

## **A BME GROWTH**

Madrid, 4 de marzo de 2021

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), pone en su conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Se publica la siguiente información correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio social 2020:

- Informe referente a la actividad de la Sociedad a cierre del cuarto trimestre de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

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



QUID PRO QUO  
ALQUILER<sup>®</sup>  
SEGURO  
SOCIMI

Informe  
trimestral  
**4T - 2020**

Primera  
SOCIMI  
especializada  
en maximizar  
la rentabilidad  
de viviendas  
en disperso





# Índice

## de contenidos

Introducción

Estrategia y Gobernanza Corporativa

Estructura Organizativa y Sistema de Control

Resumen Trimestral

Principales magnitudes inmobiliarias

Análisis Cartera Inmobiliaria

Datos económicos financieros

Evolución del Valor

Hechos Posteriores

Impacto Coronavirus

Plan de Acción

Glosario Términos

Advertencias Legales



# Introducción

En las páginas posteriores de este informe, la compañía Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. (en adelante, “QPQ”) ha querido presentar a sus inversores actuales y potenciales y al público en general, la situación actual de la sociedad, el estado real de sus activos, los Kpi's de control más significativos y la evolución económico-financiera de la compañía en el año 2020.

Toda la información contenida en este informe ha sido publicada, de forma simultánea, en la Web de la compañía (<https://www.qpqualquilersegurosocimi.es/>) así como en BME Growth mediante Otra Información Relevante.

Los datos económico-financieros correspondientes al ejercicio 2020 publicados en este informe son datos provisionales de la compañía, **sin auditar**. Los mismos, en consecuencia, pueden ser reformulados por los auditores de la sociedad en el transcurso de sus trabajos. De igual forma, la compañía está en proceso de actualización de las valoraciones RICS de todos sus activos a 31.12.2020. El resultado final será comunicado mediante la publicación de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020.

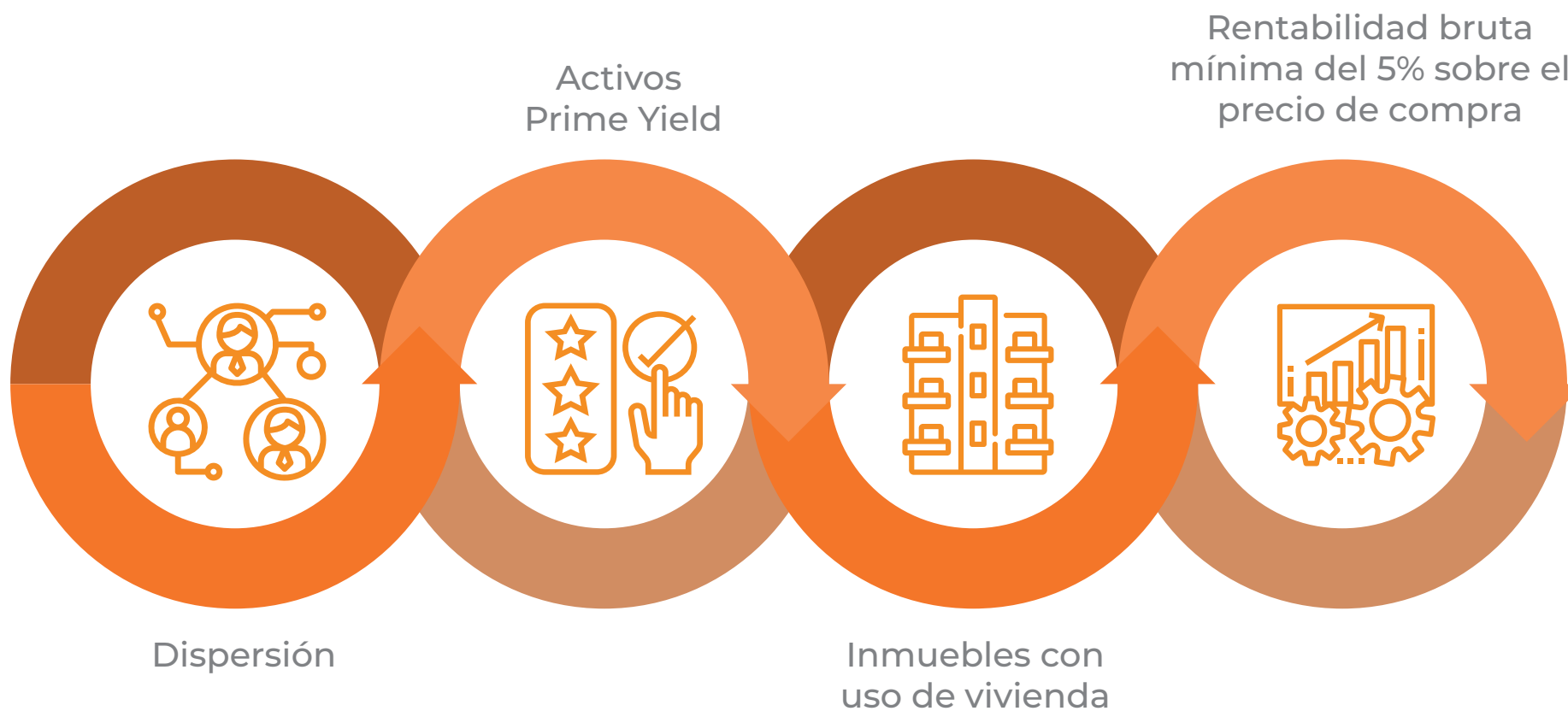
Los datos correspondientes al ejercicio 2019 son datos auditados. El auditor de la compañía, PWC, revisó los datos correspondientes al ejercicio cerrado en 31 de diciembre de 2019 emitiendo un informe sin salvedades. Igualmente, se ha realizado por parte del mismo auditor una revisión limitada de los datos de la compañía correspondientes al primer semestre del año 2020 **no apreciando la existencia de ningún hecho relevante que deba ser comunicado**.

## Aspectos diferenciales de QPQ Socimi:

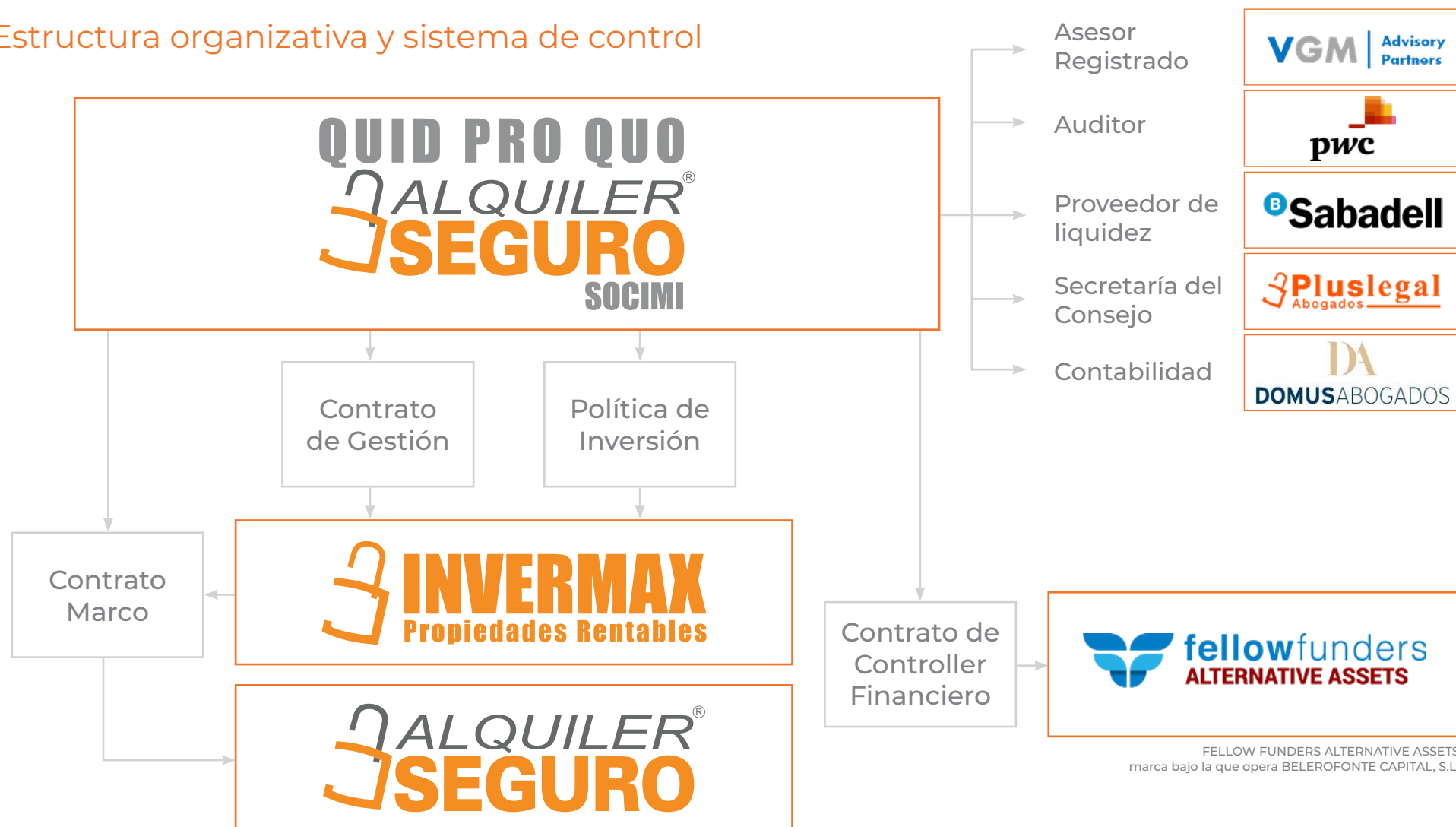
- ✓ Vehículo de Inversión con **TEMÁTICA** clara y concreta.
- ✓ Primera **SOCIMI** especializada en **alquiler en disperso**.
- ✓ **Universo de originación** de activos privilegiado y testado.
- ✓ **Viviendas AAA**.
- ✓ Sociedad Gestora: INVERMAX (Alquiler Seguro Grupo).
- ✓ **Morosidad 0%**. Alquileres gestionados por **ALQUILER SEGURO®**.
- ✓ **Inmuebles** adquiridos con **contrato en vigor**.
- ✓ Julio 2018 incorporación de sus acciones a negociación en BME Growth

# Estrategia y Gobernanza Corporativa

Estrategia de constitución de la Cartera de Activos



## Estructura organizativa y sistema de control



# Resumen Trimestral

Pasados ya 4 años desde la constitución de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. y más de 2 años desde la ampliación de capital que dió inicio a su proceso de crecimiento (marzo/2018, importe €8 MM.) y la posterior incorporación de sus acciones a negociación en BME GROWTH (10/7/2018) podemos considerar el año 2020 como el año de la consolidación definitiva del modelo de negocio basado en el alquiler residencial en disperso.

A lo largo de todo el ejercicio 2020 QPQ ha adquirido 4 nuevos activos y ha vendido 2, cerrando a 31 de diciembre de 2020 con un total de 148 inmuebles en explotación. La compañía gestora de la Socimi, INVERMAX, ha seguido cumpliendo con su mandato de compra de inmuebles, en función de los recursos financieros existentes en todo momento, cumpliendo con la Política de Inversión aprobada por el Consejo de Administración de QPQ y refrendada por la Junta General de Accionistas. El objetivo último sigue siendo constituir un porfolio de viviendas en disperso, con especial relevancia en la rentabilidad vía rentas y el enfoque a largo plazo. QPQ ha logrado mantener la rentabilidad bruta de su cartera al 7,46% sobre el valor de la inversión.

Desde el punto de vista económico-financiero la evolución de QPQ ha sido favorable, con un crecimiento sostenido de los ingresos mensuales así como una paulatina mejora de los diferentes Kpi's de gestión. El efecto de la pandemia Covid19 en las cuentas de la compañía ha sido reducido y el proceso ha estado monitorizado en todo momento por el Consejo de Administración de la compañía. Reflejar igualmente, que la sociedad ha establecido un plan para preservar su liquidez, razón por la cual ha renegociado algunas de las operaciones de financiación en vigor, ampliando el plazo de vencimiento de las mismas.

Finalmente debemos comentar que QPQ está desarrollando actualmente el **Plan Estratégico de Acción** presentado por el Consejo de Administración y aprobado por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de julio de 2020. Uno de los aspectos contemplados en este Plan de Acción es la rotación de activos, habiéndose producido en el año 2020 la enajenación de 2 inmuebles con plusvalías significativas sobre su precio de compra.





**148 Inmuebles en explotación**



**94,2% Índice de ocupación**



**3 Inmuebles en adecuación**



**14,33 MM. € Valor Neto de Mercado (NAV)<sup>(\*)</sup>**



**7,46% Rentabilidad bruta anualizada por alquiler sobre inversión de la cartera**



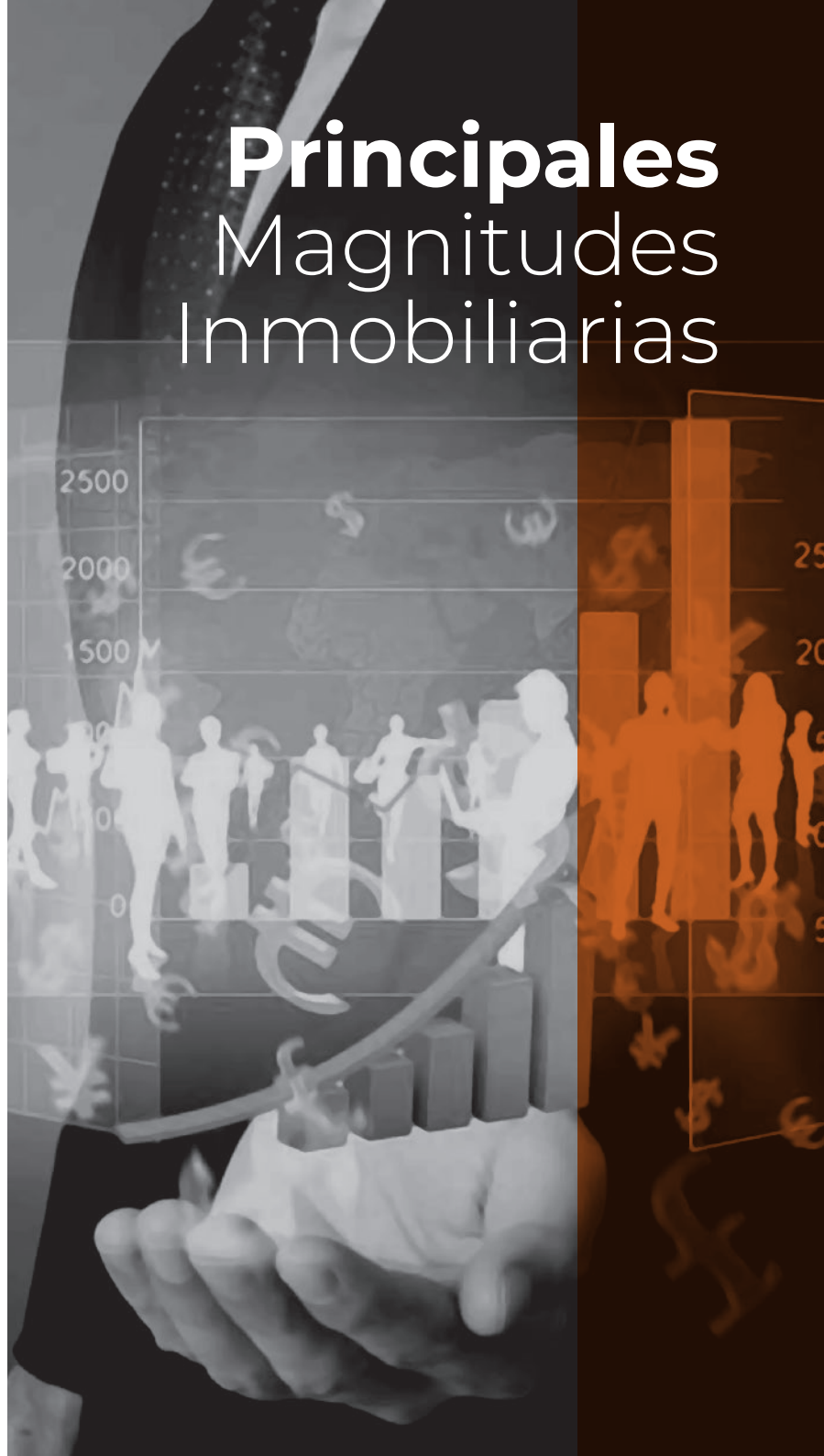
**5,75% Rentabilidad bruta anualizada sobre GAV**



**71 accionistas**

Solamente tres accionistas superan la participación del 5% de las acciones

# Principales Magnitudes Inmobiliarias



<sup>(\*)</sup> Cifras provisionales de la compañía, sin auditar. Todos los datos del informe hacen referencia a fecha 31 de diciembre de 2020, excepto el GAV Inmobiliario, que hace referencia a 31 de diciembre de 2019. En consecuencia, el NAV a 31.12.2020 está basado en un GAV Inmobiliario a 31.12.2019.



**Nuestra  
estrategia:**  
Un enfoque  
patrimonialista  
en inmuebles  
urbanos en  
disperso en  
rentabilidad

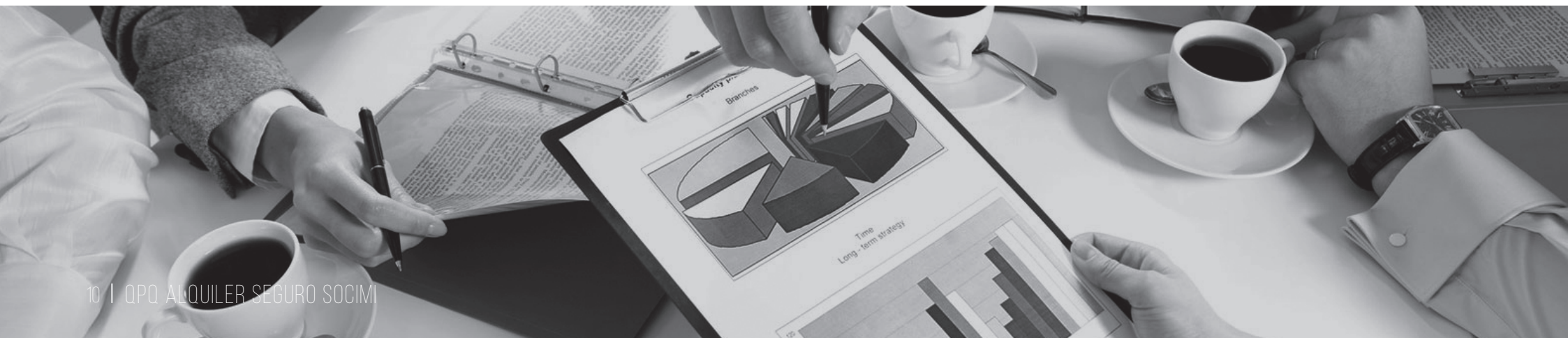
# Análisis Cartera Inmobiliaria

Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI es un vehículo de inversión inmobiliaria cuyas acciones están admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil).

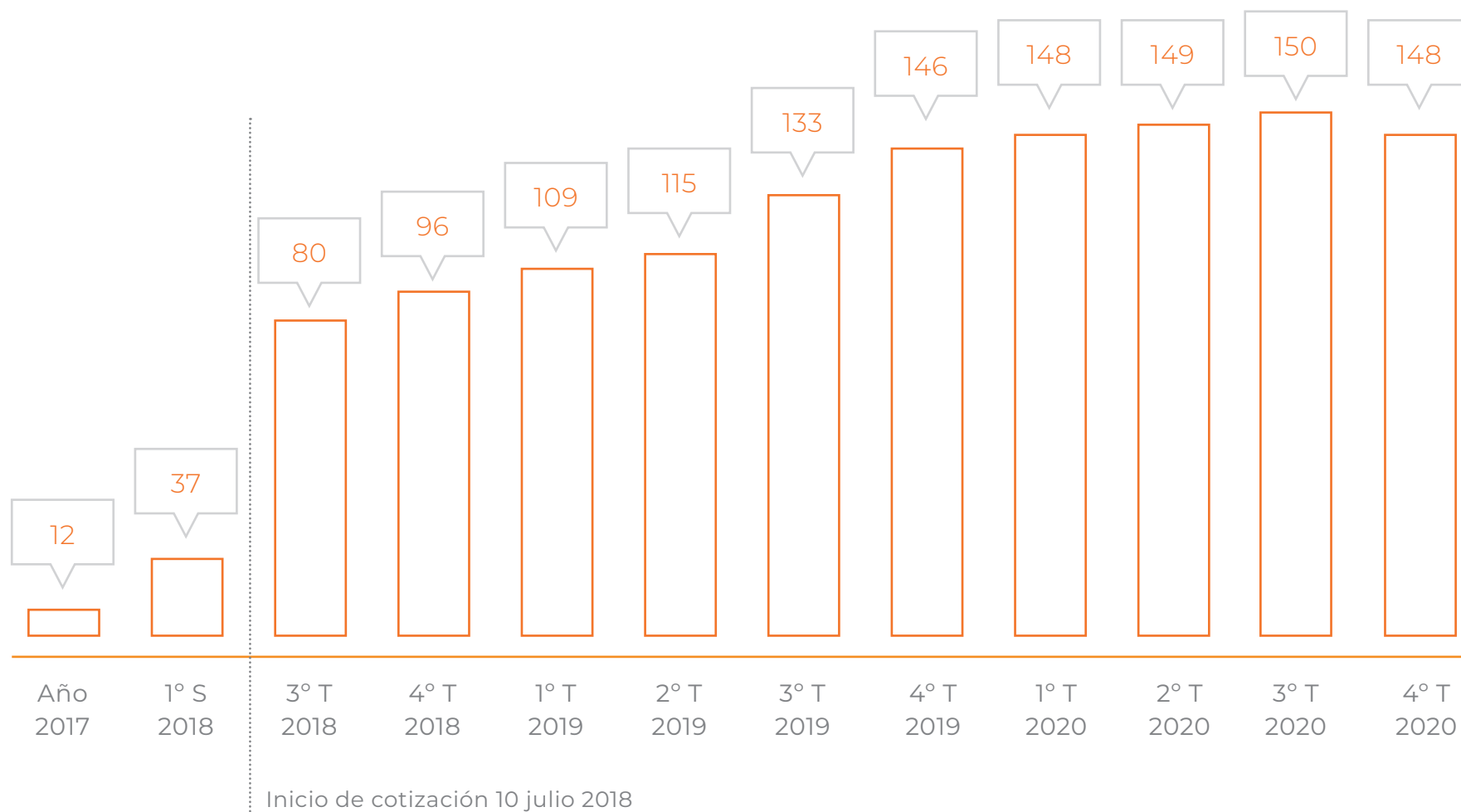
Su Política de Inversión está centrada en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en disperso en localizaciones prime yield. El objetivo estratégico de la compañía es crear una cartera de inmuebles diversificada que permita obtener la mayor rentabilidad posible del capital invertido en un horizonte 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. Las primeras desinversiones se han producido en el año 2020.

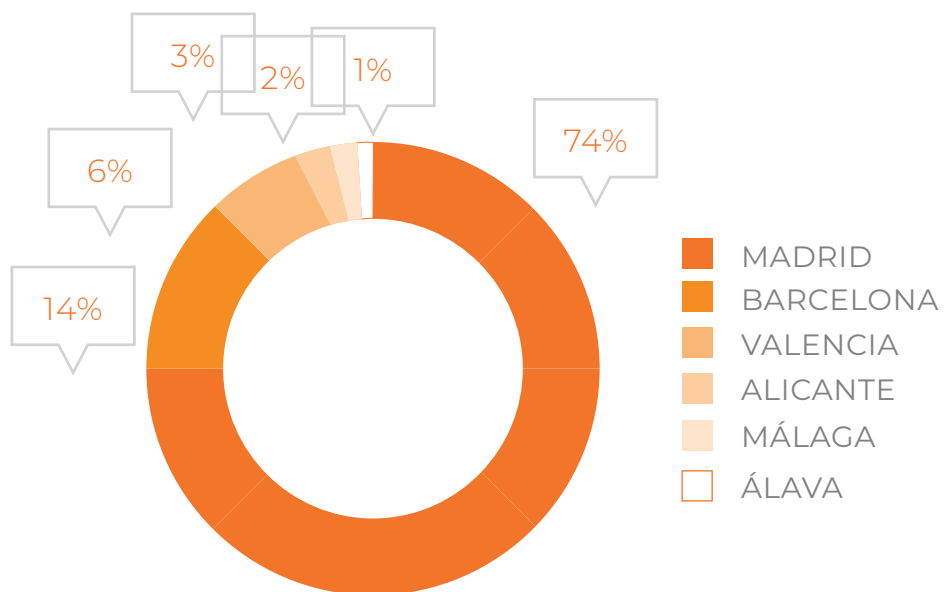
La estrategia de QPQ está basada en la compra planificada de inmuebles en los próximos años, de acuerdo a los siguientes criterios:

- 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

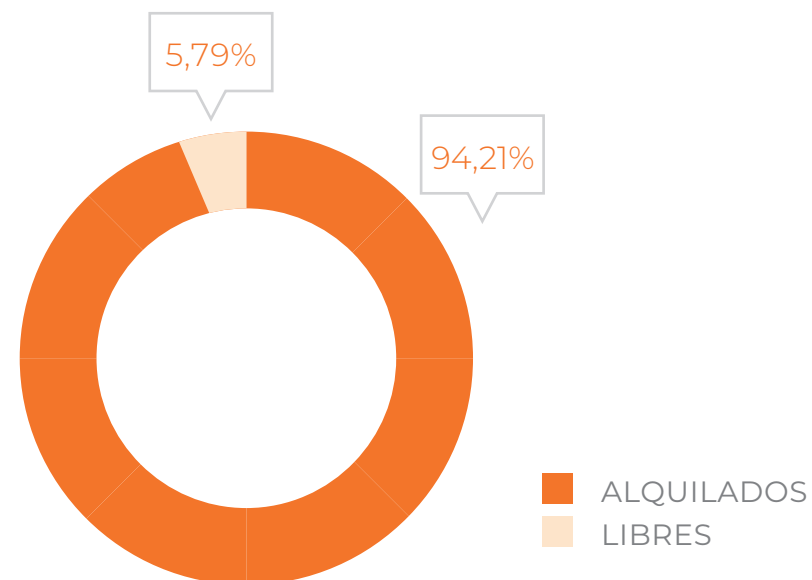
**94,21% de índice de ocupación de los inmuebles en cartera.**

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 y las posibles labores de adecuación de los inmuebles en cartera.

## % 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 espera mantenerse en el futuro.





## Superficie media inmuebles en Cartera

---

**El tamaño medio de los inmuebles que componen la Cartera es de 59,6 m<sup>2</sup>.**

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 8.825 m<sup>2</sup>.**

## Inversión m<sup>2</sup> en cartera (eur/m<sup>2</sup>)

---

**La inversión media de los inmuebles adquiridos es de 1.471 euros/m<sup>2</sup>.<sup>(\*)</sup>**

## Renta Alquiler m<sup>2</sup> (eur/m<sup>2</sup>)

---

**La renta por alquiler por m<sup>2</sup> de la cartera de inmuebles es de 9,5 euros/m<sup>2</sup>. (\*)**

En los últimos meses se han mantenido las rentas conforme anteriores trimestres.

## Rentabilidad cartera por m<sup>2</sup> (eur/m<sup>2</sup>)

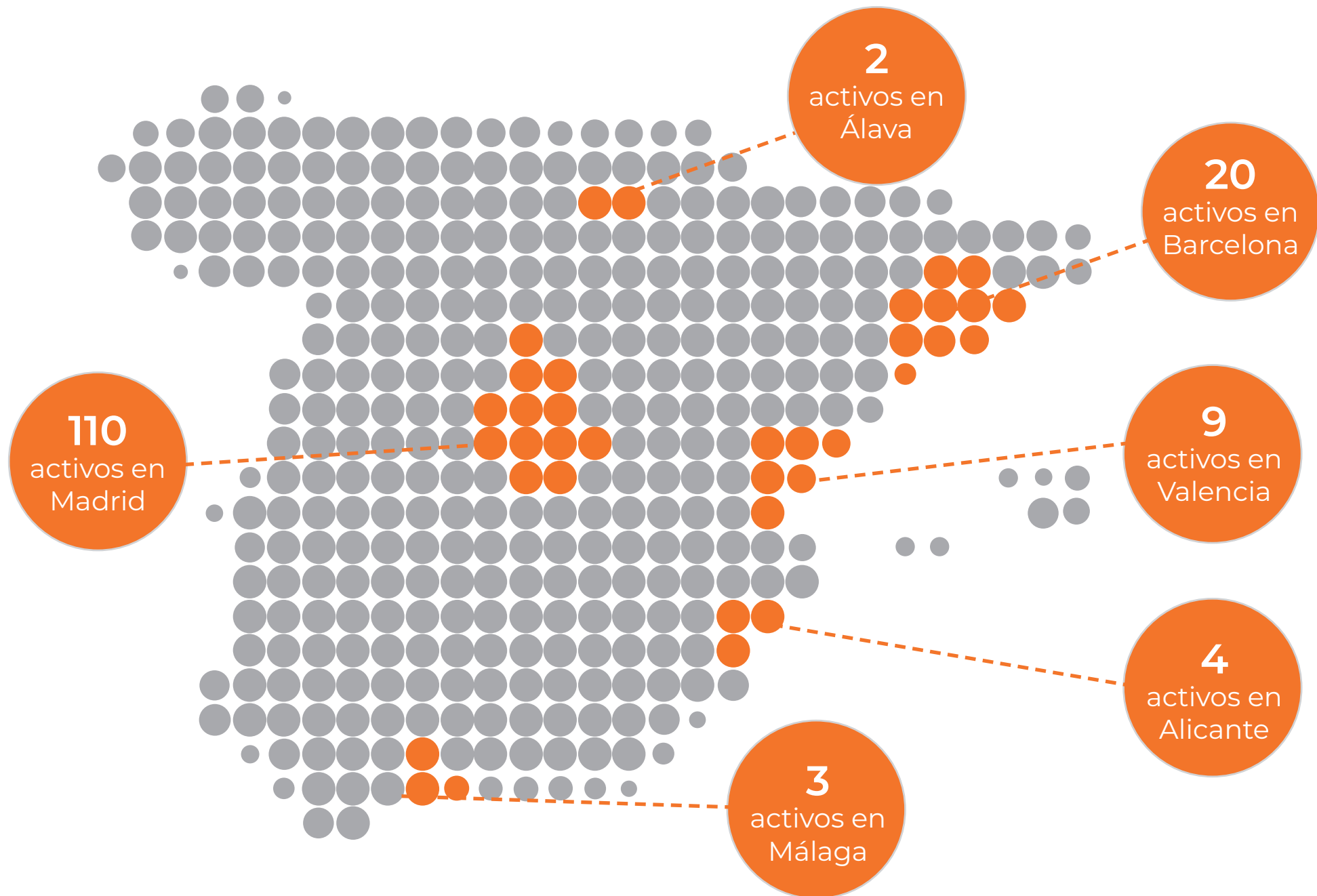
---

**La rentabilidad bruta anualizada sobre inversión de la cartera actual a 31 de diciembre de 2020 es del 7,46%.**

La inversión de la cartera está compuesta por el sumatorio de precios de compra, gastos de compra y CAPEX. Corresponde con el valor bruto contable de los inmuebles.



# 148 inmuebles por toda España



# Datos Económico Financieros

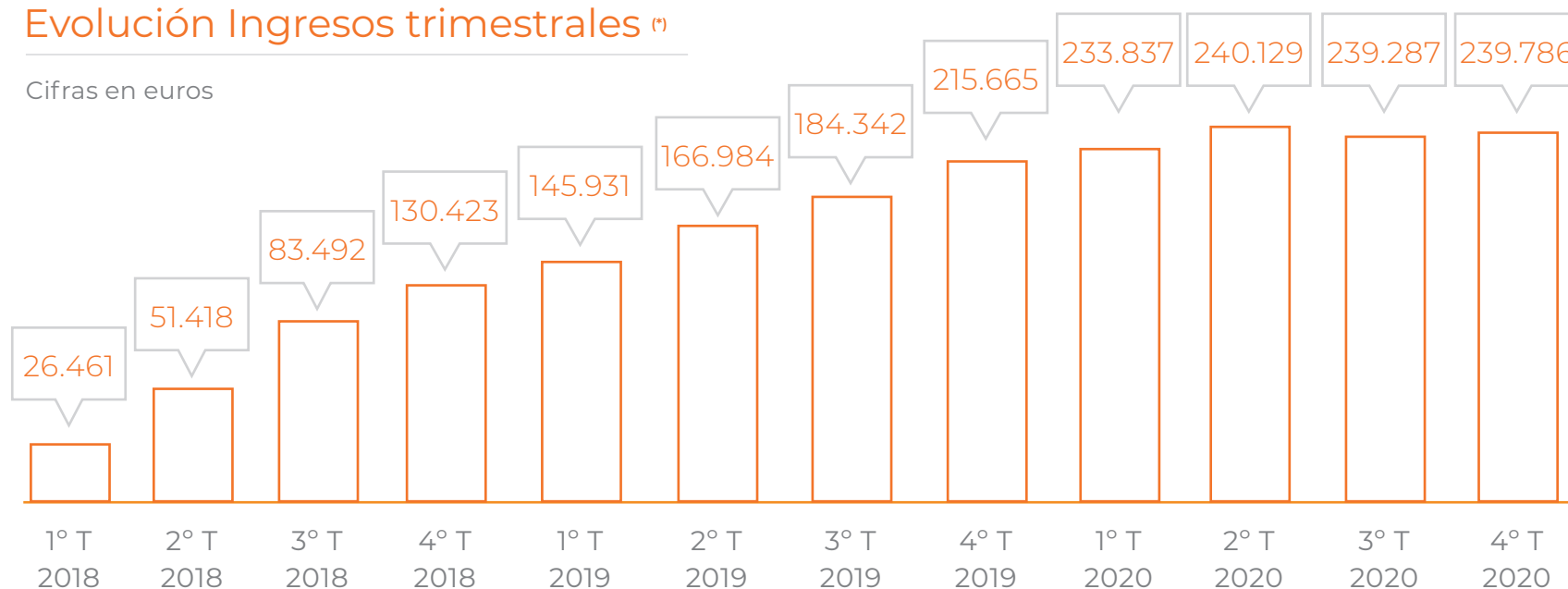
La compañía ha continuado en el año 2020 con el proceso de consolidación de su cartera de inmuebles, cerrando a 31 de diciembre de 2020 con un total de 148 inmuebles, frente a 146 inmuebles en diciembre de 2019 y 96 inmuebles en diciembre de 2018.

Tras alcanzar el punto de equilibrio de su actividad en noviembre de 2018, el ejercicio 2019 de QPQ se caracterizó por la paulatina mejora de sus Kpi's más significativos, así como por el crecimiento sostenido de los ingresos mensuales. Esta favorable evolución ha continuado en el año 2020, ejercicio que puede considerarse como el de consolidación del modelo de negocio de la compañía.

Para financiar la adquisición de nuevos activos la compañía ha hecho uso de sus fondos propios que en la actualidad ascienden a 10,3 MM. (75,6% del total del balance) y ha formalizado diferentes operaciones de préstamo y crédito, en su práctica totalidad a medio y largo plazo. El endeudamiento financiero bruto actual asciende a 3,2 MM., y el endeudamiento financiero neto a 2,4 MM. Existen igualmente líneas de préstamo sin disponer por importe de 1,5 MM. cuyo destino es la adquisición de nuevos inmuebles.

## Evolución Ingresos trimestrales (\*)

Cifras en euros

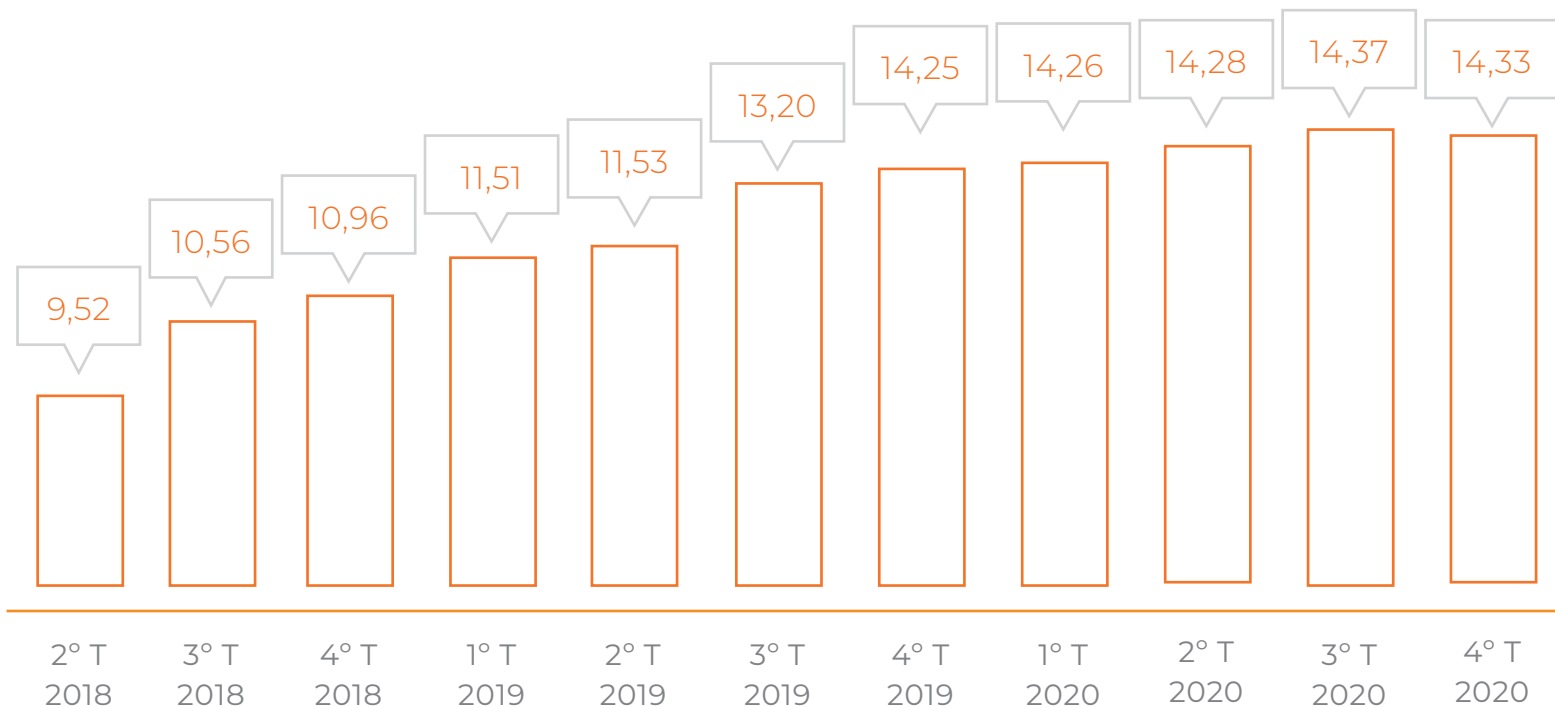


## NAV (Net Asset Value) en MM €

**El Net Asset Value de la compañía es de 14,33 MM € a 31 de diciembre de 2020**

Se corresponde con el **GAV Inmobiliario** (Valor bruto de mercado de los activos calculado por Sociedad de Tasación conforme a criterios RICS a 31 de diciembre de 2019, considerando tanto las 4 nuevas adquisiciones como las 2 enajenaciones producidas en el ejercicio 2020), incrementado por el resto de los Activos no Inmobiliarios y deducidos los Pasivos de la compañía a 31.12.2020.

Cifras en millones de euros.



## Cuenta de Pérdidas y ganancias

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €) | 31/12/2019 | 31/12/2020 | Variación |
|------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| GRI                                      | 713        | 953        | 34%       |
| ROTACIÓN CARTERA                         | 0          | 104        | -         |
| NOI                                      | 489        | 773        | 58%       |
| EBITDA                                   | 184        | 498        | 171%      |
| MARGEN EBITDA                            | 25,8%      | 47,1%      | -         |
| EBIT                                     | 140        | 457        | 226%      |
| BENEFICIO NETO                           | 113        | 387        | 242%      |
| MARGEN NETO                              | 15,8%      | 36,6%      | -         |

Cifras expresadas en miles de euros.

Año 2020 - Cifras provisionales de la compañía, no auditadas.

Año 2019 – Cifras auditadas

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €) | 31/12/2019 | 31/12/2020 | Variación |
|------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Ingresos por Rentas                      | 713        | 953        | 34%       |
| Rotación Cartera                         | 0          | 104        | -         |
| Gastos de Explotación                    | -529       | -559       | 6%        |
| EBITDA                                   | 184        | 498        | 171%      |
| MARGEN EBITDA                            | 25,8%      | 47,1%      | -         |
| Amortización                             | -44        | -41        | -7%       |
| EBIT                                     | 140        | 457        | 226%      |
| Gastos Financieros                       | -27        | -70        | 159%      |
| BENEFICIO NETO                           | 113        | 387        | 242%      |
| MARGEN NETO                              | 15,8%      | 36,6%      | -         |

La cifra de ingresos de la compañía refleja un incremento significativo consecuencia de las nuevas compras de activos desarrolladas en el año 2019 y el año 2020. En el año 2020, y en cumplimiento del plan de rotación de activos incluido en el Plan Estratégico de Acción de la compañía, se ha producido, en el último trimestre del ejercicio, la venta de 2 inmuebles. El importe de la plusvalía neta de gastos se ha incluido en el epígrafe de Rotación de Cartera. Los precios de venta de ambos inmuebles suponen un descuento medio sobre su valoración RICS a 31 de diciembre de 2019 del 7,5% y una plusvalía media del 55% sobre el valor contable de los activos.

El crecimiento de los ingresos ha sido superior al incremento de los gastos de explotación, produciéndose, en consecuencia, una evolución positiva del **margen de EBITDA, que pasa del 25,8% al 47,1%**. En esta evolución del EBITDA hay que considerar, además de las plusvalías por la rotación de activos, el efecto de una **desdotación de provisiones** provenientes de ejercicios anteriores que han tenido un efecto positivo en PyG de 22.800 €.

En lo que respecta a la evolución del EBIT el crecimiento es muy importante, consecuencia directa de la mejora producida en el EBITDA y en parte también al 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 los auditores de la compañía, PwC.

Finalmente **el Beneficio Neto de QPQ acumulado a 31 de diciembre de 2020 asciende a 387.110 euros, lo que representa un margen neto del 36,6% sobre la cifra de ingresos**. La evolución ha sido muy positiva y refleja la adecuada política de compra y gestión de inmuebles por parte de la Gestora así como la búsqueda de la mayor eficiencia posible de la política de costes de la sociedad. La rentabilidad sobre capital es del 3,65%.

| <b>Balance de Situación</b>                  | <b>31/12/2019 (*)</b> | <b>31/12/2020 (*)</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              |                       |                       |
| <b>Inversiones Inmobiliarias</b>             | <b>12.435</b>         | <b>12.783</b>         |
| Otros Activos a L/P                          | 128                   | 93                    |
| <b>Efectivo y Otros Activos Equivalentes</b> | <b>281</b>            | <b>777</b>            |
| Otros Activos Corrientes                     | 13                    | 60                    |
| <b>ACTIVO TOTAL</b>                          | <b>12.857</b>         | <b>13.713</b>         |
|                                              |                       |                       |
| <b>Patrimonio Neto</b>                       | <b>10.031</b>         | <b>10.376</b>         |
| Pasivo No Corriente                          | 1.260                 | 3.030                 |
| Pasivo Corriente                             | 1.566                 | 307                   |
| <b>PASIVO TOTAL + PATRIMONIO NETO</b>        | <b>12.857</b>         | <b>13.713</b>         |
|                                              |                       |                       |
| <b>GAV INMOBILIARIO</b>                      | <b>16.652</b>         | <b>16.737 (**)</b>    |
| <b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>                | <b>2.626</b>          | <b>3.183</b>          |

Cifras expresadas en miles de euros.

(\*) Año 2020, cifras provisionales de la compañía, sin auditar. Año 2019, cifras auditada, sin salvedades.

(\*\*) Equivalente a las valoraciones RICS a 31 de diciembre de 2019 y considerando tanto las 4 nuevas adquisiciones como las 2 enajenaciones producidas en el ejercicio 2020.

# Apalancamiento Financiero

Endeudamiento <sup>(1)</sup>: 24,33%

Endeudamiento Financiero <sup>(2)</sup>: 23,21%

Endeudamiento Financiero Activos <sup>(3)</sup>: 19,02%

El Apalancamiento Financiero de la compañía está compuesto por:

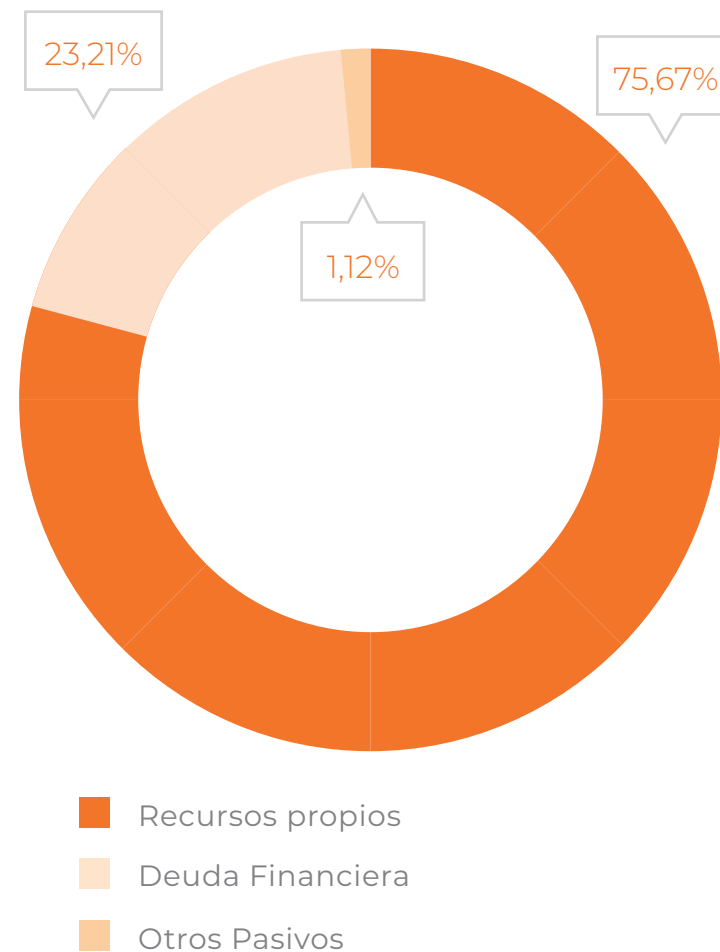
- Póliza de Préstamo de 1,2 MM., dispuesta por 1,2 MM., garantía corporativa. Se ha renovado en mayo de 2020 a plazo de 2 años con 10 meses de carencia y posteriores amortizaciones mensuales. Autorizado por la entidad, en febrero de 2021, la prórroga de la operación por plazo de 3 años con vencimiento final mayo de 2025. Pendiente de formalizar.
- Póliza de Préstamo de 1,75 MM., dispuesta por 1,75 MM., garantía hipotecaria. Formalizada en diciembre/2019 a 15 años, con 1 año de carencia.
- Póliza de Préstamo de 1,50 MM., sin disponer, garantía hipotecaria. Formalizada en diciembre/2020 a 15 años, con 1 año de carencia.
- Línea de Crédito de 0,25 MM., dispuesta por 0,23 MM. Formalizada en diciembre de 2019 a plazo de 1 año con renovaciones tácticas. Renovada en julio de 2020 a plazo de 3 años, bullet al vencimiento.

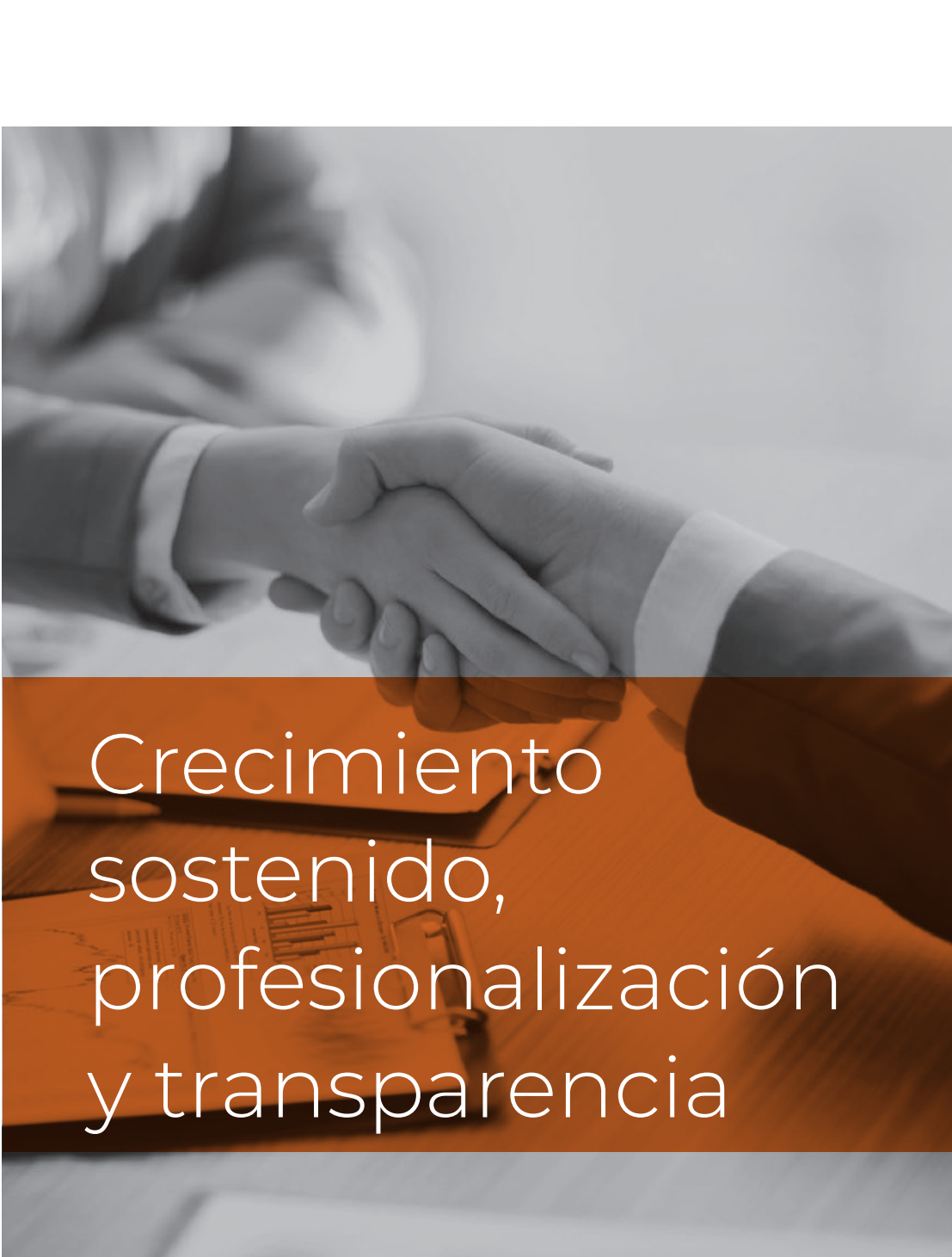
(1) Endeudamiento: Recursos Ajenos / (Pasivo + Patrimonio Neto)

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

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

## Estructura del Balance





Crecimiento  
sostenido,  
profesionalización  
y transparencia

## Evolución **del Valor**

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| COTIZACION:              | 1,00 (31/12/20) |
| CAPITALIZACION:          | 10.606.539      |
| CÓDIGO BURSÁTIL:         | YQPQ            |
| ISIN:                    | ES0105357000    |
| ACCIONES EN CIRCULACIÓN: | 10.606.539      |
| ACCIONISTAS:             | 71              |

Solamente 3 accionistas tienen más del 5% de la Sociedad, con una participación conjunta entre los 3 del 36,14%

## 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 compraventa en MAB

Ratio de Liquidez: 15%

Volumen Total de Acciones Negociadas: 481.000

Porcentaje Capital Negociado: 4,5%

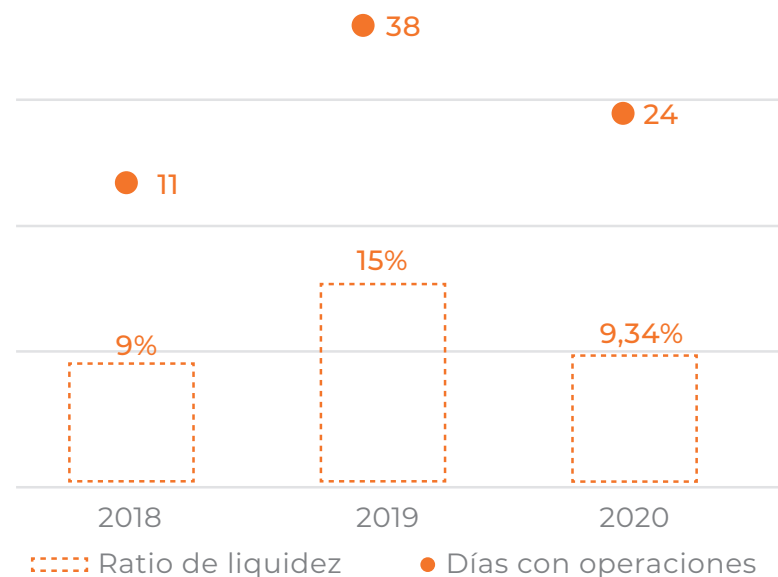
### Año 2020:

24 días con operaciones compraventa en el BME Growth

Ratio de Liquidez: 9,34%

Volumen Total de Acciones Negociadas: 454.747

Porcentaje Capital Negociado: 4,29%



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





# Hechos Posteriores

## **HECHO RELEVANTE QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. 7 de enero de 2020:**

Participaciones significativas a 31 de diciembre de 2020.

Hecho Posterior visible en el siguiente enlace:

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2021/01/05357\\_OtraInfRelev\\_20210107.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2021/01/05357_OtraInfRelev_20210107.pdf)

# Impacto 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.

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 en vigor. Asimismo el Consejo de Administración de QPQ Socimi 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 a 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.

La Sociedad cuenta con un plan de contingencia preparado para poder absorber un número significativo de solicitudes de ayuda. No obstante, a la fecha de preparación de este informe, marzo de 2021, la Sociedad sólo ha recibido un número muy reducido de solicitudes de prórroga de las rentas de alquiler, por lo que el impacto en términos económicos para la Sociedad no es significativo.



# Plan Estratégico de Acción Ejercicios 2020 - 2022

“Objetivos a medio plazo para mantener la ilusión  
con la que la compañía debutó en el MAB”

- ✓ Aumentar el tamaño del portfolio de activos, desde los 16 MM actuales hasta los 50MM.
- ✓ Consolidar la rentabilidad anual en torno al 5%.
- ✓ Consolidar la cotización de la acción entre los 1,10-1,20 EUR/por acción.

## Las 5 Estrategias:



Rotación  
de activos



Optimización del  
apalancamiento



Ampliación de  
capital



Optimización de  
costes



Mayor  
comunicación

# Anexo Glosario

**GAV INMOBILIARIO (Gross Asset Value):** Se corresponde con el valor bruto de mercado de los activos calculados por Sociedad de Tasación conforme a criterios RICS a 31 de diciembre de 2019.

**NAV (Net Asset Value):** Se corresponde con el valor bruto de mercado de los activos calculado por Sociedad de Tasación conforme a criterios RICS a 31 de diciembre de 2019, incrementado por los activos líquidos y deducidos los pasivos de la compañía a 31 de diciembre de 2020.

**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 del valor de compra de los inmuebles más los gastos derivados de estas adquisiciones.

**GRI:** Ingresos Brutos por Alquiler

**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).

**EBITDA:** Hace referencia a los beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

**EBIT:** Hace referencia al beneficio antes de impuestos e intereses.

**Rotación de Cartera:** Hace referencia a las plusvalías netas contabilizadas por la venta de los activos sujetos a la política de rotación.



# 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 internas de la compañía, no auditadas. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 31 de diciembre de 2020.



QUID PRO QUO  
ALQUILER<sup>®</sup>  
SEGURO  
SOCIMI

---

[www.qpqalquilersegurosocimi.es](http://www.qpqalquilersegurosocimi.es)  
Avda. de América, 18 | 28028 Madrid