

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

18 de junio de 2020

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:

El siguiente informe referente a la actividad de QPQ a cierre del cuarto trimestre de 2019, en línea con las cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2019.

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
4T - 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

Hechos Posteriores

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 comunicado correspondiente.

Toda la información contenida en este informe está publicada en nuestra Web así como en el MAB mediante otra información relevante.

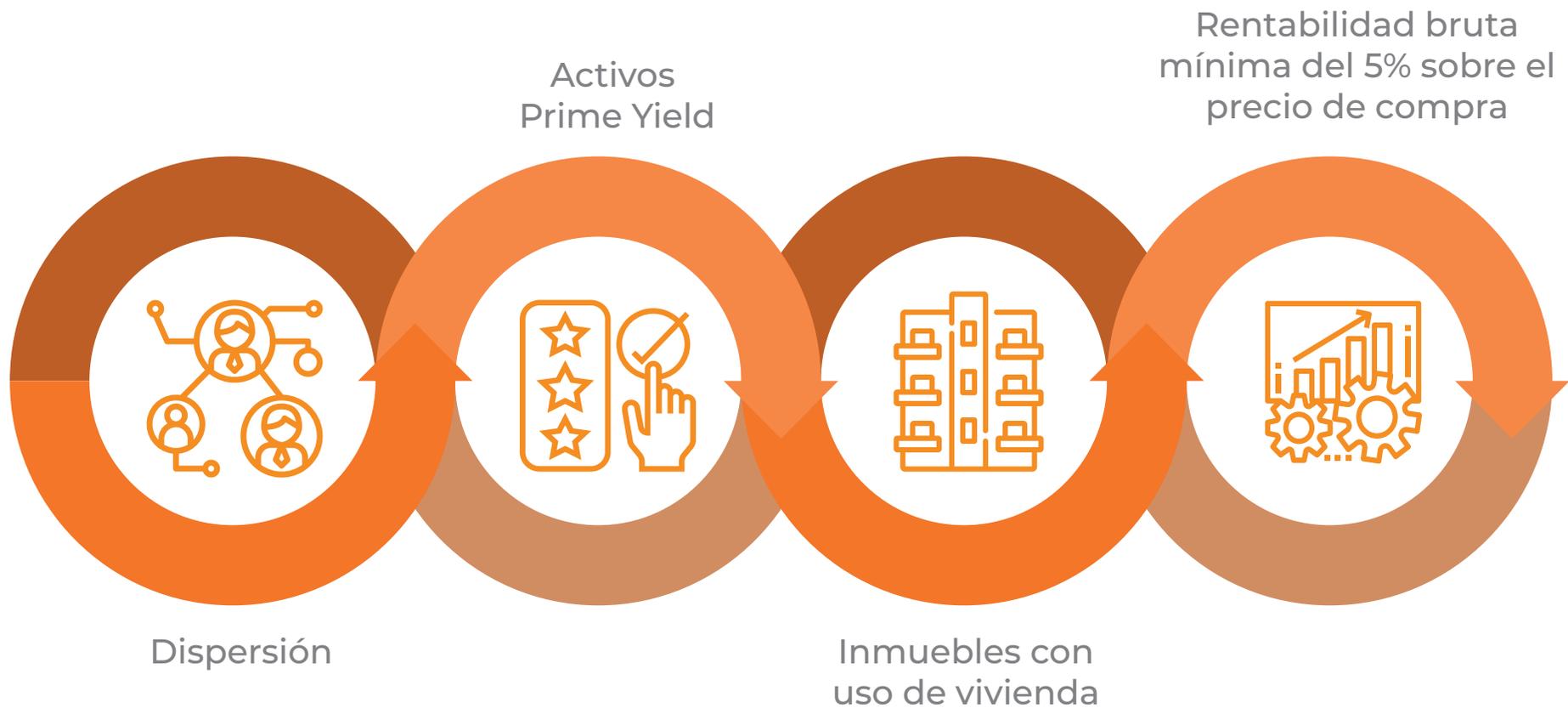
Los datos económico-financieros correspondientes al conjunto del ejercicio 2020 presentados en este informe están auditados (PwC).

Aspectos diferenciales de QPQ Socimi:

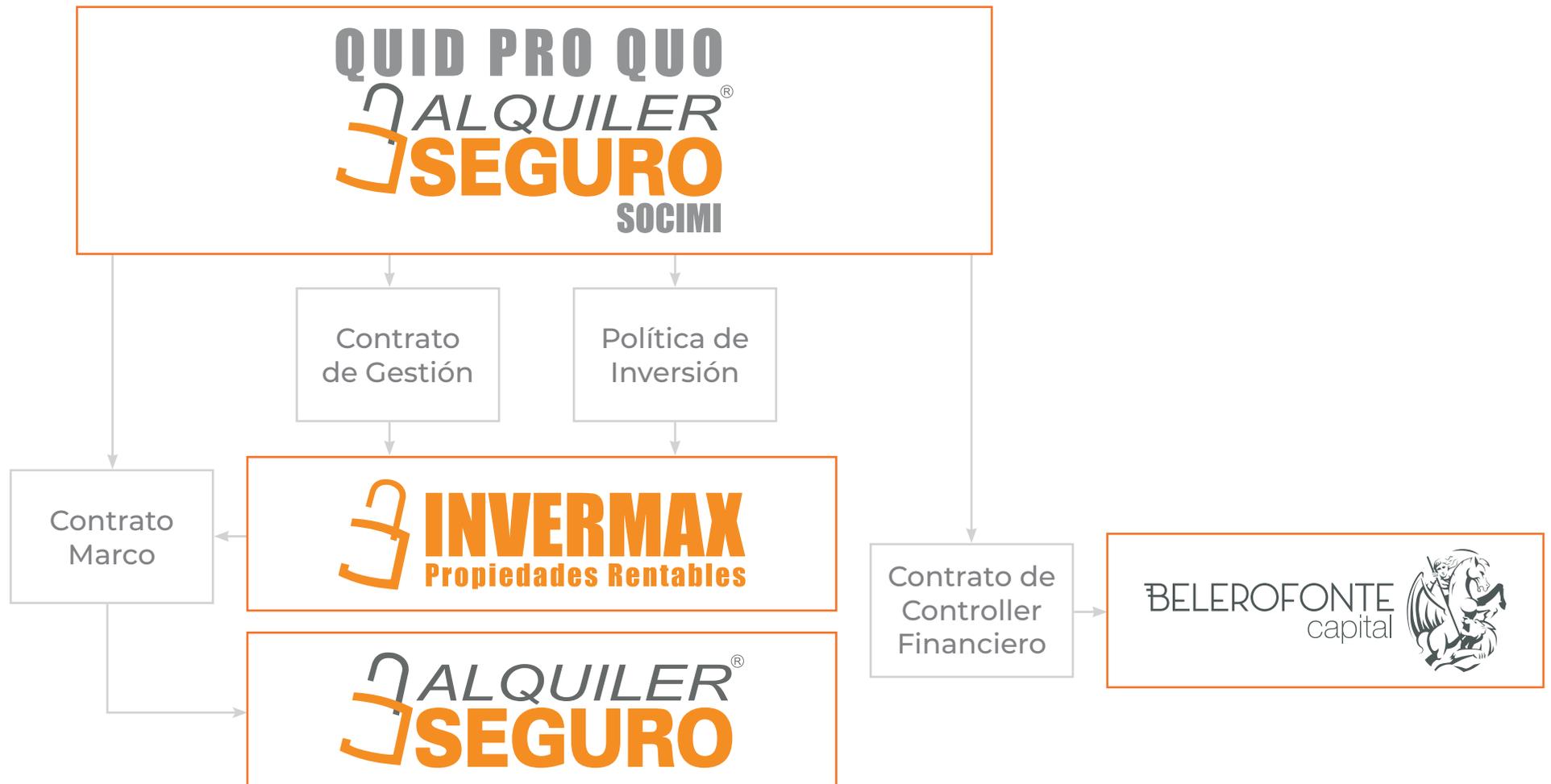
- ✓ Vehículo de Inversión con **TEMÁTICA clara y concreta.**
- ✓ Primera **SOCIMI** especializada en **alquiler en disperso.**
- ✓ **Universo de origenación** de activos privilegiado y testado.
- ✓ Viviendas AAA.
- ✓ **Morosidad 0%.** Alquileres gestionados por **ALQUILER SEGURO®.**
- ✓ **Inmuebles**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

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 ha sido el año de consolidación del modelo de negocio de QPQ.

La compañía ha continuado con el proceso de constitución de su cartera de inmuebles, cerrando a 31 de diciembre de 2019 un total de 146 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 7,30% 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 último 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 ha formalizado a lo largo del ejercicio 2019 una serie de operaciones de crédito y préstamo por importe total de 3,5 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 del ejercicio, una ampliación de capital por importe de 1,82 MM. (incluyendo prima de emisión).





146 Inmuebles en explotación



94,99% Índice de ocupación

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



5 Inmuebles en adecuación



14,3 MM. € Valor Neto de Mercado (NAV)^(*)



7,30% Rentabilidad bruta del alquiler sobre inversión de la cartera



5,49% Rentabilidad bruta del alquiler sobre GAV

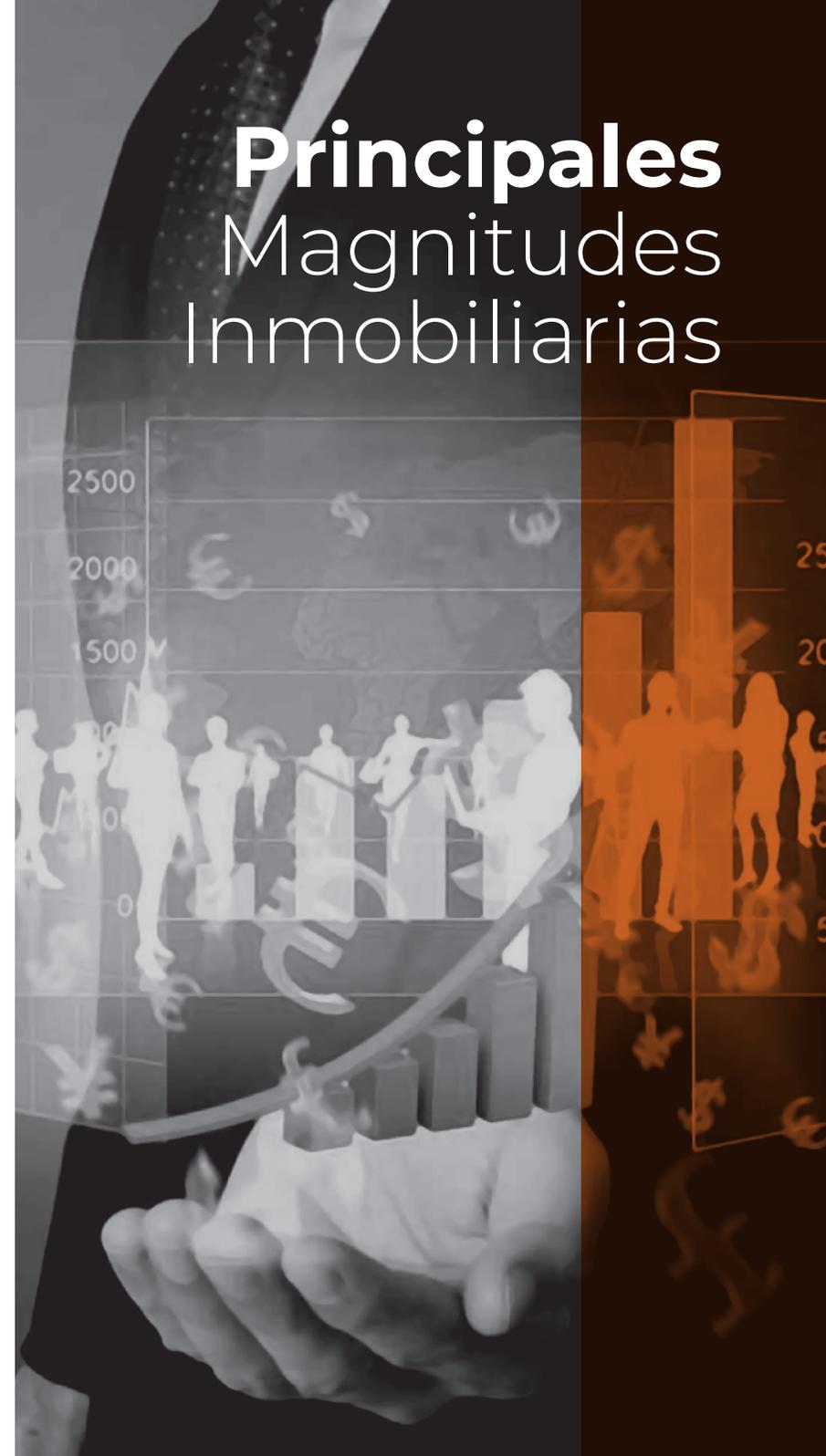


73 accionistas

Solamente dos superan el 5% de las acciones

(*) Cifras auditadas. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 31 de diciembre de 2019.

Principales Magnitudes Inmobiliarias





Nuestra estrategia:

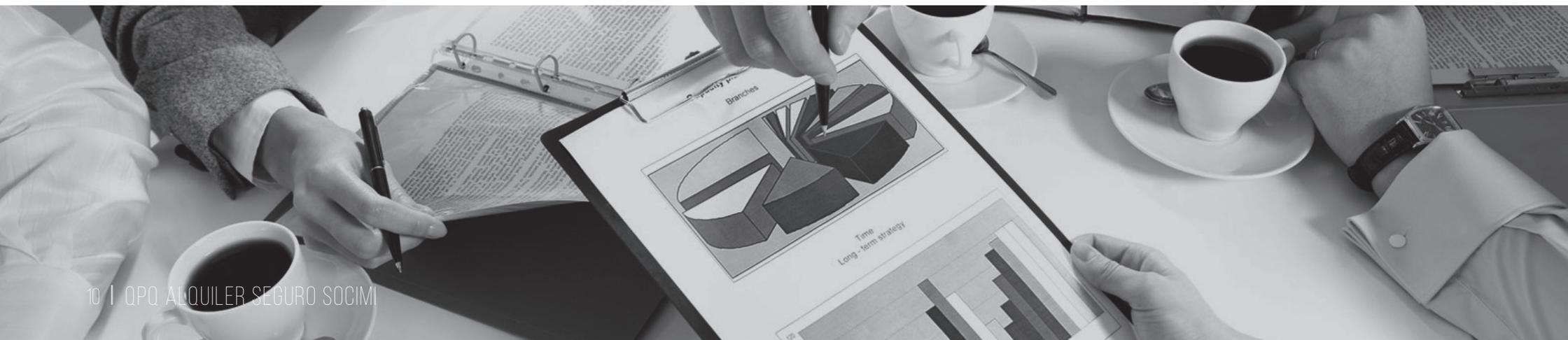
Un enfoque patrimonialista en inmuebles urbanos en disperso en rentabilidad

Análisis Cartera Inmobiliaria

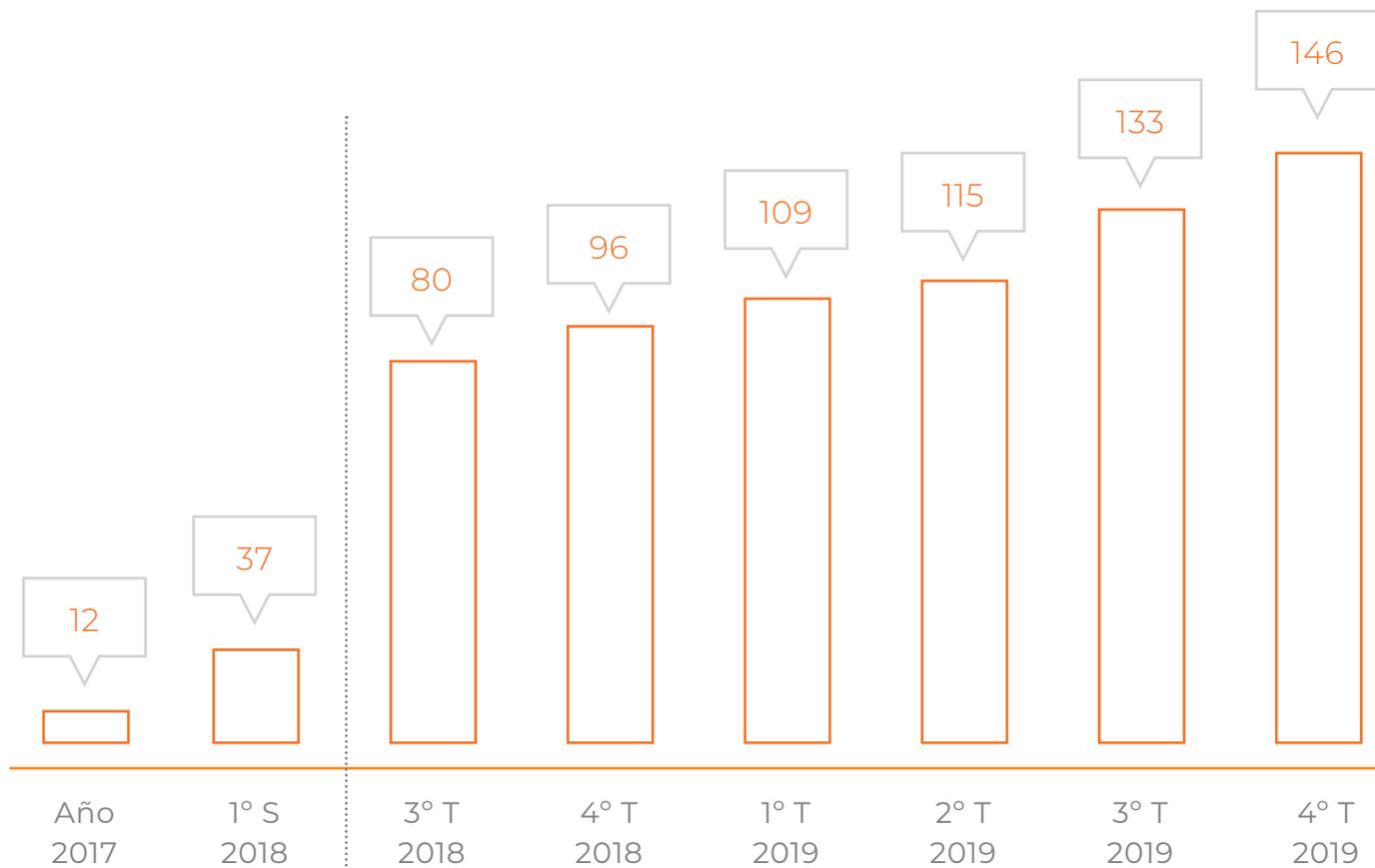
QPQ Alquiler Seguro SOCIMI es un vehículo cuyas acciones están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil "MAB". Su Política de Inversión está centrada en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en disperso en localizaciones prime yield. El objetivo estratégico de la compañía es crear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

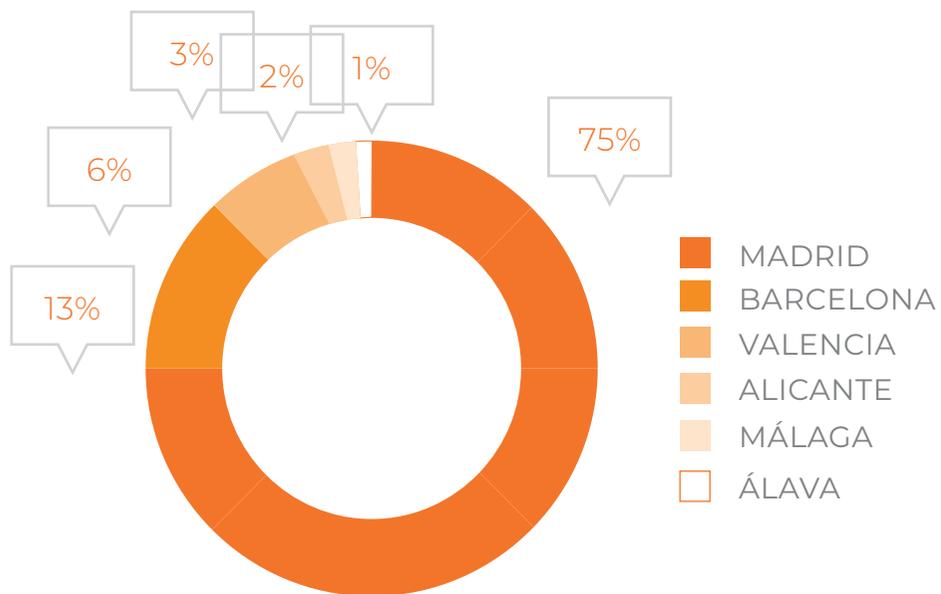


QPQ SOCIMI Evolución Cartera Inmuebles



Inicio de cotización 10 julio 2018





% Inmuebles en cartera por provincia

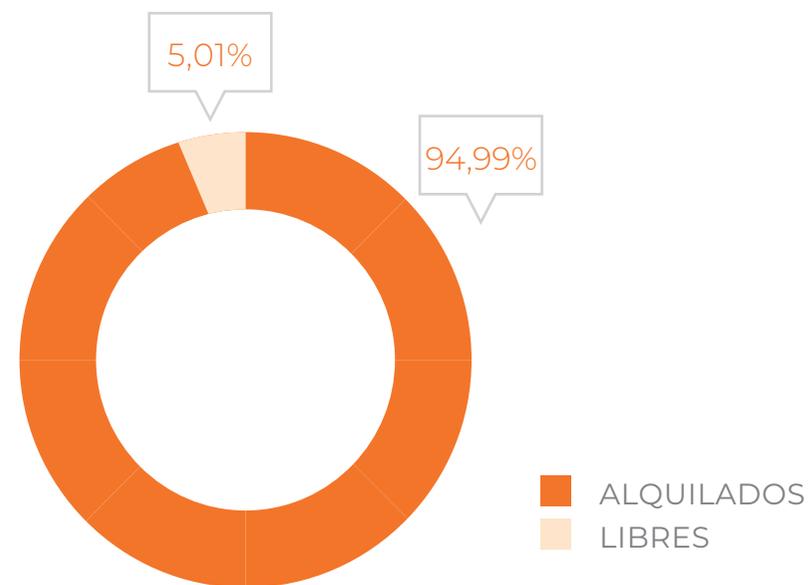
Importante concentración de los inmuebles en cartera en la Comunidad de Madrid.

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

Índice de ocupación

94,99% 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.





Superficie media inmuebles en Cartera

El tamaño medio de los inmuebles que componen la Cartera es de 59,21 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 8.645 m².

Inversión m² en cartera (eur/m²)

La inversión media de los inmuebles adquiridos es de 1.448 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 9,3 euros/m². (*)

En los últimos meses se ha producido un ligero incremento de las rentas derivadas de los nuevos contratos de arrendamiento formalizados.

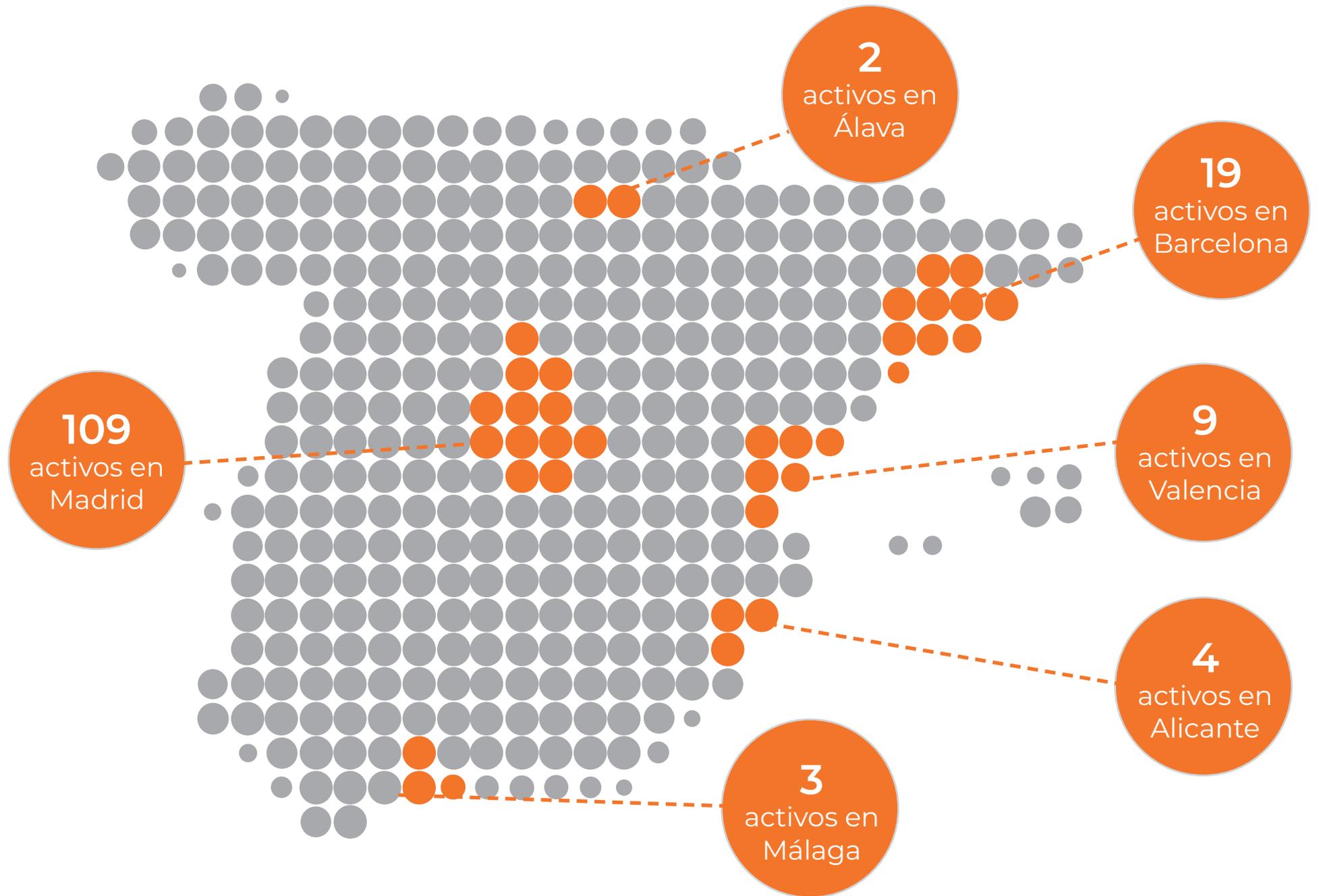
Rentabilidad de la cartera

La rentabilidad bruta sobre inversión de la cartera a 31 de diciembre de 2019 es del 7,30%.

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.



146 inmuebles por toda España



Datos Económico Financieros

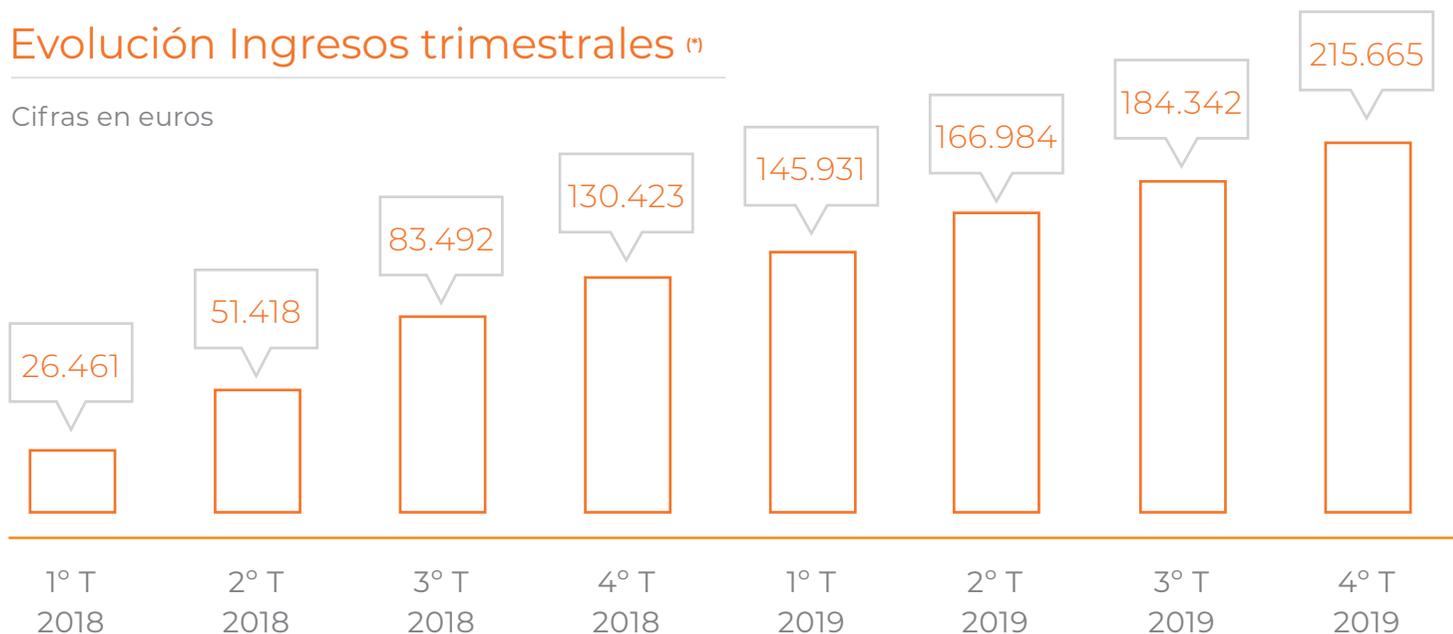
La compañía ha continuado durante todo el ejercicio 2019 con el proceso de construcción de su cartera de inmuebles, cerrando a 31 de diciembre de 2019 con un total de 146 inmuebles, frente a 96 en diciembre de 2018, lo que supone un incremento del 52%.

Tras alcanzar el punto de equilibrio de su actividad en noviembre de 2018, el ejercicio 2019 de QPQ Socimi 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. y en diciembre de 2019 se han formalizado dos nuevas operaciones, un préstamo con garantía hipotecaria por 1,75 MM. y una línea de crédito con garantía corporativa por 0,25 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

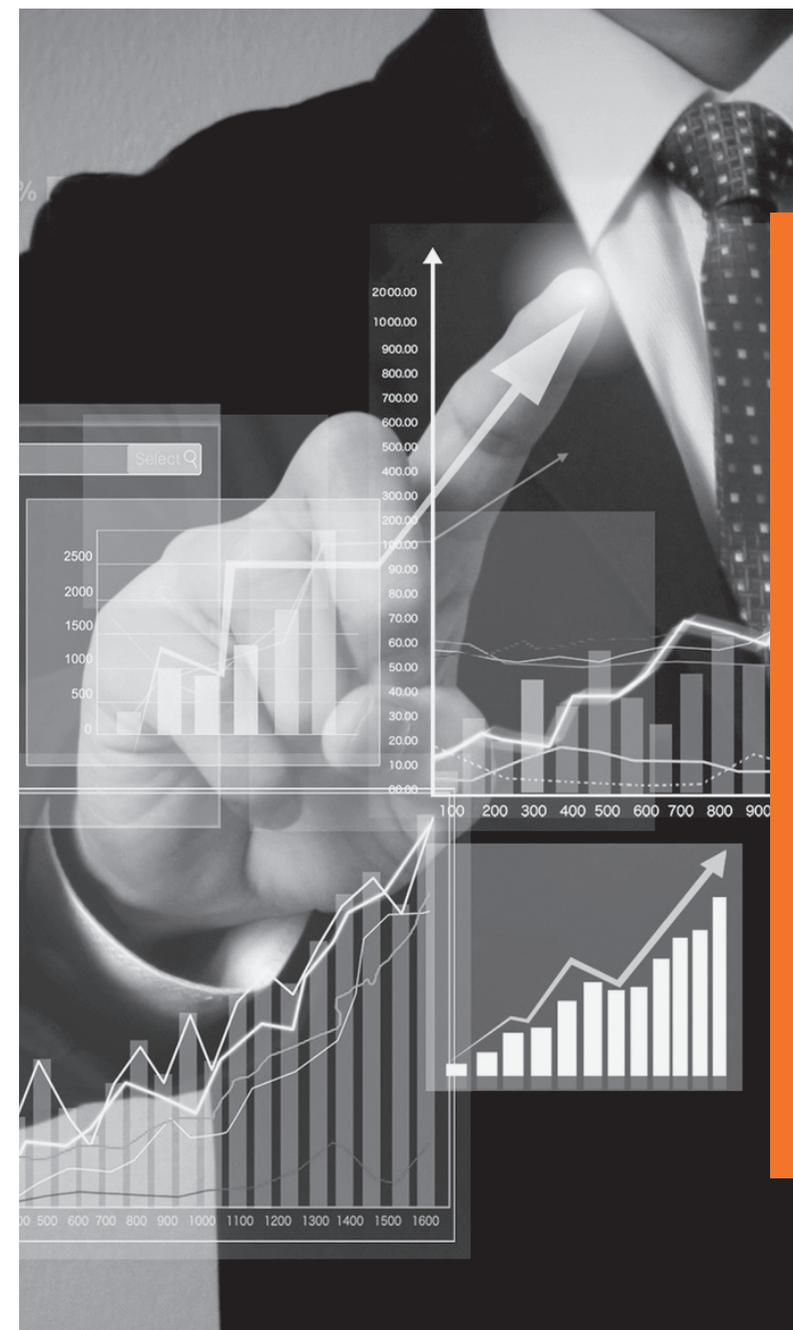
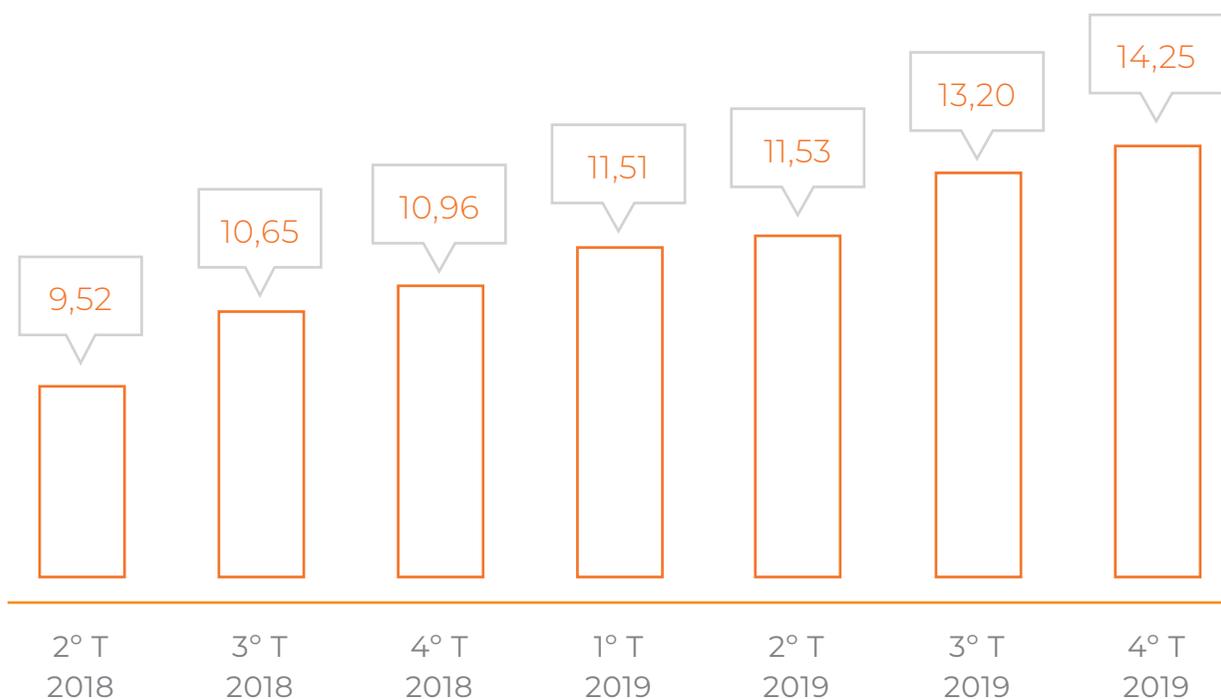


NAV (Net Asset Value) en MM €

El Net Asset Value de la compañía es de 14,2 MM € a 31 de diciembre 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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	Año 2019 Real(*)	Año 2019 Previsiones(**)	% Consecución
Importe Neto de la cifra de negocios	713	701	102%
Otros gastos de explotación	-535	-518	103%
Amortización del inmovilizado	-44	-61	72%
Resultado de Explotación	134	122	110%
Resultado Financiero	-22	-24	92%
Resultado Antes Impuestos	112	98	114%
Impuesto sobre Beneficios			
Resultado el Ejercicio	112	98	114%

Net Operating Income (NOI)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	Año 2019 Real(*)	Año 2019 Previsiones(**)	% Consecución
Importe Neto de la cifra de negocios	713	701	102%
NOI (Net Operating Income)	489	469	104%
Otros gastos de explotación	-311	-286	109%
Amortización del inmovilizado	-44	-61	72%
Resultado de Explotación	134	122	110%
Resultado Financiero	-22	-24	92%
Resultado Antes Impuestos	112	98	114%
Impuesto sobre Beneficios			
Resultado el Ejercicio	112	98	114%

Cifras expresadas en miles de euros.

Las cifras reales reflejan una desviación positiva consecuencia, principalmente de una mejora en los ingresos reales de la compañía y también del cambio de criterio de amortización de los inmuebles. A partir del 1 de julio de 2019 la vida útil estimada de los activos es de 100 años frente a la vida útil de 50 años que se estimaba hasta ese momento. Esta modificación del criterio de amortización de los inmuebles ha sido consensuada con PwC (auditores de la compañía) y se basa fundamentalmente en 2 criterios:

- Criterio de Finalidad y Valoración. El criterio inicial de amortización a 50 años no reflejaba la realidad del deterioro comprobado por los inmuebles en virtud de su mantenimiento y/o reparaciones.
- Criterio de Mayor y Mejor Uso. La totalidad de la cartea de inmuebles persigue la máxima rentabilidad a largo plazo mediante el mayor y mejor uso del inmueble.

El **NOI (Net Operating Income)** a 31 de diciembre de 2019 asciende a 489 miles de euros, lo que supone un 4% superior a las previsiones de 469 miles de euros. Este KPI viene a determinar los ingresos netos por alquiler como aquellos ingresos brutos por alquiler menos los gastos no recuperables (cuotas de comunidad, impuesto sobre bienes inmuebles, seguros y cualquier otro gasto directo de los activos en explotación).

(*) Cifras auditadas. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 31 de diciembre 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.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	31.12.2019
Importe Neto Cifra Negocios	713
Gastos de personal	(16)
Otros gastos de explotación	(523)
Amortización del Inmovilizado	(44)
Otros resultados	4
EBIT	134
Resultado Financiero	(22)
Resultado Antes Impuestos	112
Impuesto sobre Beneficios	
Resultado el Ejercicio	112

Balance de Situación	31.12.2019
Inversiones Inmobiliarias	12,473
Otros Activos a L/P	90
Efectivo y Otros Activos Equivalentes	281
Otros Activos Corrientes	13
ACTIVO TOTAL	12,857
Patrimonio Neto	10,032
Pasivo No Corriente	1,259
Pasivo Corriente	1,566
PASIVO TOTAL	12,857

Deuda Financiera Bruta	2,626
-------------------------------	--------------

Cifras expresadas en miles de euros.

Apalancamiento Financiero

Endeudamiento ⁽¹⁾: 21,9%

Endeudamiento Financiero ⁽²⁾: 20,4%

Endeudamiento Financiero Activos ⁽³⁾: 15,8%

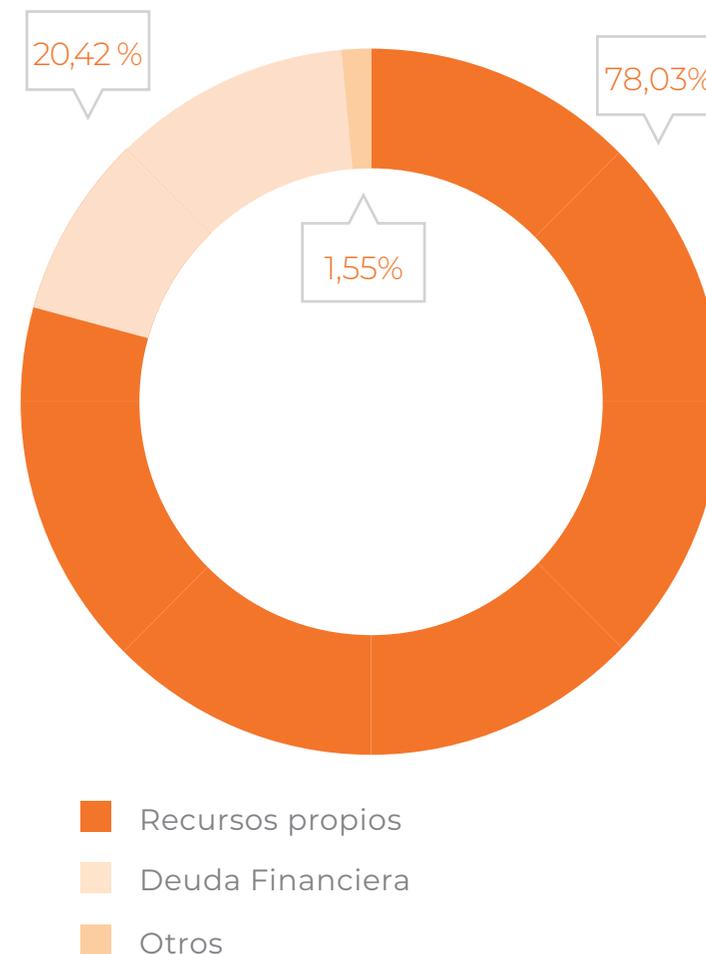
El Apalancamiento Financiero de la compañía está compuesto por:

- Póliza de Préstamo de 1,5 MM., dispuesta por 1,42 MM., garantía corporativa. Formalizada en febrero de 2019 por plazo de 1 año. Se ha renovado en mayo de 2020 a plazo de 2 años con 10 meses de carencia y posteriores amortizaciones mensuales.
- Póliza de Préstamo de 1,75 MM., dispuesta por 1,2 MM. con garantía hipotecaria. Formalizada en diciembre de 2019 a 15 años, con 1 año de carencia.
- Línea de Crédito de 0,25 MM., sin disponer. Formalizada en diciembre de 2019 a plazo de 1 año con renovaciones tácitas.

(1) Endeudamiento: Recursos Ajenos / (Pasivo + Patrimonio Neto)

(2) Endeudamiento Financiero: Deuda Financiera / (Pasivo + Patrimonio Neto)

(3) Endeudamiento Financiero Activos: Deuda Financiera / GAV Inmobiliario



Evolución del Valor

Crecimiento
sostenido,
profesionalización
y transparencia

COTIZACION:	1,05 (31/12/19)
CAPITALIZACION:	11.136,866
CÓDIGO BURSÁTIL:	YQPQ
ISIN:	ES0105357000
ACCIONES EN CIRCULACIÓN:	10.606.539
ACCIONISTAS:	73

Solamente 2 accionistas tienen más del 5% de la Sociedad, con una participación conjunta entre los 2 del 29,86%

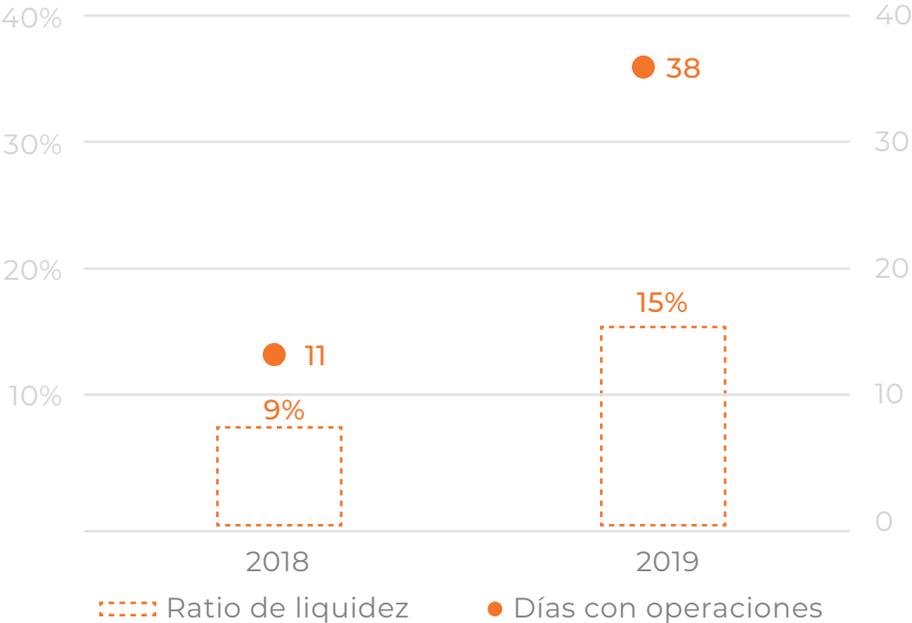
Análisis de liquidez

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:

38 días con operaciones de compraventa en el MAB.
Ratio de Liquidez: 15%
Volumen total de acciones negociadas: 481.000
Porcentaje de capital negociado 4,5%.





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.



Hechos Posteriores

IMPACTO DEL CORONAVIRUS

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus, se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de las Compañías. La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir de forma fiable, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

La Sociedad dispone de herramientas suficientes para hacer frente a estas circunstancias derivadas de la crisis sanitaria, gracias a la tesorería acumulada y a la disponibilidad de líneas de financiación no dispuestas que mantiene al cierre del ejercicio. Asimismo, el Consejo de Administración de QPQ ha mantenido un seguimiento muy próximo y dinámico de los acontecimientos y su potencial impacto en las finanzas y la actividad de la compañía. Tras la aprobación del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y del Real Decreto 11/2020 de 31 de marzo sobre medidas complementarias, el Consejo de Administración de QPQ solicitó un informe al despacho PLUSLEGAL Abogados sobre los posibles efectos para la compañía. Esto le ha ayudado a QPQ a gestionar los riesgos derivados de estas circunstancias y la continuidad de la actividad y del negocio.

A la fecha de preparación de este informe, junio de 2020, aunque la Sociedad sólo ha recibido un reducido número de solicitudes de condonación o prórroga de las rentas de alquiler, actualmente se desconocen los impactos económicos de la situación de crisis generalizada producida, y por tanto no es posible el realizar una cuantificación de los mismos.

Hechos Posteriores

OTROS HECHOS RELEVANTES QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. 20 de mayo de 2020:

Con fecha de 13 de mayo de 2020, QPQ ha formalizado un préstamo con una entidad financiera española por importe de 1.200.000,00 € y un plazo de duración de 24 meses, con una carencia inicial de amortización hasta el 8 de febrero de 2021. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,25%.

Esta operación ha servido para mejorar la estructura financiera de la compañía dado que ha sustituido a una operación anterior por igual importe y vencimiento octubre de 2020.



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.

NOI (Net Operating Income): viene a determinar los ingresos netos por alquiler como aquellos ingresos brutos por alquiler menos los gastos no recuperables (cuotas de comunidad, impuesto sobre bienes inmuebles, seguros y cualquier otro gasto directo de los activos 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 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 auditadas. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 31 de diciembre 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