

## **A BME GROWTH**

Madrid, 11 de marzo de 2022

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 cuarto trimestre del ejercicio social 2021:

- Informe referente a la actividad de la Sociedad a cierre del cuarto 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  
4T - 2021

A person in a dark suit is shown from the chest up, holding a tablet computer. The background is a bright, hazy city skyline. Overlaid on the image are several semi-transparent elements: a white line graph with multiple peaks and valleys, and several white rectangular boxes of varying sizes. The bottom portion of the image is a solid orange color, which serves as a background for the white text.

**Primera SOCIMI**  
especializada en maximizar  
la rentabilidad de viviendas en disperso



# Índice de contenidos

Introducción

Estrategia de Construcción 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. (en adelante "**QPQ**") quiere presentar a sus inversores actuales y potenciales, y al público en general, la situación actual económico-financiera de la sociedad y el estado real de su cartera de activos.

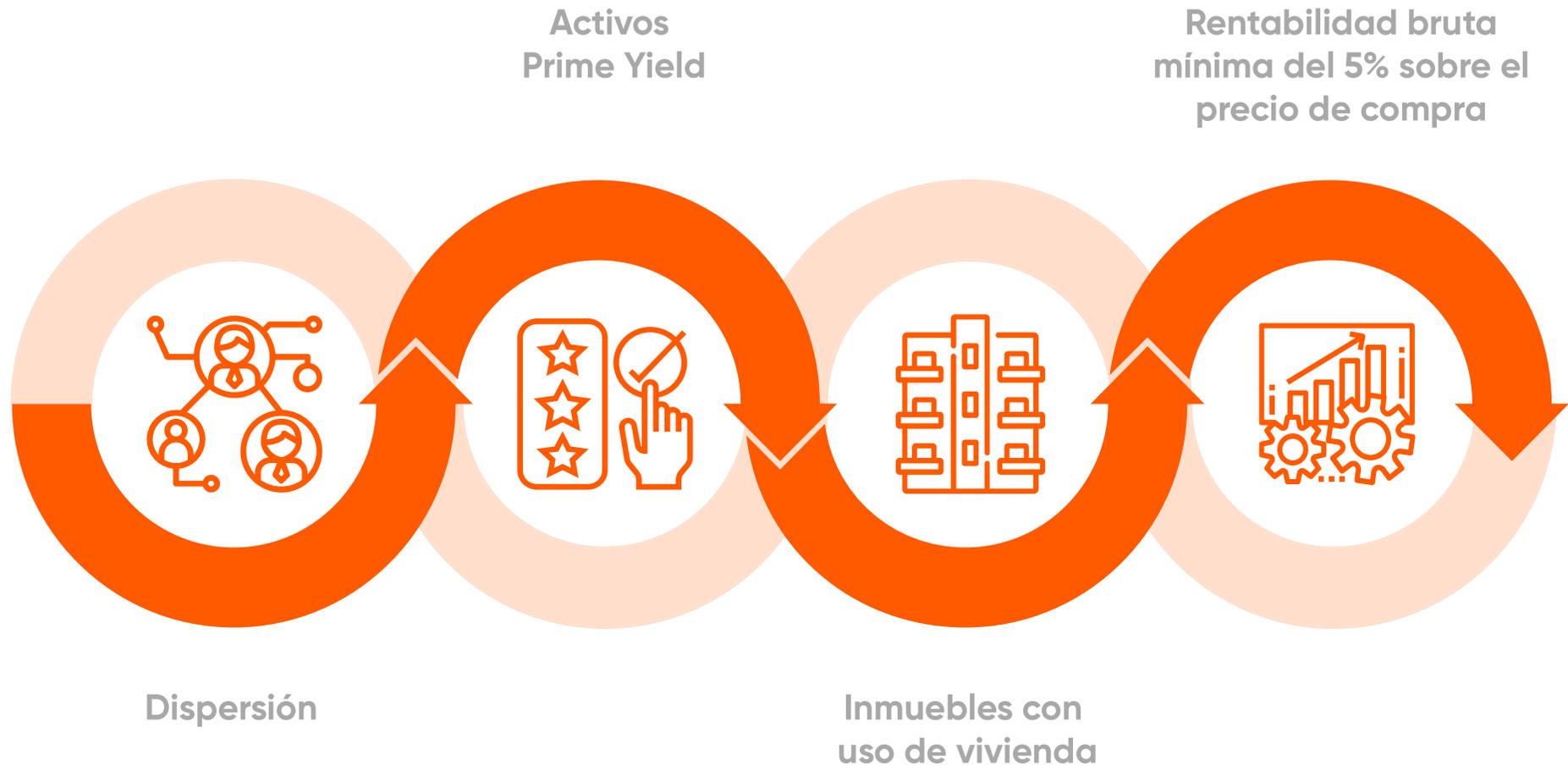
Toda la información contenida en este informe ha sido publicada, de forma simultánea, en la Web de la compañía [www.qpqalquilersegurosocimi.es](http://www.qpqalquilersegurosocimi.es) así como en BME Growth en el apartado de Otra Información Relevante.

Los datos económico-financieros correspondientes al ejercicio 2021 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 limitada 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. Este informe de revisión limitada fue publicado con fecha 28 de octubre de 2021 en BME Growth.

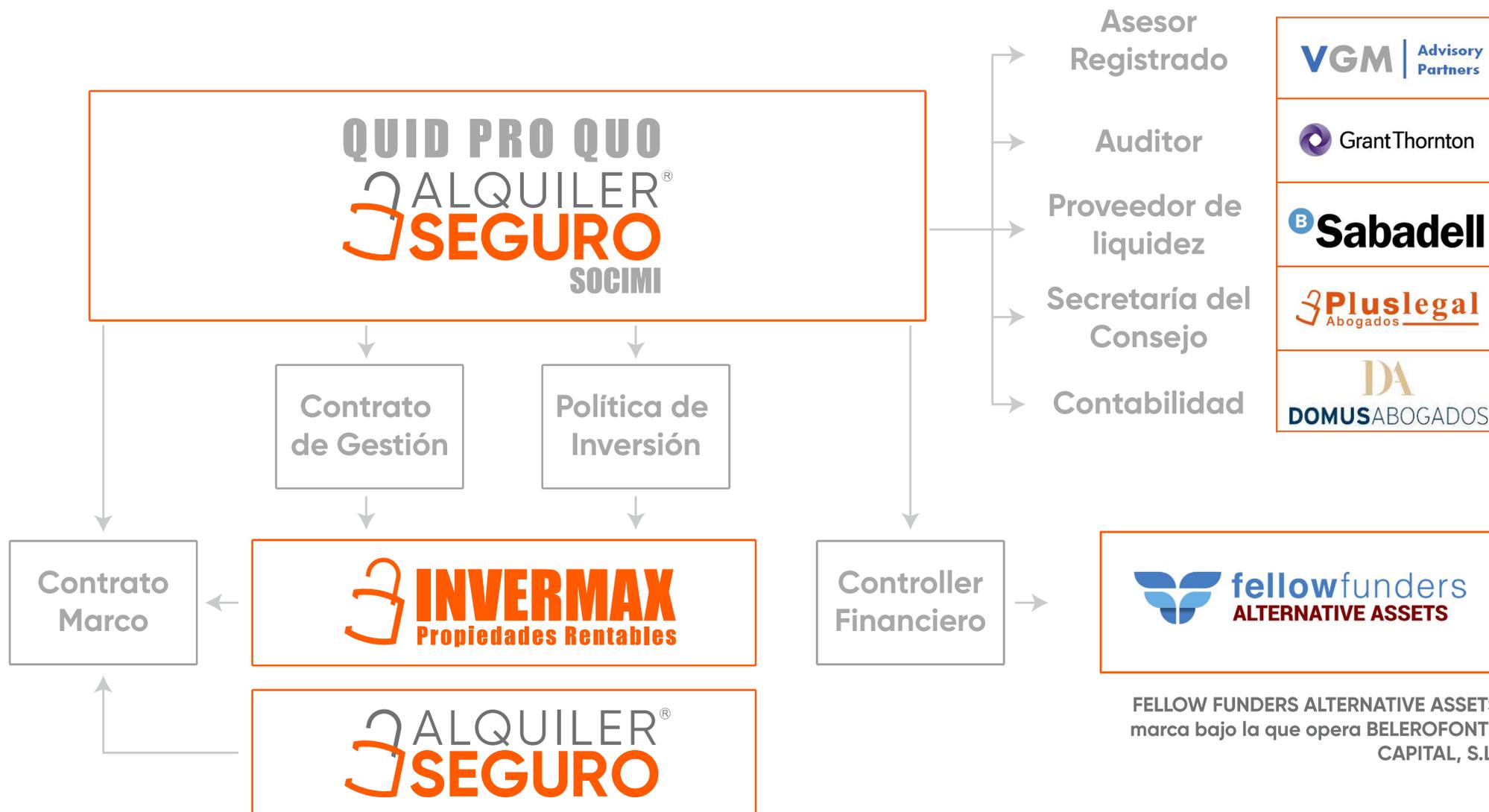
## Aspectos diferenciales de QPQ SOCIMI:

- ✓ 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**.
- ✓ 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 Construcción 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 (10/07/2018) y tras la consolidación de su modelo de negocio, alquiler residencial en disperso, **el año 2021 se ha caracterizado por dos aspectos importantes: el paulatino incremento de la cartera de activos en explotación y la consolidación de la política de rotación de activos. Ambos elementos están incorporados en el Plan Estratégico de Acción 2020-2022 definido por el Consejo de Administración y aprobado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 29 de julio de 2020.**

En el cuarto trimestre del 2021, QPQ ha continuado con el proceso de construcción y optimización de su porfolio, cerrando a 31 de diciembre con un total de 169 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 porfolio de viviendas en disperso, con especial relevancia en la rentabilidad vía alquileres y el enfoque de negocio a largo plazo.

Con respecto a la rotación de activos, **QPQ ha enajenado a lo largo del año 2021 un total de 9 activos** (4 de los cuales en el cuarto trimestre) **con un resultado neto total de 327.000 euros y una plusvalía media superior al 44% sobre el valor contable de los activos.** Esta política de rotación se mantendrá en el futuro **como forma de generar valor añadido a los accionistas de la compañía** a través de la venta de un número limitado de activos que hayan 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 financieros y de gestión.** 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.**

# Principales Magnitudes Inmobiliarias



**169 Inmuebles en explotación**



**93,1% Índice de ocupación**



**4 Inmuebles en adecuación**



**13,50 MM. € Valor Neto de Mercado (NAV)\***



**7,09% Rentabilidad bruta anualizada por alquiler sobre inversión de la cartera**



**6,13% Rentabilidad bruta anualizada sobre GAV**



**22,85% Deuda Financiera Neta sobre GAV**



**76 accionistas**

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

\* Año 2021 cifras internas de la compañía, sin auditar. Todos los datos del informe hacen referencia al 31 de diciembre de 2021.



**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 inmobiliario cuyas acciones están admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil "MAB").

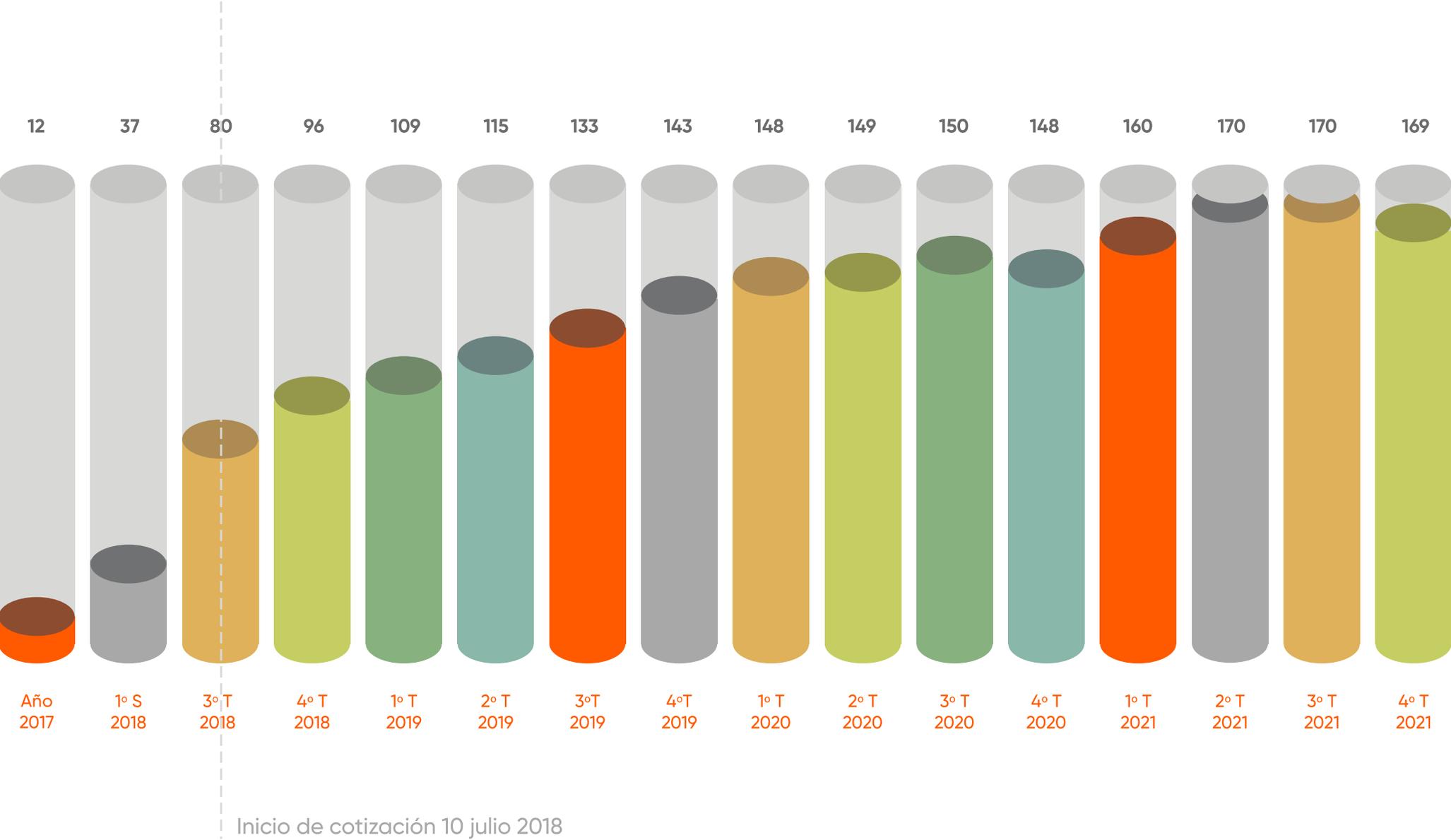
Su Política de Inversión, aprobada por la Junta General de Accionistas y desarrollada por la gestora INVERMAX, está centrada en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en disperso en localizaciones prime yield. El objetivo estratégico de la compañía es crear una cartera de inmuebles diversificada que 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 conforme estos activos van alcanzando un grado de madurez suficiente. 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.



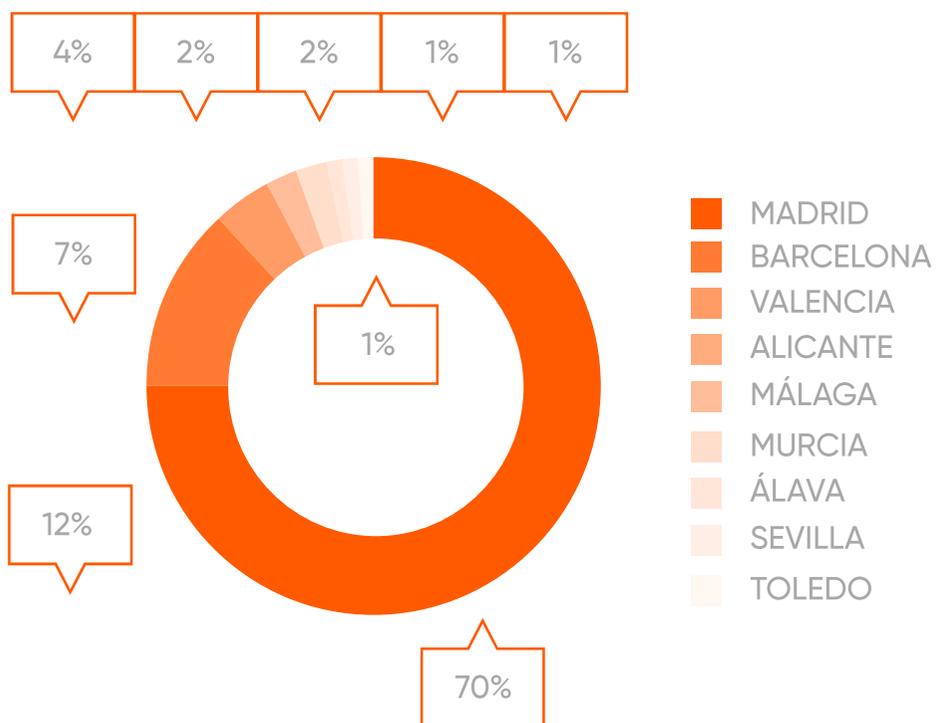
# QPQ SOCIMI Evolución Cartera Inmuebles



# % Inmuebles en cartera por provincia

Importante concentración en la Comunidad de Madrid

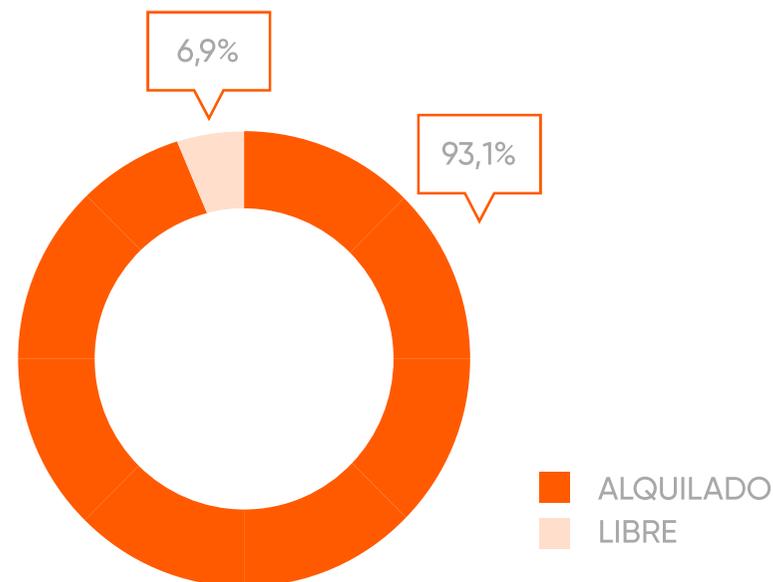
Las últimas adquisiciones realizadas, sin embargo, han ido incrementando la diversificación de la cartera, política que espera mantenerse en el futuro.



# Índice de ocupación histórico

93,1 % 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.





## Superficie media inmuebles en Cartera

El tamaño medio de los inmuebles que componen la Cartera es de 61,89 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 10.584 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 1.415 euros/m<sup>2</sup>.



## Renta Alquiler m2 (eur/m2)

La renta de alquiler por m2 de la cartera de inmuebles es de 9,0 euros/m2.

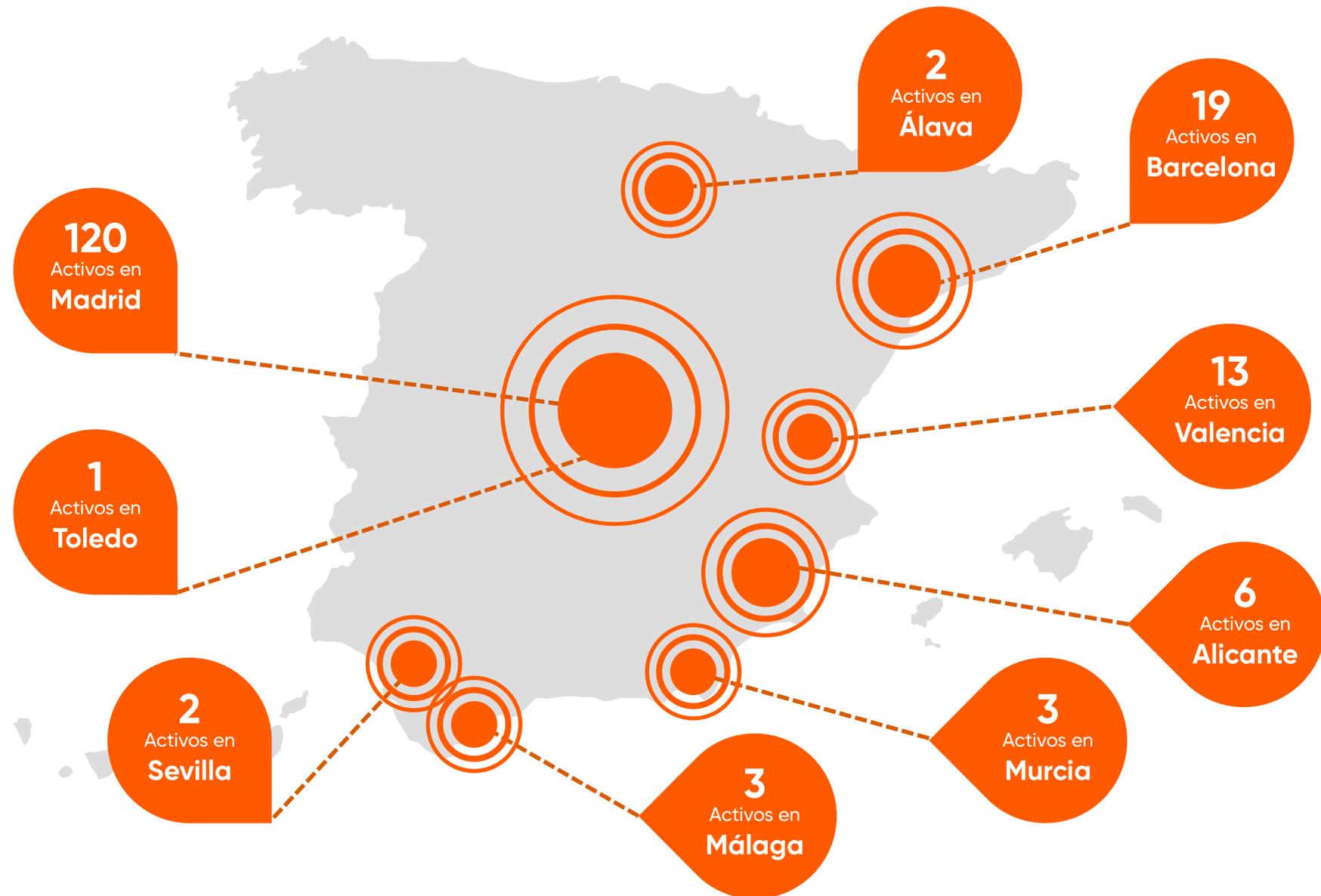
En los últimos meses se ha mantenido la renta media de alquiler en la renovación y/o formalización de los nuevos contratos de arrendamiento.

## Rentabilidad cartera por m2 (eur/m2)

La rentabilidad bruta anualizada sobre inversión de la cartera a 31 de diciembre de 2021, es del 7,1%.

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

# 169 inmuebles por toda España



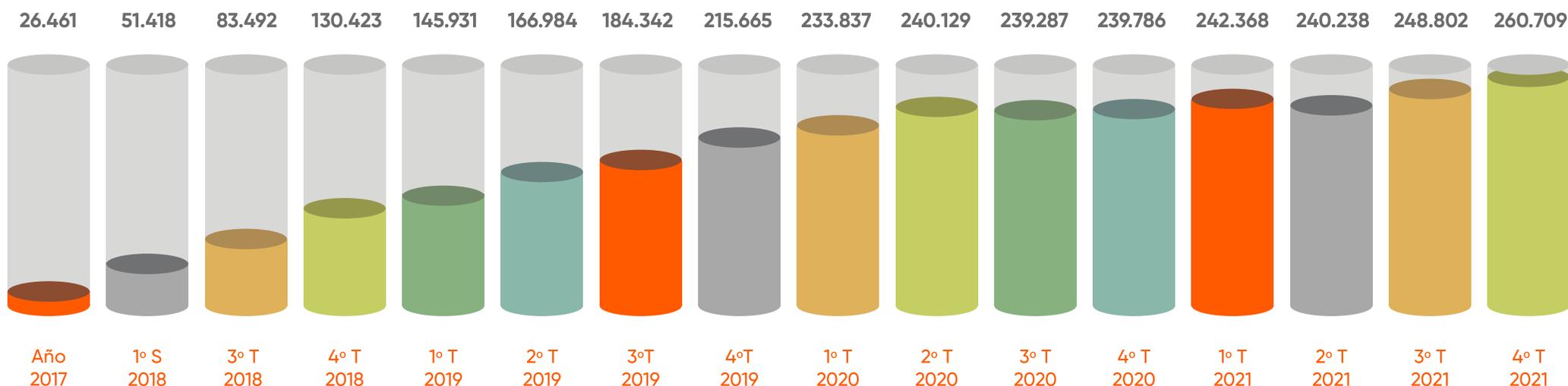
# Datos Económico Financieros

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 construcción de su cartera de inmuebles.** A 31 de diciembre de 2021, QPQ cuenta con un total de 169 inmuebles, frente a 148 inmuebles en diciembre de 2020.
- B) **El desarrollo de la política de rotación de activos.** Esta política de rotación responde al objetivo de QPQ de generar valor añadido a sus inversores con la venta de un número limitado de inmuebles que han alcanzado un grado suficiente de maduración.

A lo largo de todo el ejercicio 2021 la evolución económico-financiera de la compañía se ha caracterizado por una paulatina mejora de sus KPI's financieros y de gestión más significativos. Con respecto a los ingresos mensuales se mantuvieron constantes en el primer semestre, habiéndose producido un incremento significativo a partir del tercer trimestre del año 2021 con la entrada en explotación de las nuevas adquisiciones realizadas a lo largo del año 2021. Para financiar la adquisición de la cartera actual de inmuebles en explotación, QPQ ha hecho uso de sus fondos propios que ascienden a 10,93 MM a 31 de diciembre 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 por alquiler (cifras en euros)

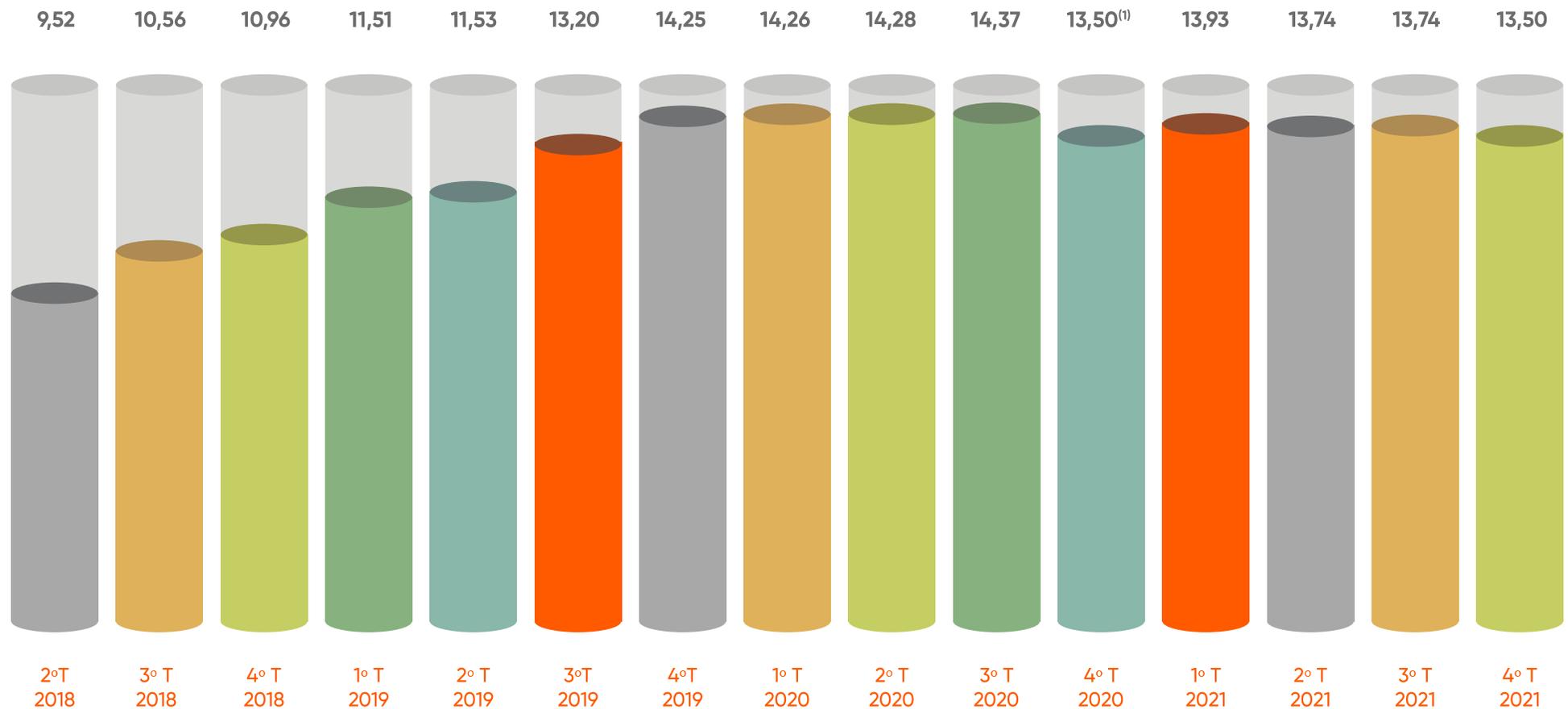


# NAV (Net Asset Value) en MM €

El Net Asset Value de la compañía es de 13,50 MM € a 31 de diciembre 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.

En la actualidad se está procediendo a la actualización de las valoraciones RICS de los activos a 31 de diciembre de 2021 por parte de Sociedad de Tasación. Con los nuevos valores obtenidos se procederá a actualizar el cálculo del GAV y el NAV.



(1) 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€, lo que supuso una reducción de 0,82 MM€, 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 €)	31/12/2020	31/12/2021	Variación
NRI	953	992	4%
ROTACIÓN CARTERA	107	327	206%
NOI	777	1.001	29%
EBITDA	497	728	46%
MARGEN EBITDA	47,2%	55,2%	-
EBIT	386	680	76%
BENEFICIO NETO	317	579	83%
MARGEN NETO	29,9%	43,9%	-

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	31/12/2020	31/12/2021	Variación
Ingresos por Rentas	953	992	4%
Rotación Cartera	107	327	205%
Gastos de Explotación	-563	-591	5%
EBITDA	497	728	46%
MARGEN EBITDA	47,2%	55,2%	-
Amortización	-41	-48	17%
Prov. Deterioro Activos	-70	0	-
EBIT	386	680	76%
Gastos Financieros	-69	-101	4%
BENEFICIO NETO	317	579	83%
MARGEN NETO	29,9%	43,9%	-

La cifra de ingresos de la compañía ha continuado incrementándose durante el ejercicio 2021 consecuencia del paulatino aumento de la cartera de activos. Este crecimiento se ha acelerado en los dos últimos trimestres. De forma simultánea, y en cumplimiento del plan de rotación de activos incluido en el Plan Estratégico de Acción de la compañía, en el año 2021 se ha producido la venta de 9 inmuebles (1 en el 1T, 3 en el 2T, 1 inmuebles en el 3T y 4 en el 4T). El importe de la plusvalía neta ha ascendido a 0,327 MM. € y se ha incluido en el epígrafe Rotación de Cartera. El precio de venta ha supuesto una plusvalía media superior al 44% 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. Igualmente **en el año 2021 no se han contabilizado provisiones por deterioro de activos, pendiente de la actualización de la tasación de la cartera y los trabajos de los auditores.**

El Beneficio Neto de QPQ acumulado en el ejercicio 2021 asciende a 579.230 euros, lo que representa un margen neto del 44% 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 optimización 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 en el año 2021 al 5,5%.**

Cifras expresadas en miles de euros.

Año 2021. Cifras provisionales de la compañía, sin auditar.

Año 2020, auditado.

Balance de situación	31/12/2020	31/12/2021
Inversiones Inmobiliarias	12.713	14.749
Otros Activos a L/P	92	91
Efectivo y Otros Activos Equivalentes	777	1.074
Otros Activos Corrientes	61	137
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>13.643</b>	<b>16.051</b>
Patrimonio Neto	10.305	10.929
Pasivo No Corriente	2.123	4.791
Pasivo Corriente	1.215	331
<b>PASIVO TOTAL + PATRIMONIO NETO</b>	<b>13.643</b>	<b>16.051</b>
<b>GAV INMOBILIARIO</b>	<b>15.910</b>	<b>17.313</b>
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>3.183</b>	<b>4.932</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:

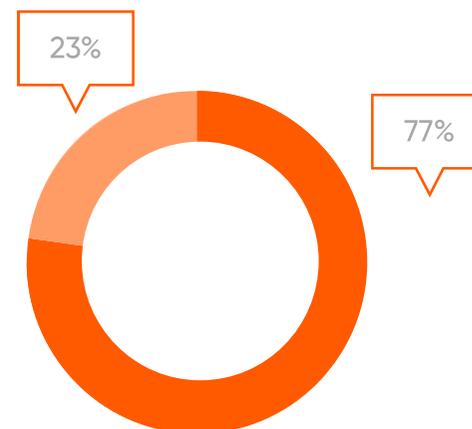
Endeudamiento <sup>(1)</sup>: 31,9%

Endeudamiento Financiero <sup>(2)</sup>: 30,7%

Deuda Financiera sobre GAV <sup>(3)</sup>: 22,9%

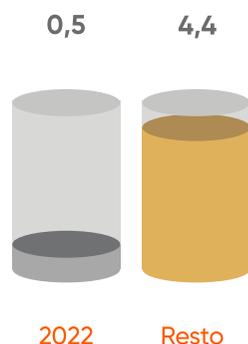
La Deuda Financiera Bruta de la compañía asciende a EUR 4,9 MM. y está compuesta por operaciones con garantía hipotecaria (4,0 MM.) y operaciones con garantía corporativa (0,9 MM.).

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%.



■ GAV - Deuda Financiera Neta  
■ Deuda Financiera Neta

## Amortización Operaciones en vigor (en MM.)

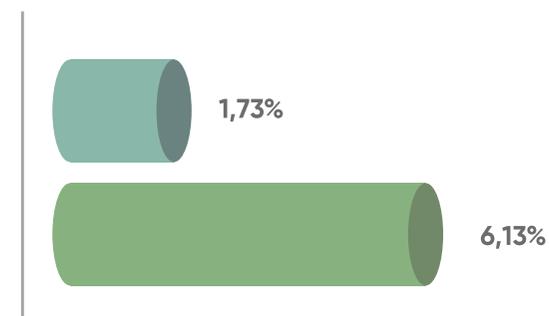


(1) Endeudamiento: Recursos Ajenos / (Pasivo+Patrimonio Neto)

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

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

## Rentabilidad "versus" Coste de la Deuda



● Coste Medio Ponderado Deuda Financiera

● Rentabilidad (Ingresos anualizados estimados alquiler/GAV)

**Crecimiento  
sostenido,  
profesionalización  
y transparencia**

## Evolución del Valor

COTIZACION:	1,10 (31/12/2021)
CAPITALIZACION:	11.667.193
CÓDIGO BURSÁTIL:	YQPQ
ISIN:	ES0105357000
ACCIONES EN CIRCULACIÓN:	10.606.539
ACCIONISTAS:	76

A 31 de diciembre de 2021 solamente 3 accionistas son titulares de más del 5% del capital de la sociedad. La participación conjunta entre estos 3 accionistas alcanza el 36,87%.

La cotización de QPQ a 31 de diciembre de 2021 era de 1,10 euros, con una revalorización anual del 10%.

Durante el año 2021 se han realizado operaciones 62 días, con un ratio de liquidez del 24,2%. El volumen total de acciones intercambiadas fue de 647.928, lo que representa el 6,1% del total de las acciones en circulación.

QPQ se ha convertido en **uno de los valores más líquidos en el segmento de SOCIMI que cotizan en BME Growth.**

# Análisis de liquidez

## Año 2018:

11 días con operaciones de compraventa en el MAB desde el inicio de cotización.

Ratio de Liquidez<sup>(1)</sup>: 9%

## Año 2019:

38 días con operaciones. Ratio de Liquidez<sup>(1)</sup>: 15%

Volumen Total de Acciones Negociadas: 481.000

Porcentaje Capital Negociado: 4,5%

## Año 2020:

24 días con operaciones. Ratio de Liquidez<sup>(1)</sup>: 9,34%

Volumen Total de Acciones Negociadas: 454.747

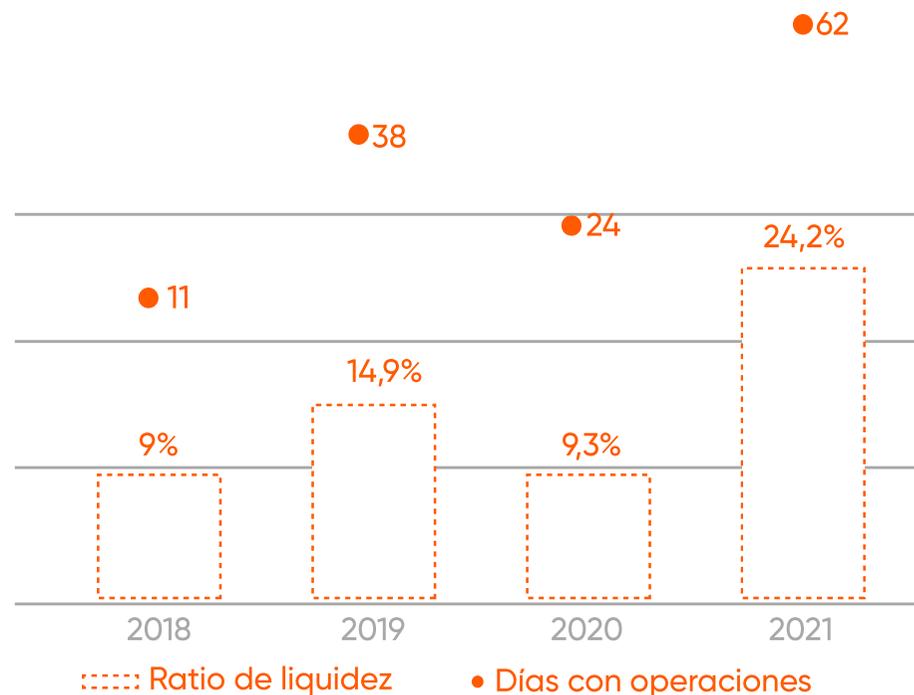
Porcentaje Capital Negociado: 4,29%

## Año 2021:

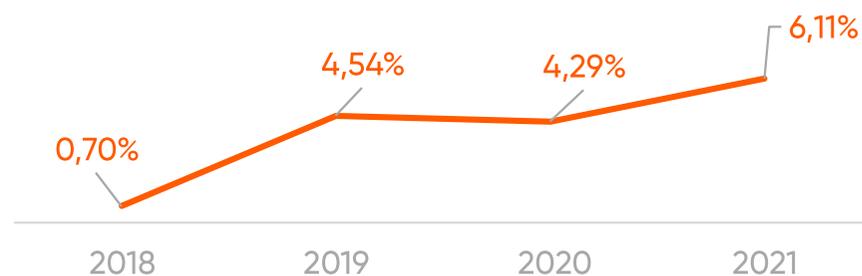
62 días con operaciones. Ratio de Liquidez<sup>(1)</sup>: 24,2%

Volumen Total de Acciones Negociadas: 647.928

Porcentaje Capital Negociado: 6,11%



% Capital Transaccionado



<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.

7 de enero de 2021:

Participaciones significativas a 31 de diciembre de 2021.

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2022/01/05357\\_OtraInfRelev\\_20220107.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2022/01/05357_OtraInfRelev_20220107.pdf)

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

7 de febrero de 2021:

Venta de 1 inmueble y adquisición de otro en disperso.

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2022/02/05357\\_OtraInfRelev\\_20220207.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2022/02/05357_OtraInfRelev_20220207.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, marzo de 2022, 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.



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 9 activos enajenados durante el año 2021. Adicionalmente incluye la tasación ECO de 13 inmuebles adquiridos con fecha 30 de marzo de 2021 y otros 17 activos que han sido incorporados a su valor neto contable a lo largo del ejercicio 2021.

**NAV (*Net Asset Value*):** Se corresponde con el GAV Inmobiliario, incrementado por los activos líquidos y deducidos los pasivos de la compañía a 31 de diciembre 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 de vivienda en alquiler.

**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 de 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 y las posibles activaciones por rehabilitación.

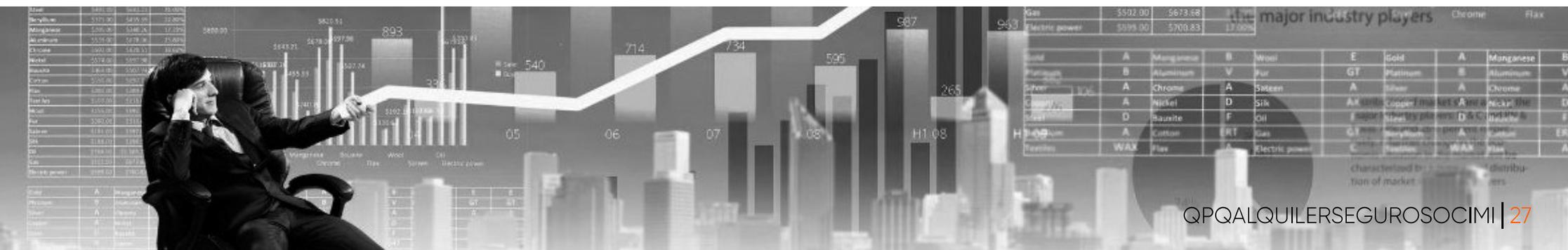
**GRI:** Ingresos Brutos por Alquiler.

**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). Se incluyen también los ingresos derivados de las plusvalías por rotación de activos.

**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 31 de diciembre de 2021 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 31 de diciembre 2021.



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

---

[www.qpqaquilersegurosocimi.es](http://www.qpqaquilersegurosocimi.es)

Avda. de América, 18 | 28028Madrid