

HECHO RELEVANTE

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

3 de diciembre de 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 tercer trimestre de 2019.

Dicho informe será presentado en el día de hoy a partir de las 17:00h en el centro DayOne CaixaBank, ubicado en la Calle Juan Bravo nº 3 de Madrid.

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 - 2019

Primera
SOCIMI
especializada
en maximizar
la rentabilidad
de viviendas
en disperso





Índice

de contenidos

Introducción

Estrategia y Gobernanza Corporativa

Resumen Trimestral

Principales magnitudes inmobiliarias

Análisis Cartera Inmobiliaria

Datos económicos financieros

Evolución del Valor

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, en 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.

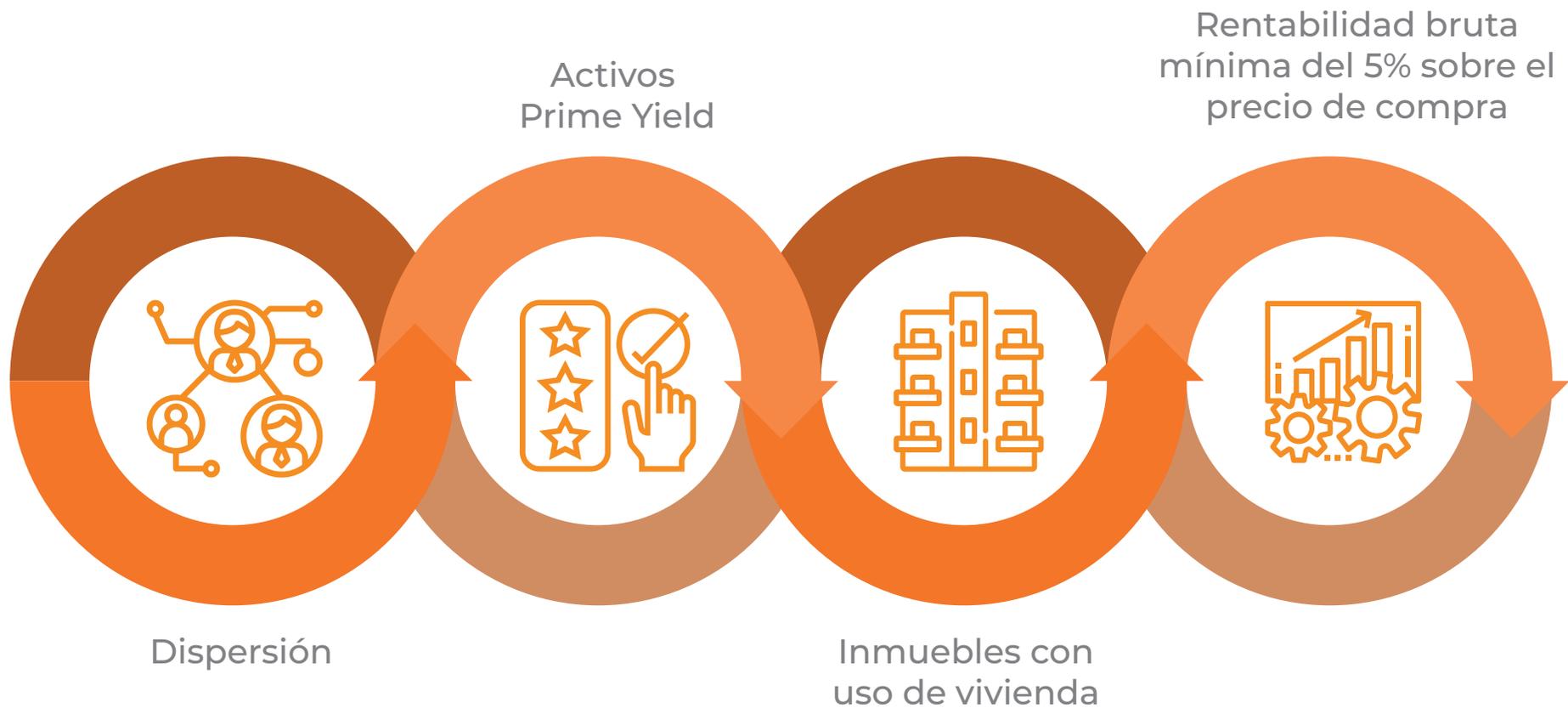
Los datos económico-financieros correspondientes al conjunto del ejercicio 2018 presentados en este informe están auditados (PwC). Mientras que los datos correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2019 son datos internos de la compañía, sin auditar. El auditor de la compañía, PwC, realizó una revisión limitada de los datos de la compañía a 30 de junio de 2019.

Aspectos diferenciales de QPQ Socimi:

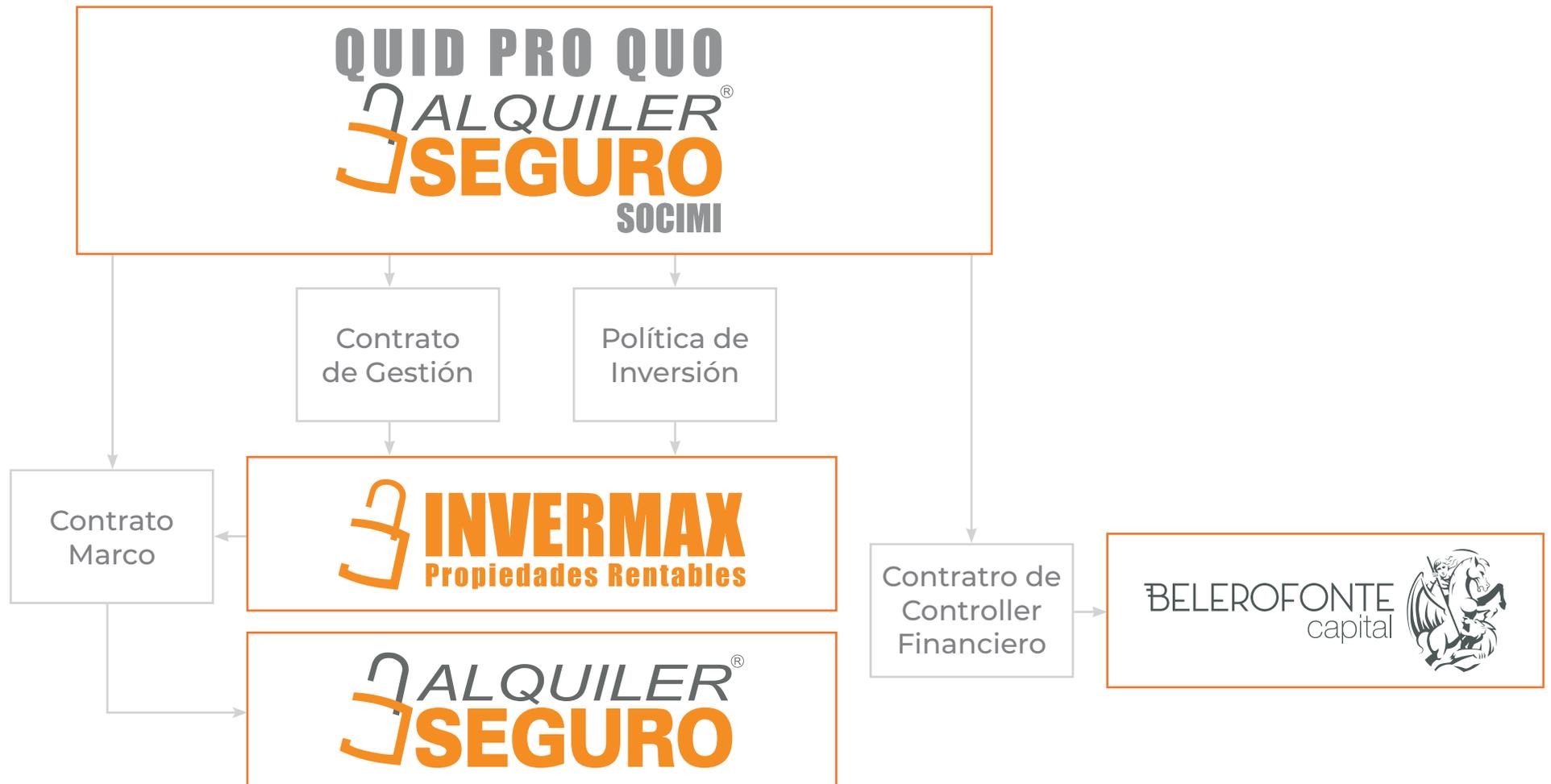
- ✓ Vehículo de Inversión con **TEMÁTICA clara y concreta.**
- ✓ Primera **SOCIMI** especializada en **alquiler en disperso.**
- ✓ **Universo de originación** de activos privilegiado y testado.
- ✓ Viviendas AAA.
- ✓ **Morosidad 0%.** Alquileres gestionados por **ALQUILER SEGURO®.**
- ✓ **Inmuebles**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

Estrategia y Gobernanza Corporativa

Estrategia de constitución de la Cartera de Activos



Estructura organizativa y sistema de control



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 está siendo el año de consolidación del modelo de negocio de QPQ.

La compañía continúa con el proceso de constitución de su cartera de inmuebles, cerrando a 30 de septiembre de 2019 con un total de 133 inmuebles (frente a los 96 de diciembre de 2018), por lo que la Gestora sigue cumpliendo con la ejecución de las compras previstas en función de los recursos financieros existentes en todo momento.

QPQ ha logrado mantener la rentabilidad bruta de su cartera al 7,33% sobre el valor de inversión. 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 tercer 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. Este crecimiento se mantendrá en el futuro conforme QPQ continúe con su proceso de compra de nuevos inmuebles en disperso.

QPQ formalizó en el primer trimestre del año 2019 una operación de crédito con una entidad financiera por importe de 1,5 MM. Como complemento a esta deuda financiera, y con el fin de continuar con su política de compra de activos, la sociedad desarrolló en el segundo trimestre una ampliación de capital por importe de 1,82 MM. (incluyendo prima de emisión).



Principales Magnitudes Inmobiliarias



133 Inmuebles en explotación



94,98% Índice de ocupación

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



3 Inmuebles en adecuación



13,2 MM. € Valor Neto de Mercado (NAV)^(*)



7,33% Rentabilidad bruta del alquiler sobre inversión de la cartera



77 accionistas

Solamente dos 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 30 de septiembre de 2019.



Nuestra estrategia:

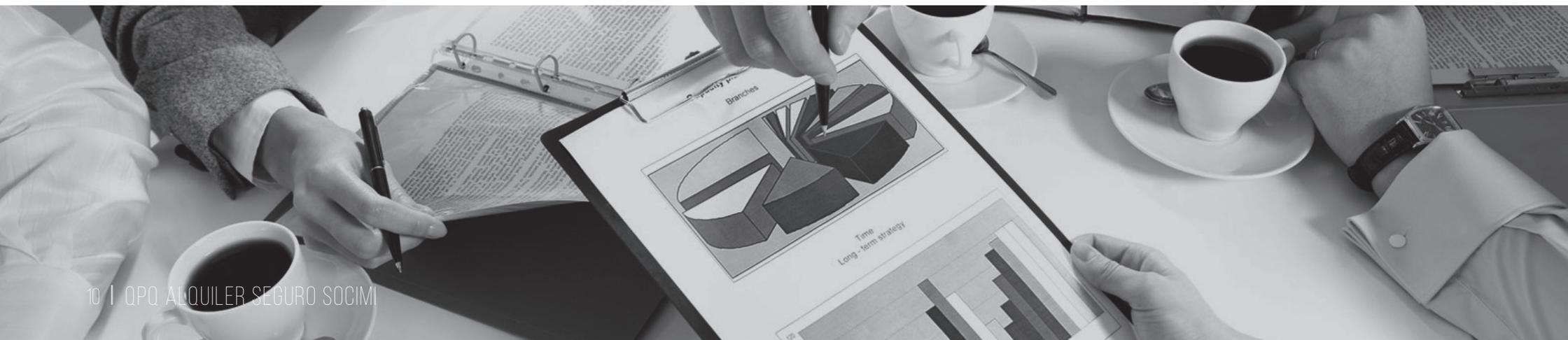
Un enfoque
patrimonialista
en inmuebles
urbanos en
disperso en
rentabilidad

Análisis Cartera Inmobiliaria

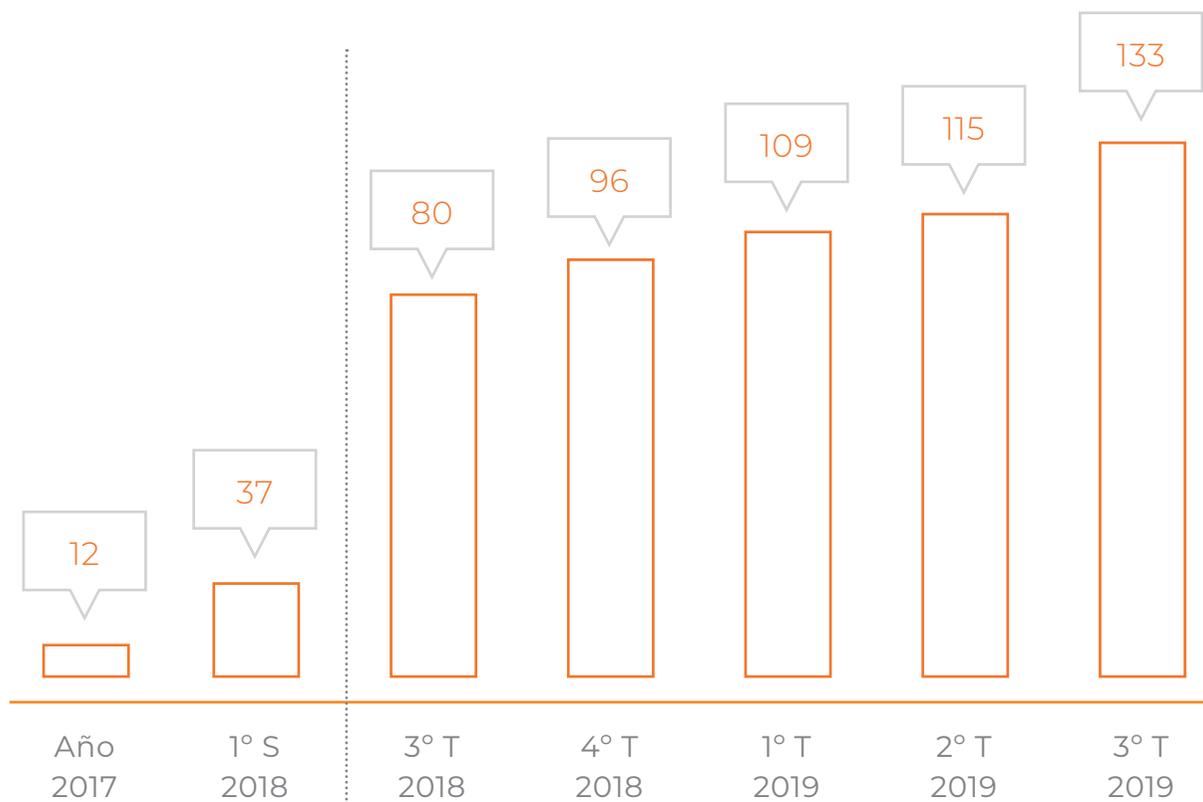
QPQ Alquiler Seguro SOCIMI es un vehículo cuyas acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil "MAB". Su Política de Inversión está centrada en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en disperso en localizaciones prime yield. El objetivo estratégico de la compañía es crear 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 y de forma complementaria por una política conservadora de rotación de inmuebles.

La estrategia de QPQ Socimi 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.

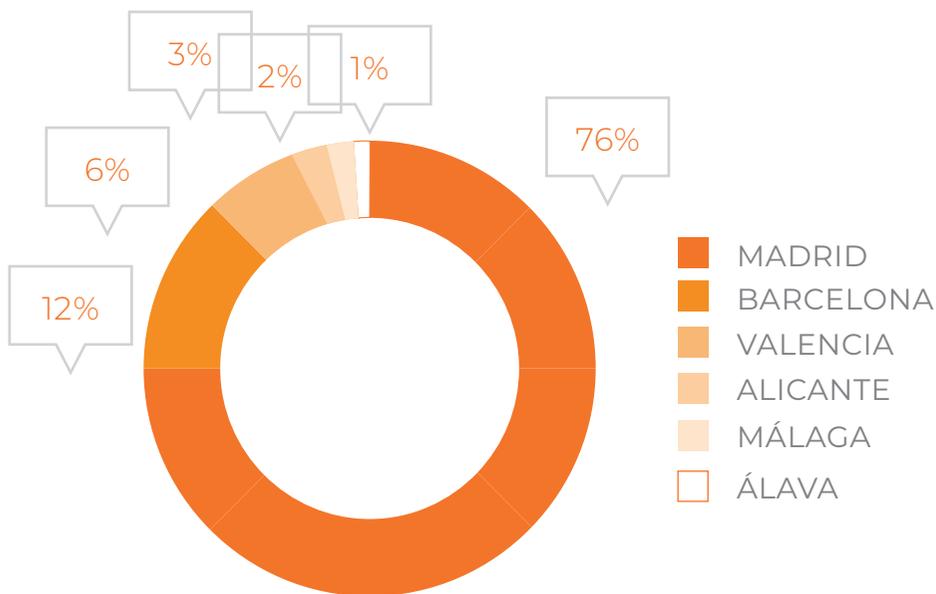


QPQ SOCIMI Evolución Cartera Inmuebles



Inicio de cotización 10 julio 2018





Índice de ocupación

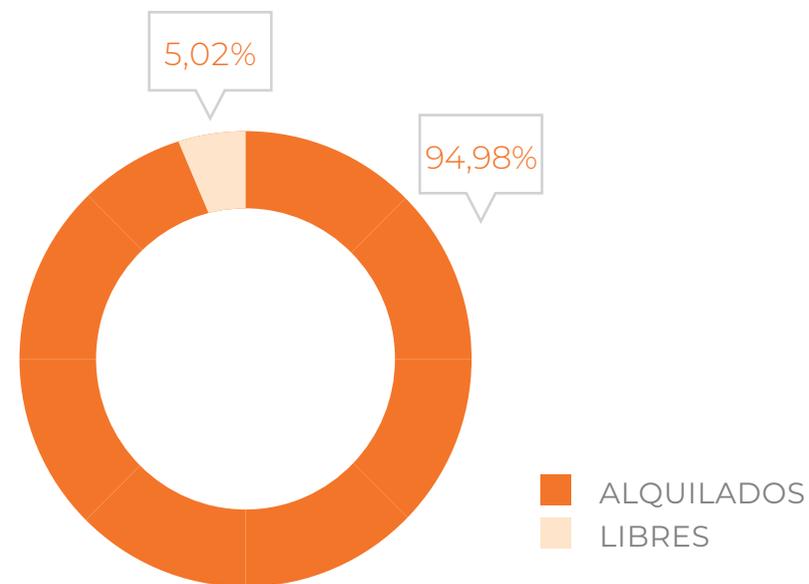
94,98% de índice de ocupación de los inmuebles en cartera.

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 59,5 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 7.910 m².

Inversión m² en cartera (eur/m²)

La inversión media de los inmuebles adquiridos es de 1.433,2 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 consecuencia del tamaño del portfolio potencial de compra.

Renta Alquiler m² (eur/m²)

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

En los últimos meses se ha producido una mínima reducción de la renta por m² consecuencia, principalmente, del mayor tamaño de algunos de los inmuebles adquiridos.

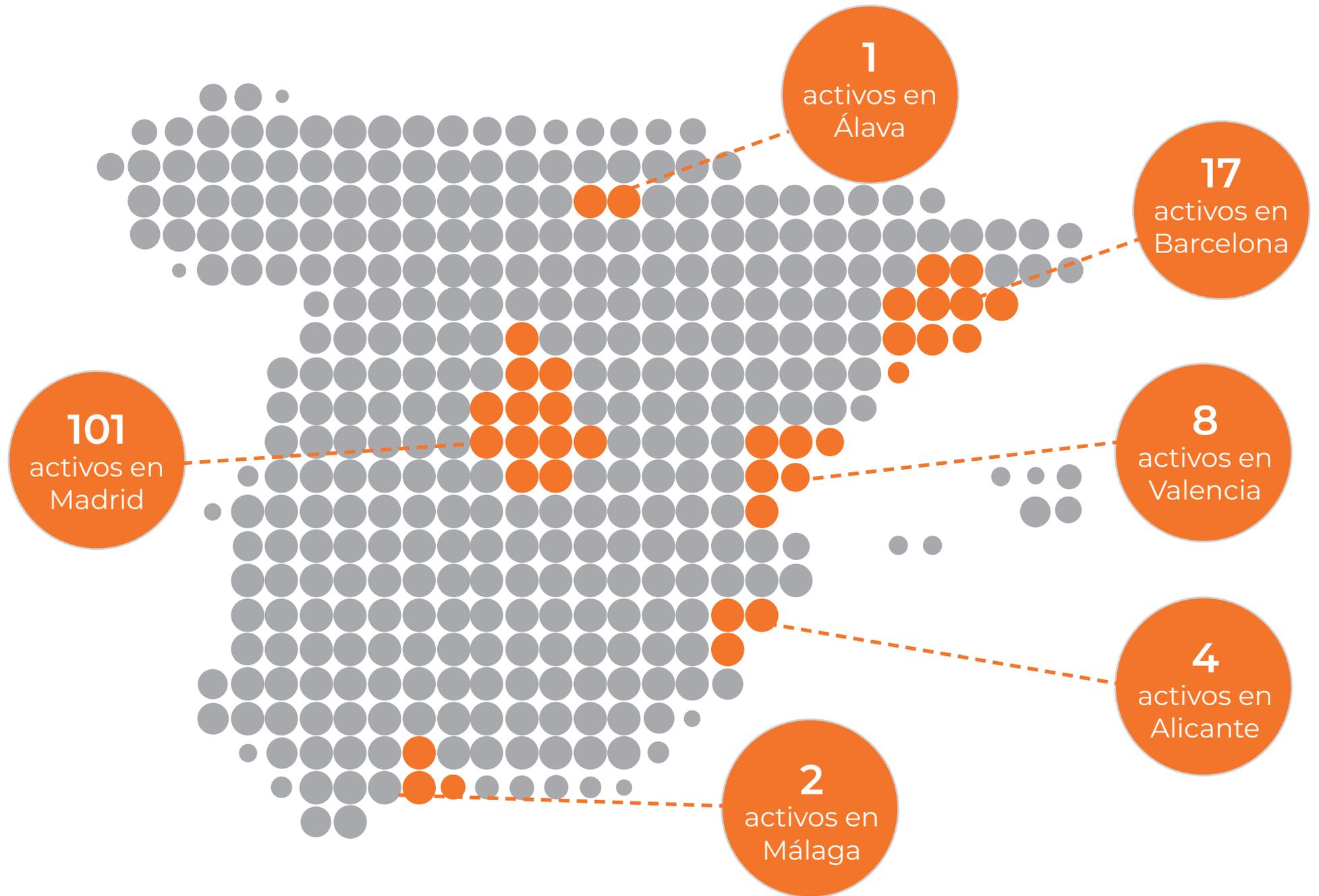
Rentabilidad de la cartera

La rentabilidad bruta sobre inversión de la cartera a 30 de septiembre de 2019 es del 7,33%.

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.



133 inmuebles por toda España



Datos Económico Financieros

La compañía continúa con el proceso de construcción de su cartera de inmuebles, cerrando a 30 de septiembre de 2019 con un total de 133 inmuebles (frente a 96 en diciembre de 2018).

Tras alcanzar el punto de equilibrio de su actividad en noviembre de 2018, el tercer 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 formalizó en marzo de 2019 una operación de crédito con garantía corporativa por importe de 1,5 MM. Igualmente se ha desarrollado una ampliación de capital por importe de 1,8 MM. (incluida prima de emisión).

Evolución Ingresos trimestrales ^(M)

Cifras en euros

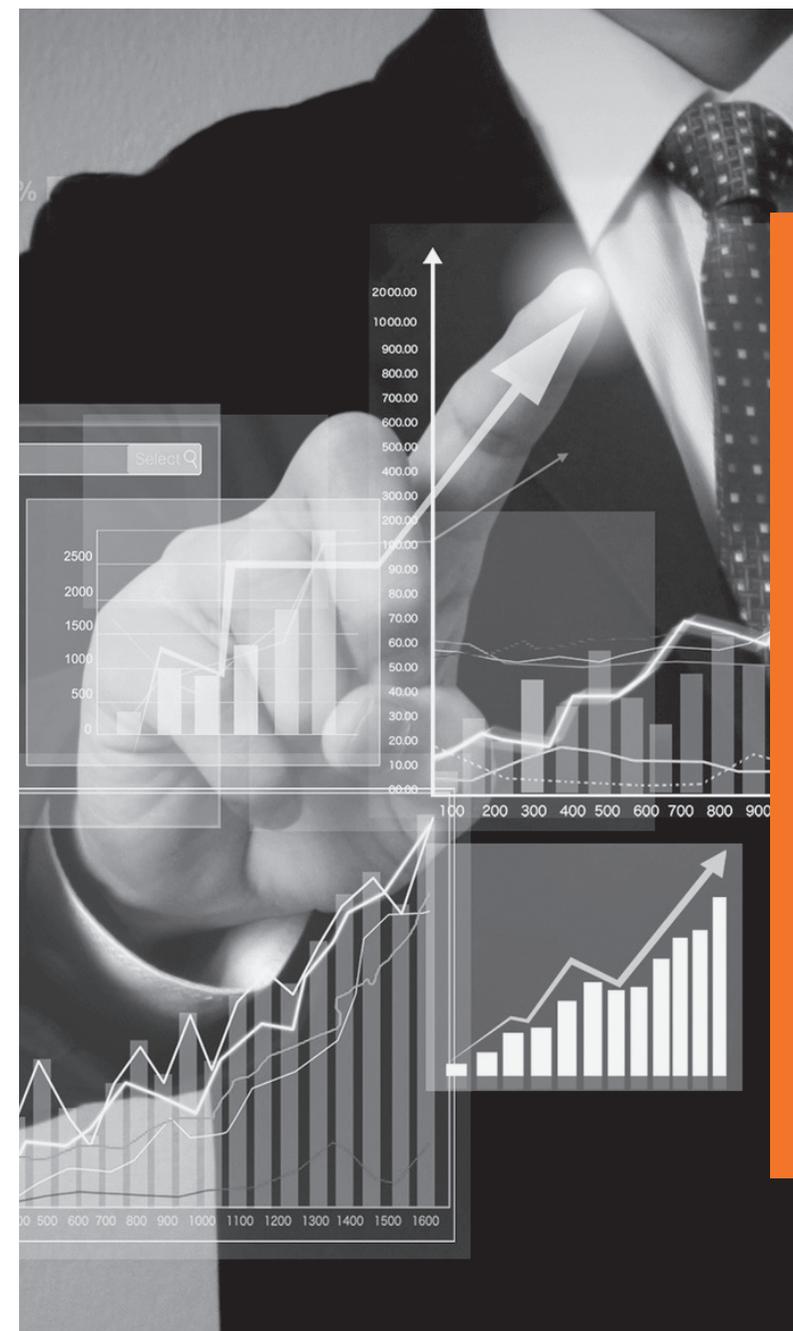
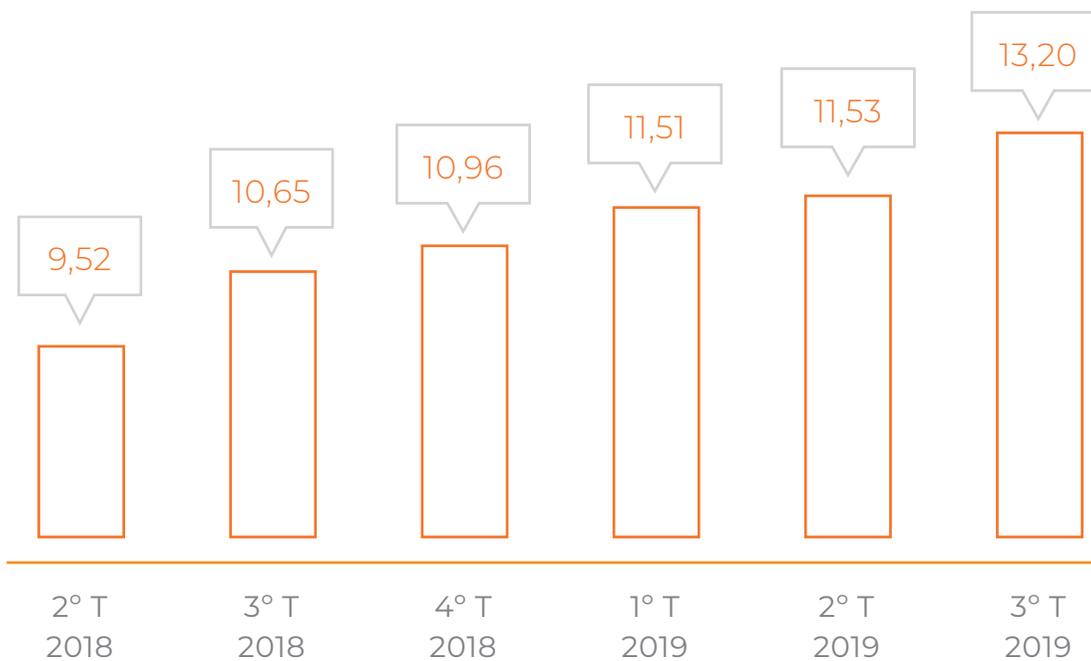


NAV (Net Asset Value) en MM €

El Net Asset Value de la compañía es de 13,20 MM € a 30 de septiembre de 2019 ^(*)

Se corresponde con el **GAV Inmobiliario** (Valor bruto de mercado de los activos calculado por Sociedad de Tasación conforme a criterios RICS), incrementado por el resto de los activos no inmobiliarios y deducidos los pasivos de la compañía.

Cifras en millones de euros.



Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	3T 2019 (*)	3T 2019 (*) (presupuesto interno)	% Consecución trimestral	Año 2019 (estimado)**)	% Consecución anual
Importe Neto de la cifra de negocios	497	502	99%	701	71%
Gastos de personal					
Otros gastos de explotación	(340)	(346)	98%	(518)	66%
Amortización del inmovilizado	(42)	(44)	95%	(61)	69%
Otros resultados	2				
Resultado de Explotación	117	112	104%	122	96%
Resultado Financiero	(17)	(14)	121%	(24)	71%
Resultado Antes Impuestos	100	98	102%	98	102%
Impuesto sobre Beneficios					
Resultado el Ejercicio	100	98	102%	98	102%

Cifras expresadas en miles de euros.

Las cifras presupuestadas estimadas para el año 2019 corresponden a las aprobadas por el Consejo de Administración de la compañía con fecha 24 de octubre 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 30 de septiembre de 2019. En estos datos se ha incluido la parte proporcional de los honorarios de gestión de la Gestora INVERMAX.

(**) Estimaciones autorizadas por el Consejo de Administración con fecha de 24 de octubre de 2019 y publicadas como Hecho Relevante con fecha de 25 de octubre de 2019. En el cuarto trimestre del año 2019 se han incluido los gastos correspondientes a los auditores y la parte proporcional de los honorarios de gestión de la Gestora INVERMAX.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	30.09.2019 (*)
Importe Neto Cifra Negocios	497
Gastos de personal	
Otros gastos de explotación	(340)
Amortización del Inmovilizado	(42)
Otros resultados	2
Resultado de Explotación	117
Resultado Financiero	(17)
Resultado Antes Impuestos	100
Impuesto sobre Beneficios	
Resultado el Ejercicio	100

Balance de Situación	30.09.2019 (*)
Inversiones Inmobiliarias	11.255
Otros Activos a L/P	119
Efectivo y Otros Activos Equivalentes	239
Otros Activos Corrientes	2
ACTIVO TOTAL	11.615
Patrimonio Neto	9.796
Pasivo No Corriente	61
Pasivo Corriente	1.758
PASIVO TOTAL	11.615

Deuda Financiera Bruta	1.423
-------------------------------	--------------

Cifras expresadas en miles de euros.

Apalancamiento Financiero

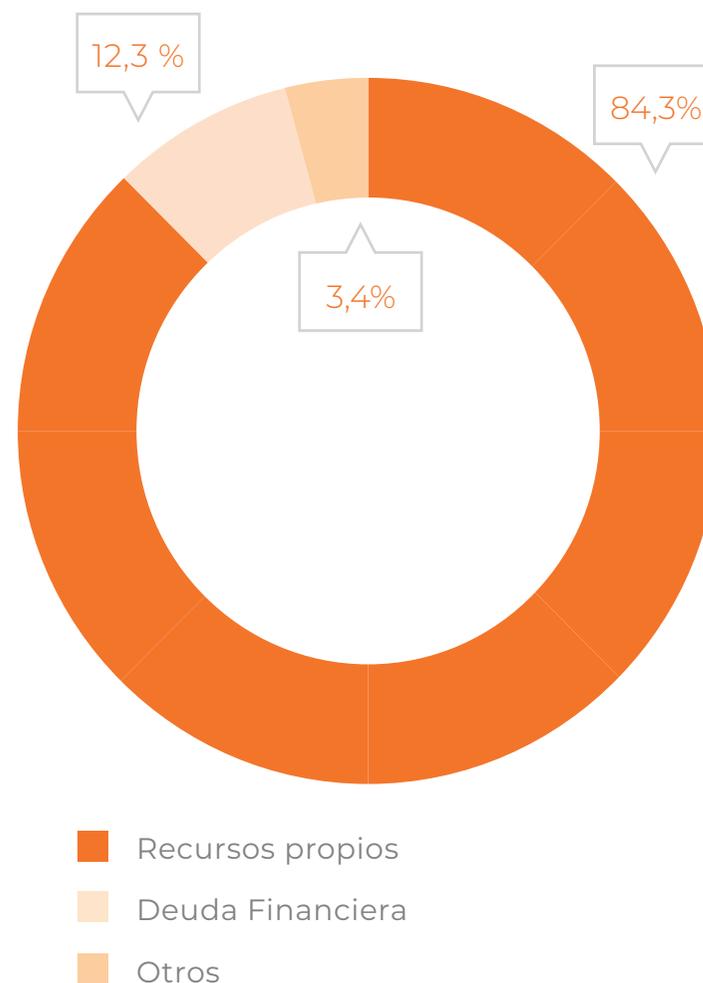
Endeudamiento ⁽¹⁾: **0,19**

Apalancamiento Activos ⁽²⁾: **0,10**

En marzo de 2019 se formalizó 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 %

(1) Endeudamiento: Recursos Ajenos / Patrimonio Neto.

(2) Apalancamiento Activos: Deuda financiera / GAV Inmobiliario



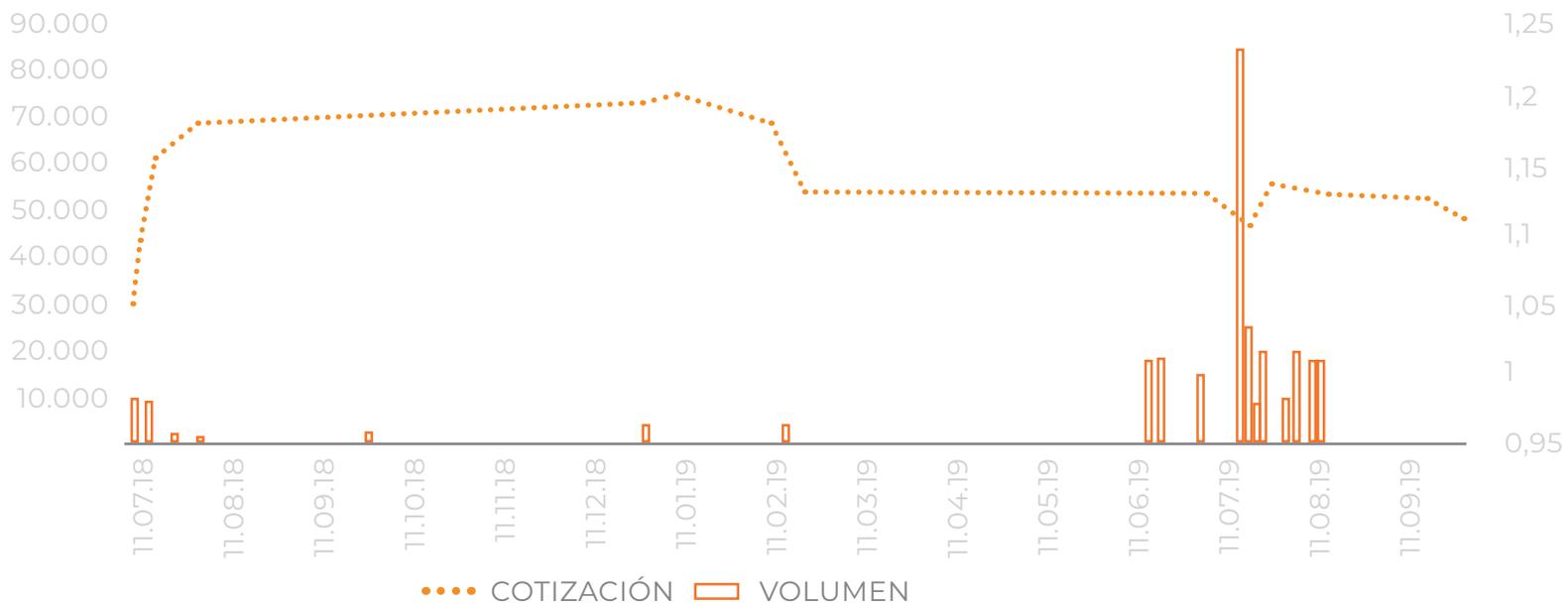
Evolución del Valor

Crecimiento
sostenido,
profesionalización
y transparencia

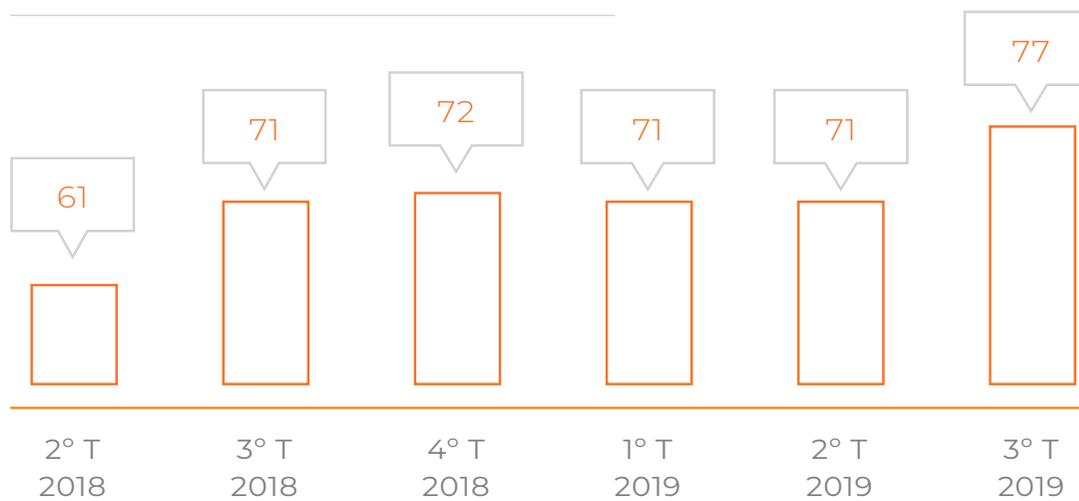
COTIZACION:	1,10 (30/09/19)
CAPITALIZACION:	11.667.193
CÓDIGO BURSÁTIL:	YQPQ
ISIN:	ES0105357000
ACCIONES EN CIRCULACIÓN:	10.606.539
ACCIONISTAS:	77

Solamente 2 accionistas tienen más del 5% de la Sociedad, con una participación conjunta entre los 2 del 26,9%

Evolución de la cotización



Número de Accionistas



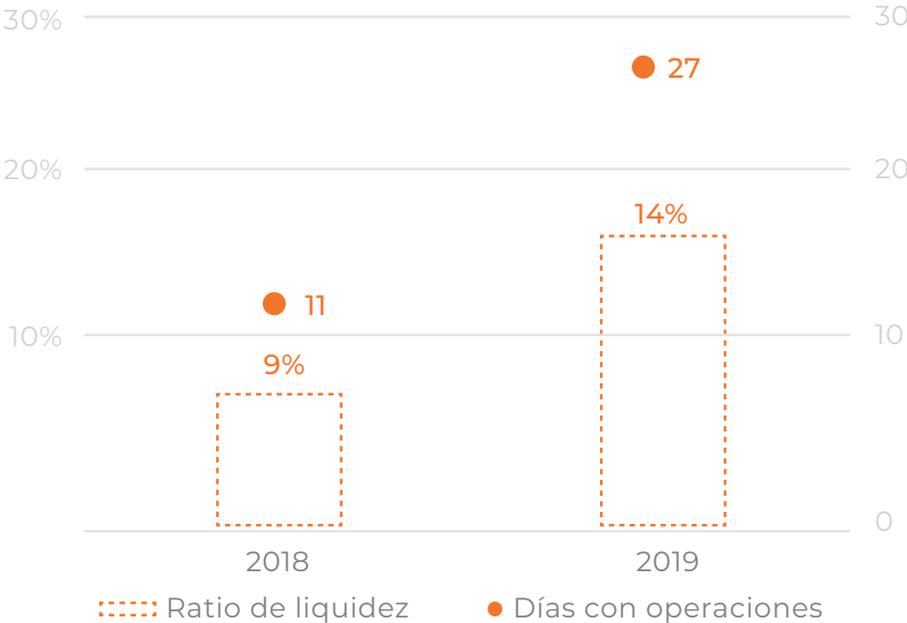
Análisis de liquidez

Año 2018:

11 días con operaciones de compraventa en el MAB desde el inicio de cotización. Ratio de Liquidez (Días Cotizados/Días Totales): 9%

Año 2019:

27 días con operaciones de compraventa en el MAB. Ratio de Liquidez: 14%





Ampliación de Capital

HECHO RELEVANTE QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

6 de agosto de 2019:

Aumentos y reducciones del capital social.

En relación con la ampliación de capital acordada por el Consejo de administración de la Sociedad, en sesión celebrada en el día 24 de abril de 2019, en el mes de julio de 2019 se procedió a ampliar el capital de la Sociedad.

El importe total finalmente suscrito fue de 1,815.366,81 euros, de los cuales 1.606.537 euros corresponden al la cifra de capital derivada de la emisión de 1.606.537 nuevas acciones y 208.829,81 euros a la prima de emisión de estas nuevas acciones.

Del importe total desembolsado 1.050.768 acciones se suscribieron dentro del período de suscripción preferente y 555.769 acciones se suscribieron en el período de asignación discrecional.



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

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 de la cartera: Es el cociente obtenido como resultado de las rentas contractuales anualizadas de la cartera de inmuebles entre el valor de inversión de la cartera.

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 de precios de compra, gastos de compra y CAPEX.



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 sujeta 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 septiembre de 2019.

(**) Estimaciones autorizadas por el Consejo de Administración con fecha de 24 de octubre de 2019 y publicadas como Hecho Relevante con fecha de 25 de octubre de 2019.



QUID PRO QUO
ALQUILER[®]
SEGURO
SOCIMI

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