último, hay que destacar que las nuevas previsiones se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de su aprobación. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el Anexo. Se recogen estimaciones,

proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables. En consecuencia, el consejo de administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el Anexo.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

Anexo

Nuevas provisiones y estimaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad para el ejercicio 2019

A continuación se muestran las nuevas provisiones de la Sociedad estimadas para el cierre del ejercicio 2019:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2019 E nuevas (*)	2019 E DIM Julio 2018
Importe neto de la cifra de negocios	701	821
Otros Gastos de Explotación	(518)	(524)
Gastos Ordinarios	(518)	(524)
Gastos Salida al MAB		
Amortización del Inmovilizado	(61)	(58)
Resultado de Explotación	122	239
Resultado Financiero	(24)	(50)
Resultado Antes de Impuestos	98	189
Impuesto sobre Beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	98	189

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Para elaborar estas provisiones, la Sociedad ha tomado como base las siguientes principales hipótesis:

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos se han reducido debido a dos causas principales: i) una demora en la ampliación de capital desarrollada, y ii) el retraso en la formalización de nuevas operaciones de endeudamiento financiero. Tras la finalización de la reciente ampliación de capital, ejecutada en el mes de agosto, la Sociedad ha adquirido un total de 18 nuevos inmuebles por un importe total de 1,7 MM. con una rentabilidad bruta sobre precios de compra del 7,41%. La compañía espera tener un total de 134 activos en cartera

en explotación a 31 de diciembre de 2019, frente a unas estimaciones iniciales de 162 inmuebles. La práctica totalidad de los nuevos activos adquiridos lo son ya con contratos de alquiler en vigor, lo que permite obtener una rentabilidad inmediata de los mismos.

Señalar, además, que la empresa está actualmente en negociaciones con diferentes entidades financieras para la formalización de nuevas operaciones de préstamo bancario con el fin de continuar con la compra de nuevos activos inmobiliarios, siempre salvaguardando las rentabilidades esperadas del portfolio. Estas compras de nuevos activos serán comunicadas al mercado a través de la publicación de un Hecho Relevante.

Otros gastos de explotación

Bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación” se agrupan los costes de explotación de los inmuebles, los honorarios de la Gestora, los costes generales de la Sociedad, el IVA no recuperable por prorrata, así como las comisiones y gastos asociados a los nuevos préstamos.

La partida de otros gastos de explotación se ha reducido mínimamente debido principalmente a la incidencia de los gastos de estructura fijos de la compañía, que en el primer año completo de funcionamiento de la Socimi representan todavía un porcentaje elevado de los ingresos. Este porcentaje se reducirá de forma muy importante en los próximos ejercicios conforme se incremente de forma significativa la cartera de activos en explotación de la compañía.

Coste de explotación y mantenimiento de los inmuebles

Los costes de explotación y mantenimiento de los inmuebles corresponden a los gastos de seguros, IBI y comunidad de propietarios que son a cargo de la Sociedad. La totalidad de estos gastos se ha estimado conforme a los inmuebles en explotación por parte de la compañía. Igualmente se ha considerado los gastos generados por el Acuerdo Marco firmado por la Sociedad con ALQUILER SEGURO y que representa el 5% del importe total de la renta de alquiler devengada por los inquilinos, tal y como se indica en el Acuerdo Marco mencionado.

Otros gastos

Los costes generales incluyen principalmente gastos legales, auditorías, valoraciones, gastos relativos a la incorporación en el MAB (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, entidad agente y llevanza del libro de accionistas, informes de due diligence), mantenimiento de la página web, desplazamientos, y remuneración del Consejo de Administración.

Amortización del inmovilizado

El ritmo de amortización considerado en las previsiones para el año 2019 corresponde a un plan de amortización de 50 años y un valor de vuelo aproximado del 27,79% sobre el precio total de compra de cada uno de los inmuebles. Estas estimaciones se han realizado conforme a los datos reales aportados por los inmuebles en cartera en la Sociedad.

Resultado Financiero

El “Resultado Financiero” estimado para el ejercicio 2019 se ha considerado tomando como base dos premisas: (i) la firma de una línea de crédito con garantía corporativa, formalizada con Bankinter en febrero de 2019, y cuyas condiciones se detallan en el Hecho Relevante publicado en el MAB el 11 de febrero de 2019, y (ii) nuevas operaciones de préstamo a formalizar por la compañía entre los meses de noviembre y diciembre de 2019.

Finalmente indicar que entre las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones aquí detalladas cabe destacar los siguientes:

- (a) Riesgo de retraso en la adquisición de los nuevos inmuebles en disperso que la Sociedad quiere llevar a cabo.
 - (b) Riesgo de que no se materialice en el tiempo estimado el arrendamiento y puesta en rentabilidad de los inmuebles que la Sociedad tiene desocupados.
 - (c) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
 - (d) Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
 - (e) Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
 - (f) Riesgo de incremento de los costes de terceros.
 - (g) Riesgo de no obtener financiación en los términos previstos.
-