

## **A BME GROWTH**

Madrid, 3 de diciembre 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" o "QPQ"), pone en su conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Se publica la siguiente información correspondiente al tercer trimestre del ejercicio social 2021:

- Informe referente a la actividad de la Sociedad a cierre del tercer trimestre de 2021.

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.

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**<sup>®</sup>  
**SEGURO**  
SOCIMI

Informe  
trimestral  
**3T - 2021**

Primera  
SOCIMI  
especializada  
en maximizar  
la rentabilidad  
de viviendas  
en disperso





# Índice

## de contenidos

Introducción

Estrategia de Constitución de la Cartera

Estructura Organizativa y Sistema de Control

Resumen Trimestral

Principales magnitudes inmobiliarias

Análisis Cartera Inmobiliaria

Datos Económico-Financieros

Evolución del Valor

Hechos Posteriores

Impacto Coronavirus

Plan de Acción

Glosario Términos

Advertencias Legales

# Introducción

En las páginas posteriores de este informe QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. ("QPQ") quiere presentar a sus inversores actuales y potenciales, y al público en general, la situación actual económico-financiera de la sociedad y la situación real de su cartera de activos.

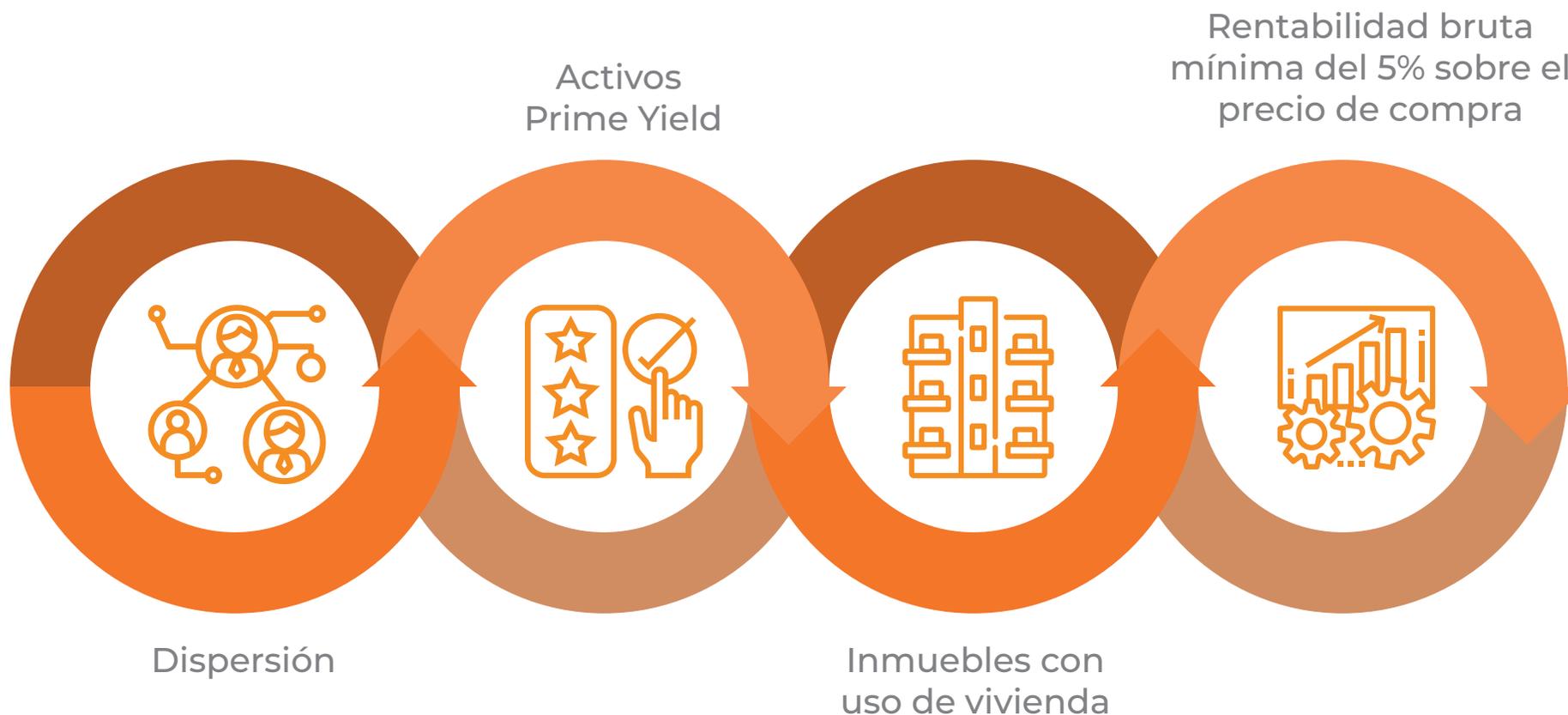
Toda la información contenida en este informe ha sido publicada, de forma simultánea, en la Web de la compañía (<https://www.qpqualquilersegurosocimi.es/>) así como en BME Growth mediante Otra Información Relevante.

Los datos económico-financieros correspondientes al tercer trimestre del año 2021 y al tercer trimestre del año 2020 son datos internos de la compañía, sin auditar. El auditor de la compañía revisó los datos correspondientes al ejercicio 2020 emitiendo un informe sin salvedades. De igual forma se ha realizado por parte del auditor una revisión de los datos de la compañía correspondientes al primer semestre del ejercicio 2021 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 origenación** de activos privilegiado y testado.
- ✓ **Viviendas AAA**.
- ✓ Gestora: INVERMAX (Alquiler Seguro Grupo).
- ✓ **Morosidad 0%**. Alquileres gestionados por **ALQUILER SEGURO®**.
- ✓ **Inmuebles** adquiridos con **contrato en vigor**.
- ✓ Incorporación a BME GROWTH en el mes de Julio de 2018.

# Estrategia de Constitución de la Cartera



## Estructura organizativa y sistema de control



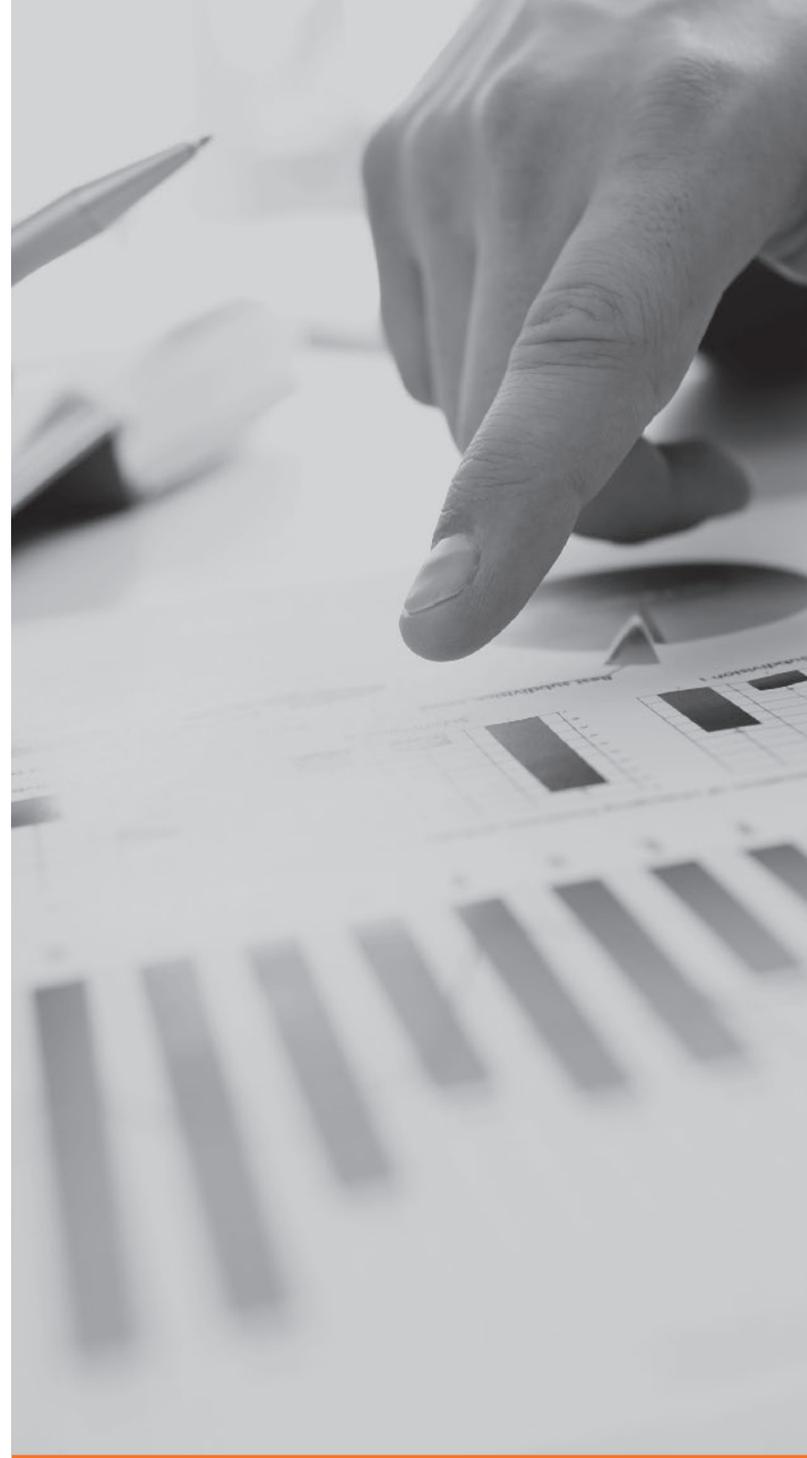
# Resumen Trimestral

Pasados ya 3 años desde la incorporación de las acciones de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A. a BME GROWTH (10/7/2018) y tras la consolidación de nuestro modelo de negocio, alquiler residencial en disperso, **el año 2021 tiene un claro objetivo para la compañía, el pleno desarrollo del Plan Estratégico de Acción 2020-2022 definido por el Consejo de Administración.** En este sentido dos aspectos están siendo importantes a lo largo del año 2021: **el paulatino incremento de la cartera de activos en explotación y la consolidación de la política de rotación de activos.**

En el tercer trimestre de 2021, QPQ ha continuado con el proceso de construcción y optimización de su portfolio, cerrando, a 30 de septiembre con un total de 170 inmuebles en explotación (148 inmuebles a 31 de diciembre de 2020). La compañía gestora de la Socimi, INVERMAX, ha seguido cumpliendo con la Política de Inversión aprobada por el Consejo de Administración de QPQ. El objetivo último sigue siendo constituir un portfolio de viviendas en disperso, con especial relevancia en la rentabilidad vía alquileres y el enfoque a largo plazo.

Con respecto a la rotación de activos, **QPQ ha enajenado un total de 5 activos a lo largo del ejercicio 2021, con unas plusvalías totales de 174.000 euros y una plusvalía media superior al 43% sobre el valor contable de los activos.** Esta política se mantendrá en el futuro como **forma de generar valor añadido a sus accionistas** a través de la venta de un número limitado de activos que han alcanzado un grado de maduración suficiente.

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. Finalmente señalar que **la sociedad ha establecido un plan para preservar su liquidez razón por la cual la mayor parte de los préstamos en vigor tienen un vencimiento a largo plazo y están formalizados a tipo fijo.**





**170 Inmuebles en explotación**



**93,2% Índice de ocupación**



**9 Inmuebles en adecuación**



**13,74 MM. € Valor Neto de Mercado (NAV) (\*)**



**6,87% Rentabilidad bruta anualizada por alquiler sobre inversión de la cartera**



**5,79% Rentabilidad bruta anualizada sobre GAV**



**23,7% Deuda Financiera Neta sobre GAV**



**73 accionistas**

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

(\*) Cifras internas de la compañía, sin auditar. Todos los datos del informe hacen referencia al 30 de septiembre de 2021.

# Principales Magnitudes Inmobiliarias



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

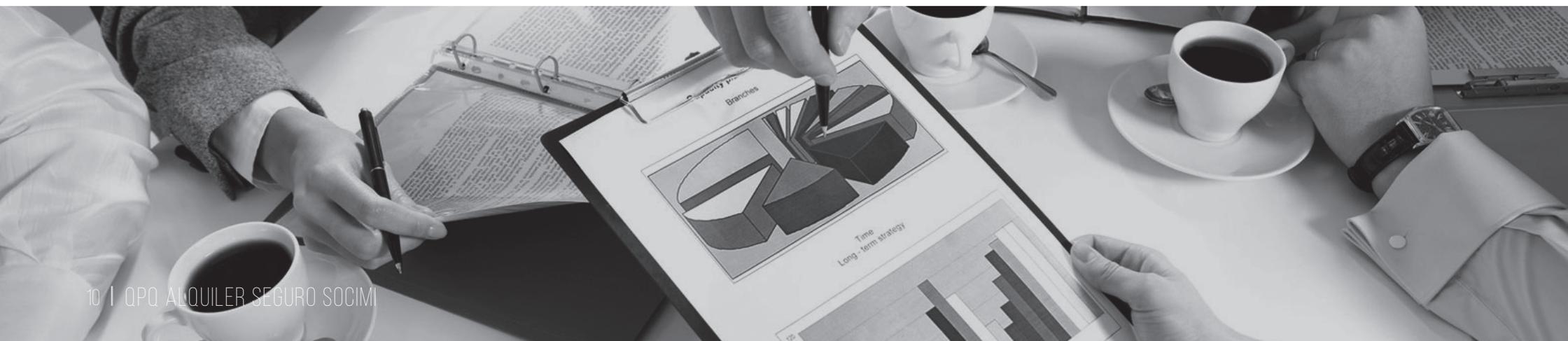
# Análisis Cartera Inmobiliaria

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).

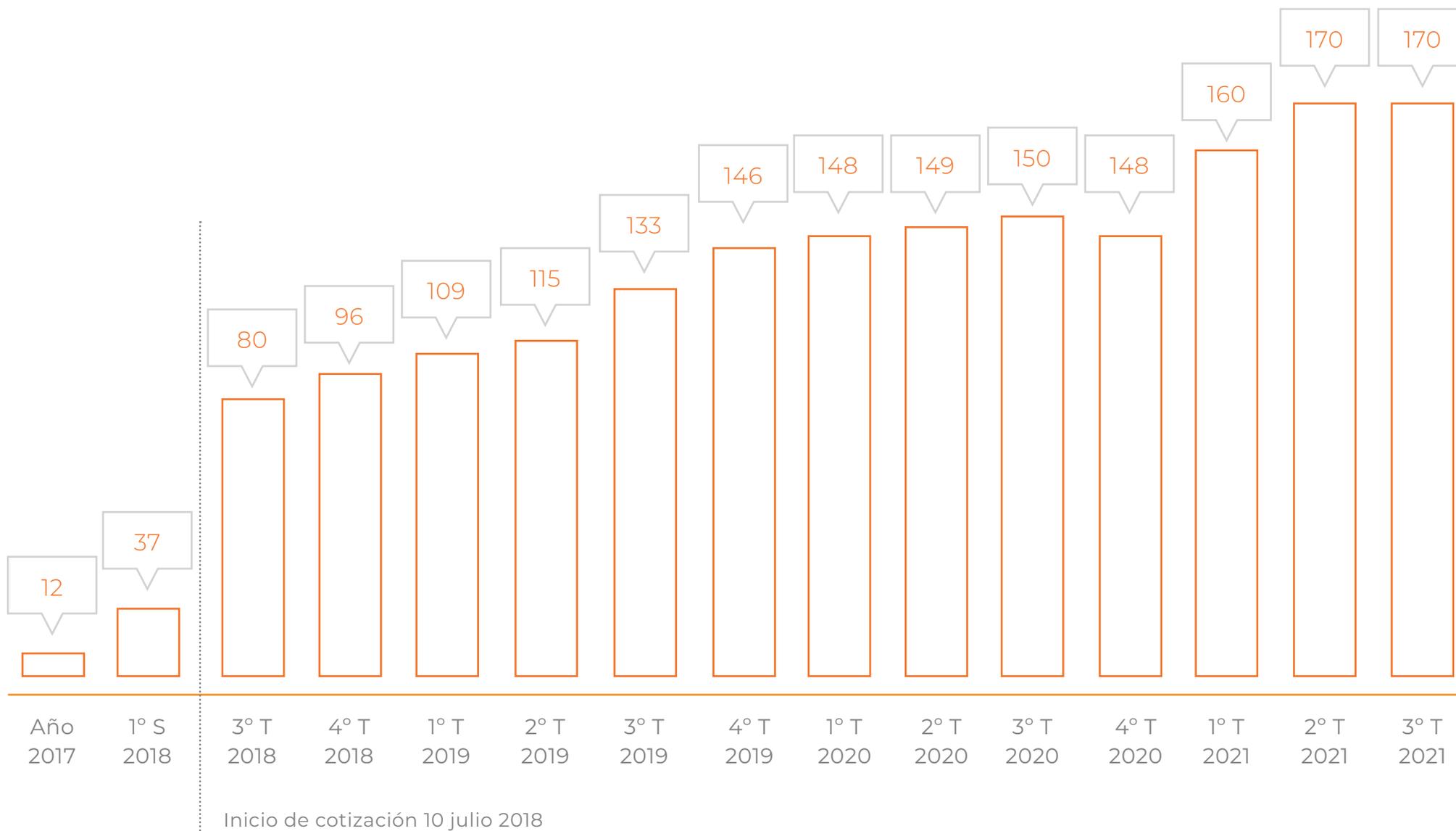
Su Política de Inversión, autorizada por la Junta General de Accionistas y desarrollada por la gestora INVERMAX, está centrada en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en disperso en **localizaciones prime yield**. El objetivo estratégico de la compañía es crear una cartera de inmuebles diversificada que permita obtener la mayor rentabilidad posible del capital invertido con un horizonte temporal de inversión 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 realizaron en el año 2020, habiéndose producido nuevas desinversiones en el año 2021.

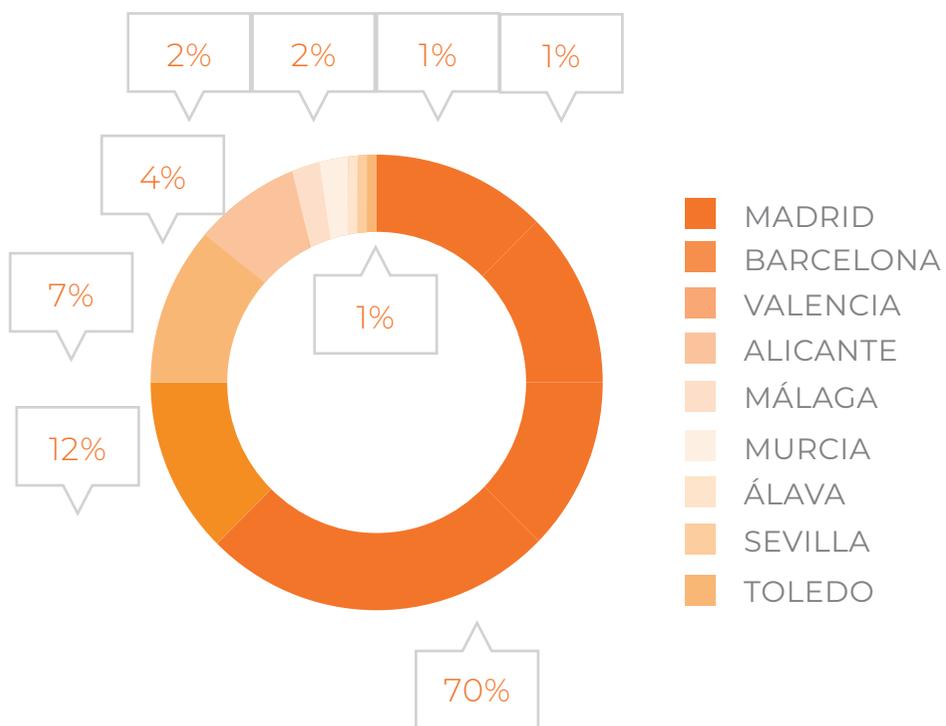
La estrategia de QPQ está basada en la compra planificada de inmuebles de acuerdo a los siguientes criterios:

- 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 objetivo del 5% en términos de rentas brutas sobre el precio de compra del inmueble.



## QPQ SOCIMI Evolución Cartera Inmuebles





## % Inmuebles en cartera por provincia

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

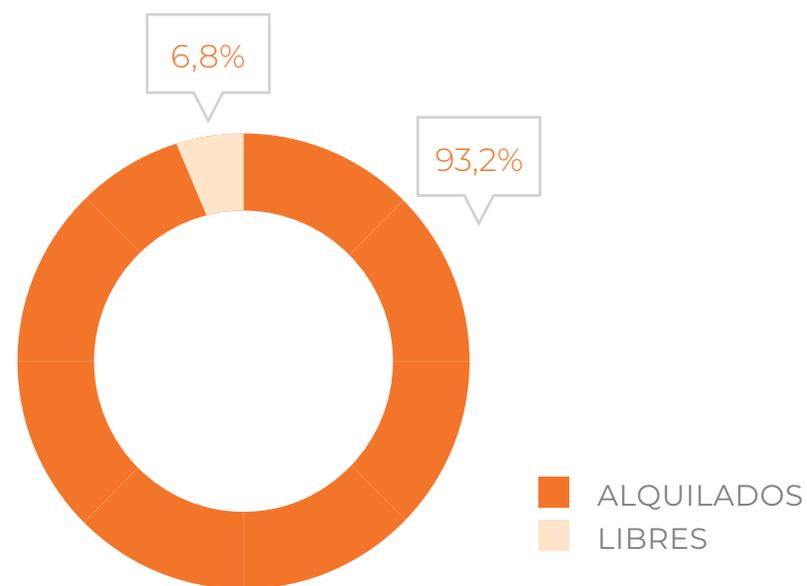
Las últimas adquisiciones realizadas, sin embargo, han ido incrementando la diversificación de la cartera, política que espera mantenerse en el futuro.

## Índice de ocupación histórico

**93,2 % 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 unicamente por la rotación coyuntural de inquilinos y las posibles labores de adecuación de los inmuebles en cartera.





## Superficie media inmuebles en Cartera

---

**El tamaño medio de los inmuebles que componen la Cartera es de 62,01 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 en cartera asciende a 10.542 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 1.417 euros/m<sup>2</sup>.**

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

---

**La renta de alquiler por m<sup>2</sup> de la cartera de inmuebles es de 8,9 euros/m<sup>2</sup>. (\*)**

En los últimos meses se redujo ligeramente la renta media de alquiler en la renovación y/ formalización de los nuevos contratos de arrendamiento.

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

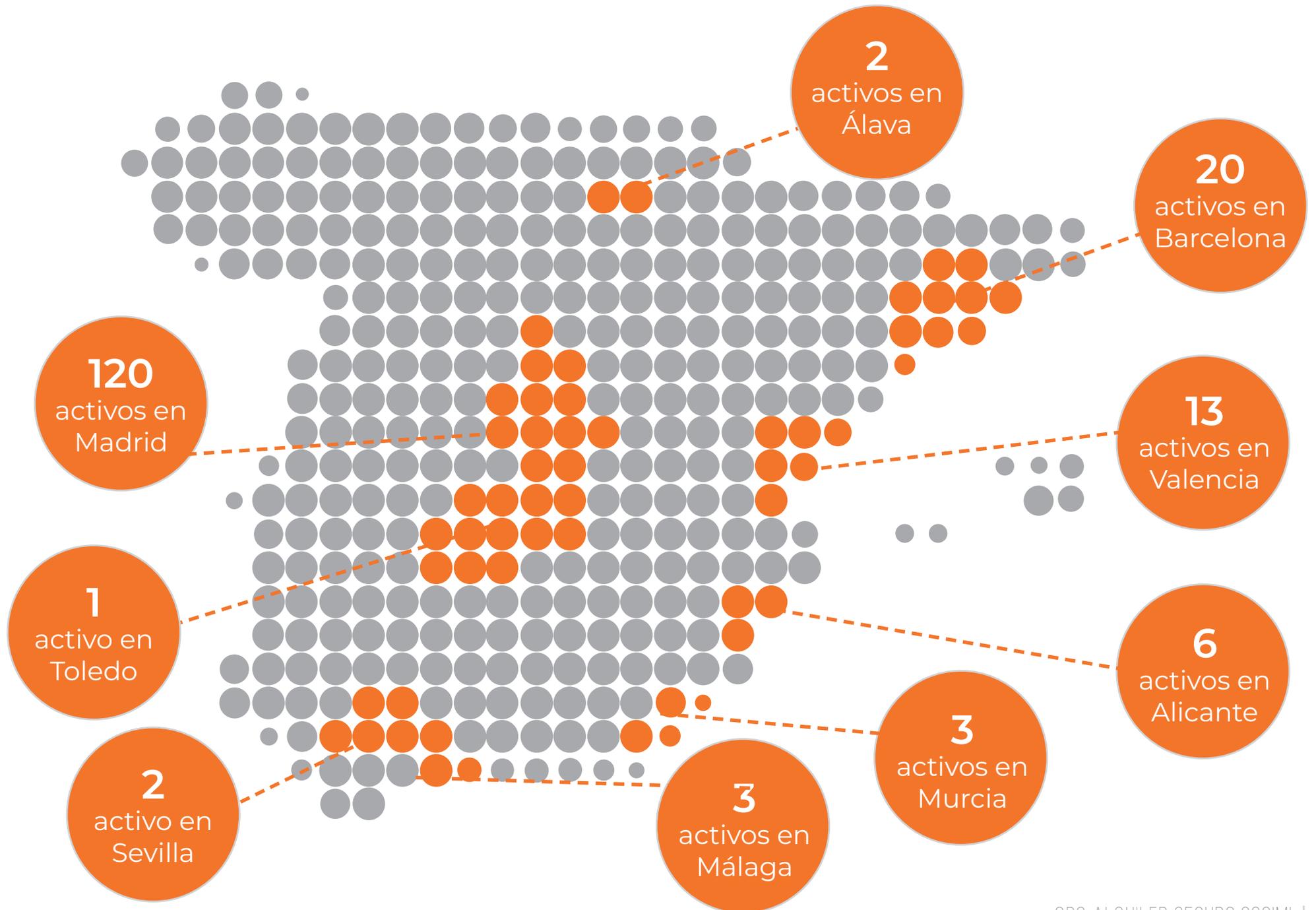
---

**La rentabilidad bruta anualizada sobre inversión de la cartera a 30 de septiembre de 2021, es del 6,9%.**

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



# 170 inmuebles por toda España



# Datos Económico Financieros

Tras el crecimiento de QPQ en el período 2019-2020, el año 2021 puede considerarse como el de la definitiva consolidación de su modelo de negocio, en relación directa con el desarrollo de su Plan Estratégico de Acción definido por el Consejo de Administración. En este contexto señalar dos aspectos importantes:

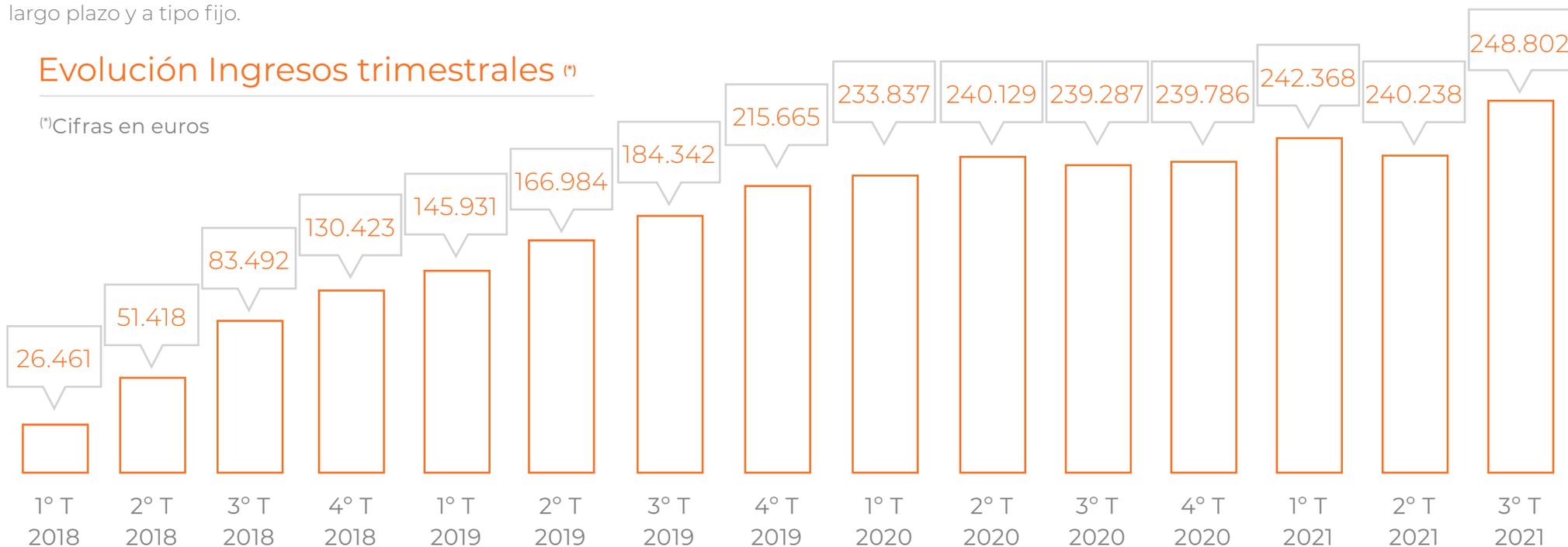
- A) **La continuación del proceso de constitución de su cartera de inmuebles.** A 30 de septiembre de 2021 QPQ cuenta con un total de 170 inmuebles, frente a 148 inmuebles en diciembre de 2020.
- B) **El desarrollo de la política de rotación de inmuebles.** Esta política de rotación responde al objetivo de QPQ de generar valor añadido a sus inversores con la venta de un número limitado de activos que han alcanzado un grado suficiente de maduración.

En los 9 primeros meses del año 2021 la evolución económico-financiera de la compañía se ha caracterizado por una paulatina mejora de sus Kpi's más significativos. Con respecto a los ingresos mensuales se mantuvieron constantes en el primer semestre, si bien se ha producido un incremento significativo en el tercer trimestre del año 2021 con la entrada en explotación de las nuevas adquisiciones realizadas a lo largo del año 2021. Señalar que algunos de estos activos están todavía en adecuación con el fin de poder generar ingresos por alquileres superiores a los obtenidos hasta la fecha.

Para financiar la adquisición de la cartera actual de inmuebles en explotación QPQ ha hecho uso de sus fondos propios que ascienden a 10,74 MM a 30 de septiembre de 2021 (68% del total del balance) habiéndose formalizado igualmente diferentes operaciones de préstamo y crédito, en su mayor parte a largo plazo y a tipo fijo.

## Evolución Ingresos trimestrales (\*)

(\*)Cifras en euros

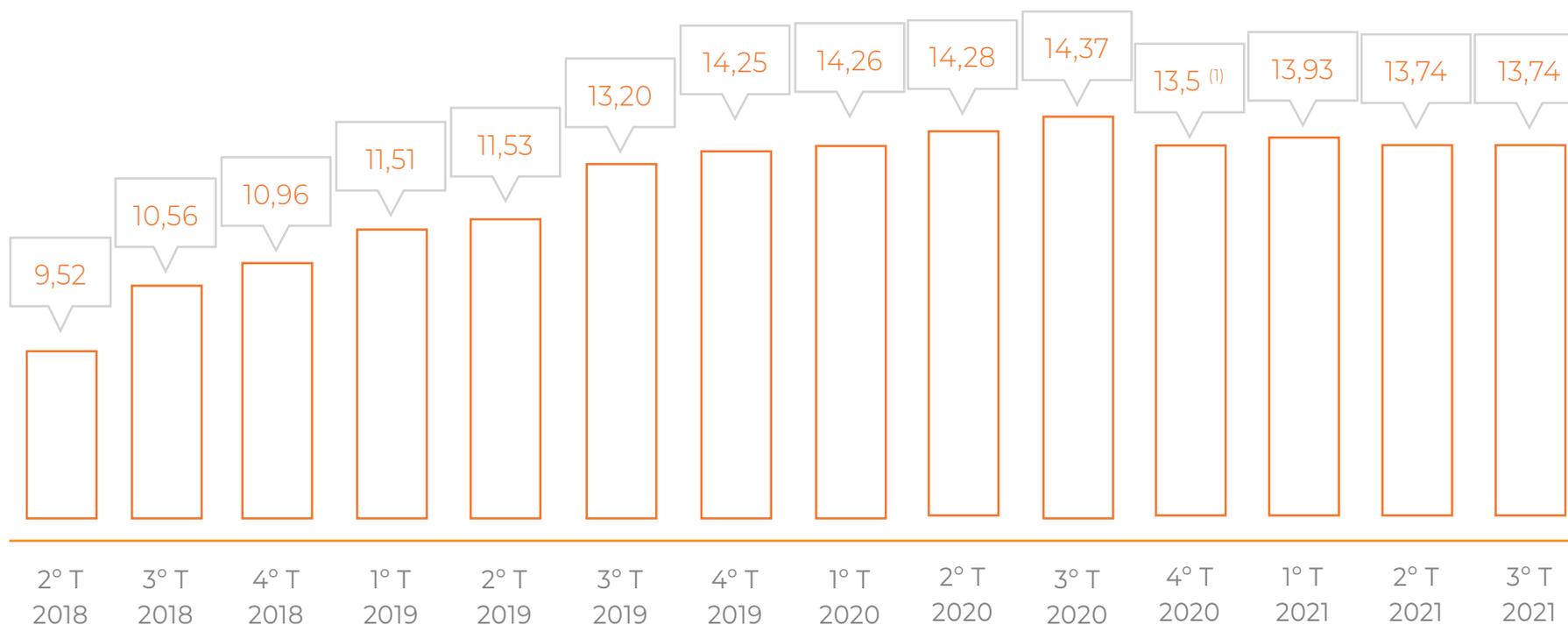


## NAV (Net Asset Value) en MM €

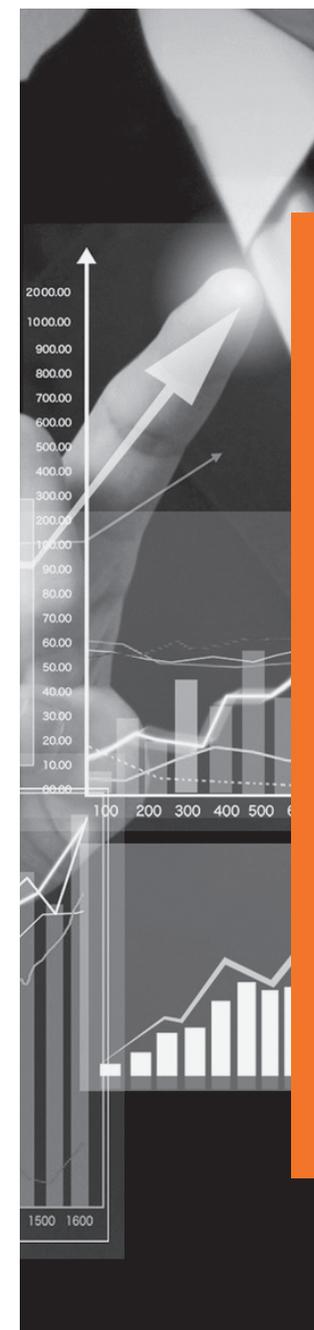
El Net Asset Value de la compañía es de 13,74 MM € a 30 de septiembre de 2021

Se corresponde con el **GAV Inmobiliario** incrementado por el resto de los activos no inmobiliarios y minorado por la totalidad de los pasivos de la compañía.

Cifras en Millones de Euros.



<sup>(1)</sup> Con fecha 31 de diciembre de 2020 Sociedad de Tasación procedió a realizar una nueva valoración de toda la cartera de activos inmobiliarios conforme a criterios RICS. El valor de tasación ascendió a 15.910.411,00€, lo que supuso una reducción de 0,82 MM€ con respecto al valor de tasación de los mismos activos calculado a 31 de diciembre de 2019.



## Cuenta de Pérdidas y ganancias

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	30/09/2020	30/09/2021	Variación
NRI	713	732	3%
ROTACIÓN CARTERA	0	174	-
NOI	509	672	32%
EBITDA	343	504	47%
MARGEN EBITDA	48,1%	55,6%	-
EBIT	312	469	50%
BENEFICIO NETO	261	391	50%
MARGEN NETO	36,6%	43,2%	-

Cifras expresadas en miles de euros.

Cifras provisionales de la compañía, sin auditar.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	30/09/2020	30/09/2021	Variación
Ingresos por Rentas	713	732	3%
Rotación Cartera	0	174	-
Gastos de Explotación	-370	-402	9%
EBITDA	343	504	47%
MARGEN EBITDA	48,1%	55,6%	-
Amortización	-31	-35	13%
EBIT	312	469	50%
Gastos Financieros	-51	-78	53%
BENEFICIO NETO	261	391	50%
MARGEN NETO	36,6%	43,2%	-

La cifra de ingresos de la compañía ha continuado incrementándose consecuencia del paulatino aumento de la cartera de activos. Señalar, sin embargo que está pendiente de reflejar parcialmente el efecto de algunas de las adquisiciones realizadas en el ejercicio 2021, que están aún en fase de adecuación y cuyos ingresos se están incorporando paulatinamente en el segundo semestre del año 2021.

En los 9 primeros meses del año 2021, y en cumplimiento del plan de rotación de activos incluido en el Plan Estratégico de Acción de la compañía, se ha producido la venta de 5 inmuebles (1 en el primer trimestre, 3 en el segundo trimestre y 1 en el tercer trimestre). El importe de la plusvalía neta de gastos se ha incluido en el epígrafe de Rotación de Cartera. El precio de venta ha supuesto una plusvalía media superior al 43% sobre el valor contable de los activos enajenados.

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. En esta evolución tan positiva del EBITDA hay que considerar el efecto de la plusvalía por la rotación de activos.

En lo que respecta a los gastos financieros indicar que estos se han incrementado moderadamente, consecuencia directa de la mayor utilización de las diferentes operaciones instrumentadas para financiar parcialmente los activos adquiridos. Señalar que la mayor parte del endeudamiento está formalizado a largo plazo y a tipo fijo.

El **Beneficio Neto de QPQ acumulado a 30 de septiembre de 2021 asciende a 390.547 euros, lo que representa un margen neto del 43% sobre la cifra de ingresos de la compañía.** Esta positiva evolución refleja el efecto simultáneo de una adecuada política de compra y gestión de inmuebles por parte de la gestora y una política de gestión de costes enfocada en la búsqueda de la mayor eficiencia posible en todos sus procesos de negocio. **La rentabilidad acumulada sobre el capital desembolsado ascendió al 3,7%.**

<b>Balance de Situación</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>12.713</b>	<b>14.722</b>
Otros Activos a L/P	92	93
<b>Efectivo y Otros Activos Equivalentes</b>	<b>777</b>	<b>926</b>
Otros Activos Corrientes	61	137
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>13.643</b>	<b>15.878</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>10.305</b>	<b>10.736</b>
Pasivo No Corriente	2.123	4.787
Pasivo Corriente	1.215	355
<b>PASIVO TOTAL + PATRIMONIO NETO</b>	<b>13.643</b>	<b>15.878</b>
<b>GAV INMOBILIARIO</b>	<b>15.910</b>	<b>17.730</b>
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>3.183</b>	<b>5.029</b>

Cifras expresadas en miles de euros.

(\*) Año 2020, cifras auditadas por PwC, sin salvedades. Año 2021, cifras provisionales sin auditar.



# Apalancamiento Financiero

La compañía cuenta con un nivel de endeudamiento moderado:

Endeudamiento <sup>(1)</sup>: **32,4%**

Endeudamiento Financiero <sup>(2)</sup>: **31,7%**

Deuda Financiera sobre GAV <sup>(3)</sup>: **23,7%**

La Deuda Financiera Bruta de la compañía asciende a EUR 5,0 MM. y está compuesta por operaciones con garantía hipotecaria (4,0 MM.) y operaciones con garantía corporativa (1,0 MM.).

La práctica totalidad de las operaciones formalizadas tienen un vencimiento a largo plazo. Parte importante del endeudamiento (75%) está formalizado a tipo fijo. El tipo medio ponderado de las operaciones en vigor es del 1,73%.

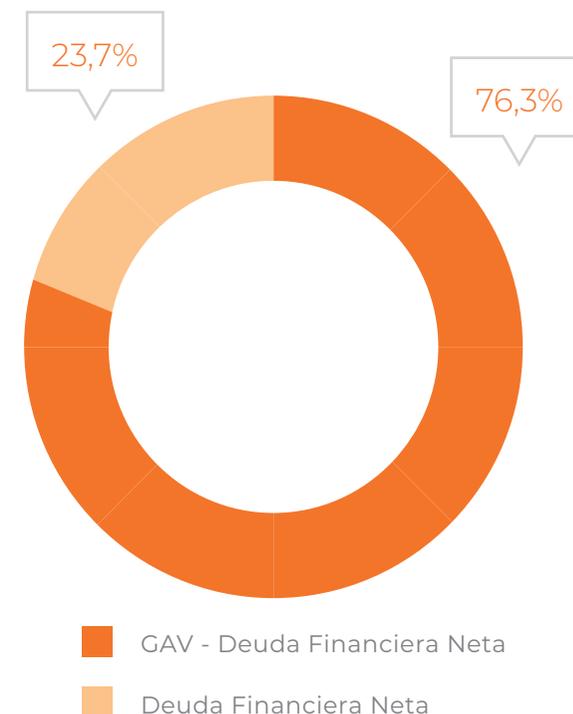
## Amortización Operaciones en vigor



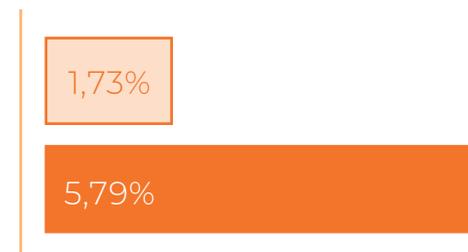
(1) Endeudamiento: Recursos Ajenos / (Pasivo + Patrimonio Neto)

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

(3) Deuda Financiera sobre GAV: Deuda Financiera Neta / GAV Inmobiliario



## Rentabilidad "versus" Coste de la Deuda



■ Rentabilidad (ingresos anuales/GAV)

■ Coste Medio Ponderado Deuda Financiera

# Evolución del Valor

Crecimiento  
sostenido,  
profesionalización  
y transparencia

COTIZACION:	1,05 (30/09/2021)
CAPITALIZACION:	11.136.866
CÓDIGO BURSÁTIL:	YQPQ
ISIN:	ES0105357000
ACCIONES EN CIRCULACIÓN:	10.606.539
ACCIONISTAS:	73

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%

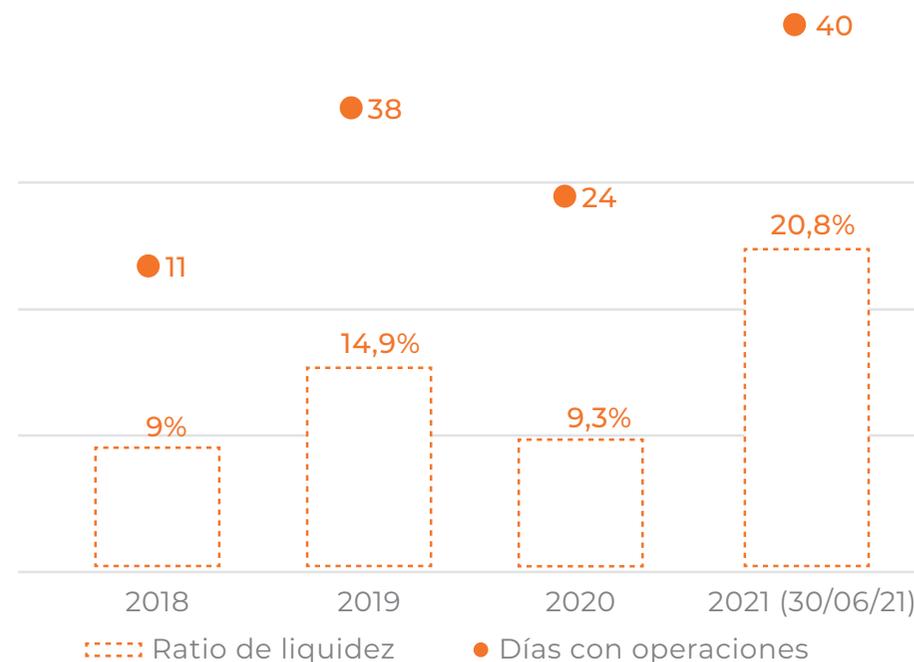
### Año 2021 h/30- septiembre:

40 días con operaciones compraventa en el BME Growth

Ratio de Liquidez<sup>(1)</sup>: 20,8%

Volumen Total de Acciones Negociadas: 367.921

Porcentaje Capital Negociado: 3,47%



<sup>(1)</sup> Ratio de liquidez: número de días en que se han cruzado operaciones dividido por el total de días de cotización de MAB / BME Growth. Cifras tomadas de los datos publicados por el MAB / BME Growth.



**QPQ** se incorporó a 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. 28 de octubre de 2021:**

Informes financieros semestrales y de auditoria. Revisión limitada de los auditores.

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2021/10/05357\\_OtraInfRelev\\_20211028.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2021/10/05357_OtraInfRelev_20211028.pdf)

## **HECHO RELEVANTE QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. 3 de noviembre de 2021:**

Adquisición de una vivienda en disperso y venta de otra dos durante los meses de octubre y noviembre.

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2021/11/05357\\_OtraInfRelev\\_20211103.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2021/11/05357_OtraInfRelev_20211103.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 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, noviembre 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 ha sido 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 porfolio 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 148 activos a 31 de diciembre de 2020 conforme a criterios RICS y deduciéndose la valoración de los 5 activos vendidos durante el año 2021. Adicionalmente incluye la tasación ECO de 13 inmuebles adquiridos con fecha 30 de marzo de 2021 y otros 14 activos que han sido incorporados a su valor neto contable a lo largo del segundo y tercer trimestre de 2021.

**NAV (Net Asset Value):** Se corresponde con el GAV Inmobiliario, incrementado por los activos líquidos y deducidos los pasivos de la compañía a 30 de septiembre de 2021.

**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:** Precio 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.

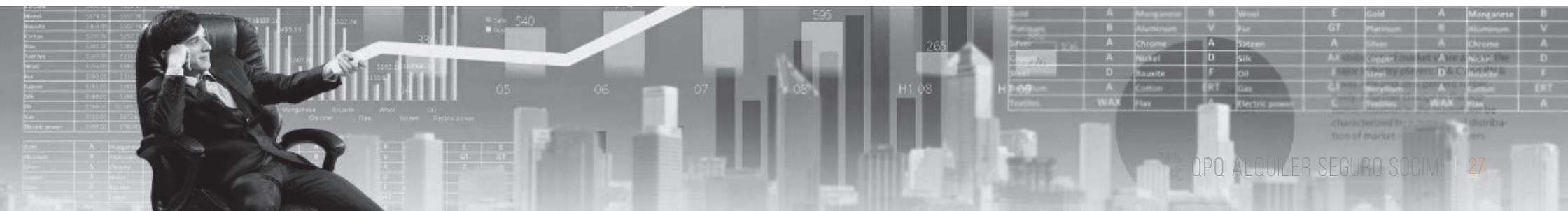
**GRI:** Ingresos Brutos por Alquiler

**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 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 a 30 de septiembre, provisionales sin auditar. Cifras a 31 de diciembre de 2020 auditadas, sin salvedades. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 30 de septiembre de 2021.



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

---

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