

## **A BME GROWTH**

Madrid, 2 de septiembre 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 227 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 primer semestre del ejercicio social 2022:

- Informe referente a la actividad de la Sociedad a cierre del segundo trimestre de 2022.

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**  
**2T - 2022**

A person in a dark suit is shown from the chest up, holding a smartphone. The background is a blurred city skyline. Overlaid on the image are several semi-transparent white line graphs and rectangular boxes, suggesting a financial or data analysis theme. The bottom portion of the image is covered by a solid orange gradient.

**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

Junta General de Accionistas

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.

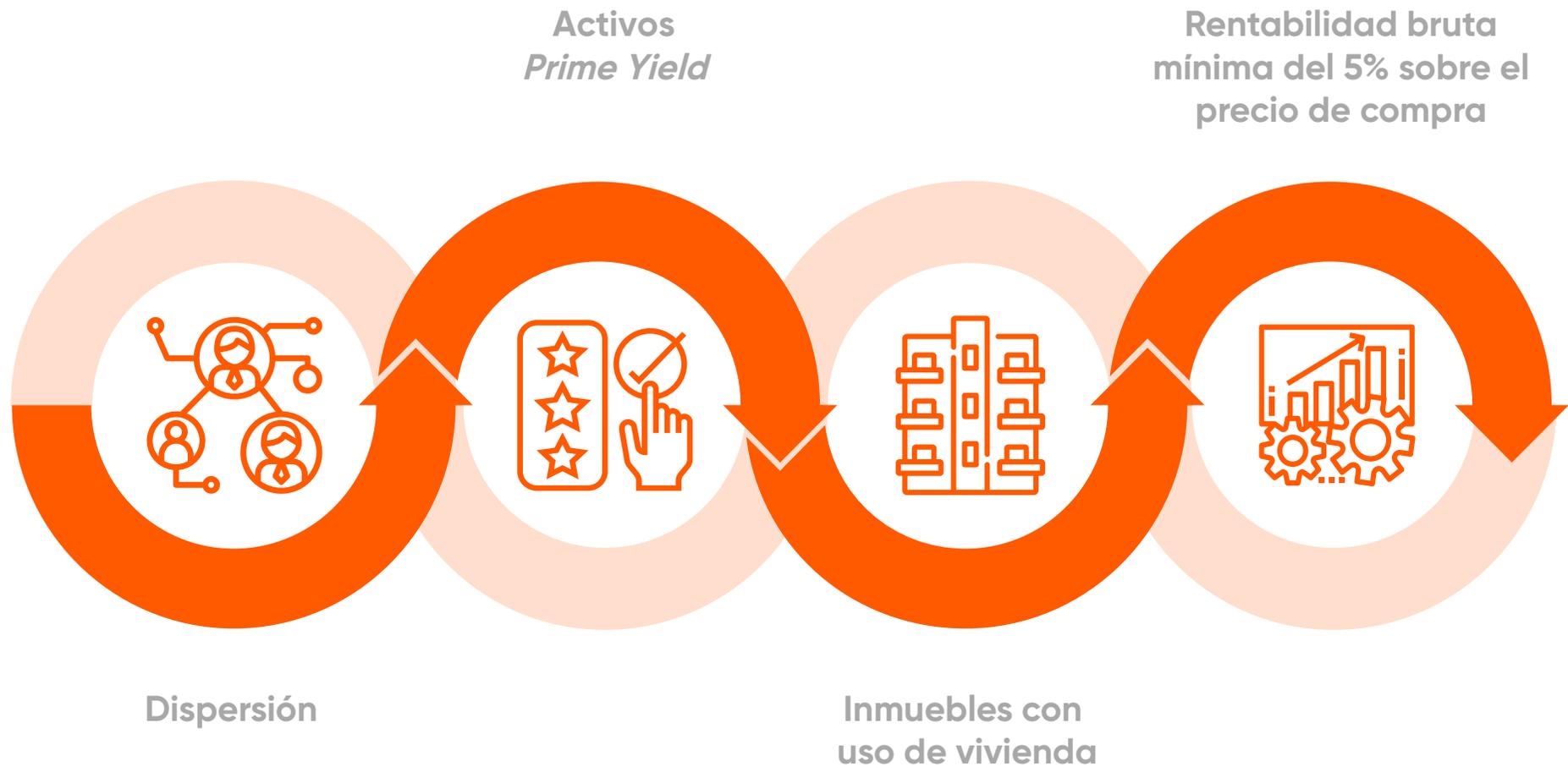
Toda la información contenida en este informe ha sido publicada, de forma simultánea, en la web de la compañía [www.qpqalquilersegurosocimi.es](http://www.qpqalquilersegurosocimi.es) así como en BME Growth en el apartado de Otra Información Relevante.

Los datos económico-financieros correspondientes al segundo trimestre de 2022 son datos internos y provisionales de la compañía, sin auditar. Los datos correspondientes al segundo trimestre de 2021 son datos internos de la compañía y fueron sometidos a revisión limitada por parte de sus auditores. Igualmente, el auditor revisó los datos correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 **emitiendo un informe sin salvedades**. Este informe de auditoría, junto a las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al año 2021, fueron publicados en BME Growth como "Otra Información Relevante" con fecha 25 de abril de 2022.

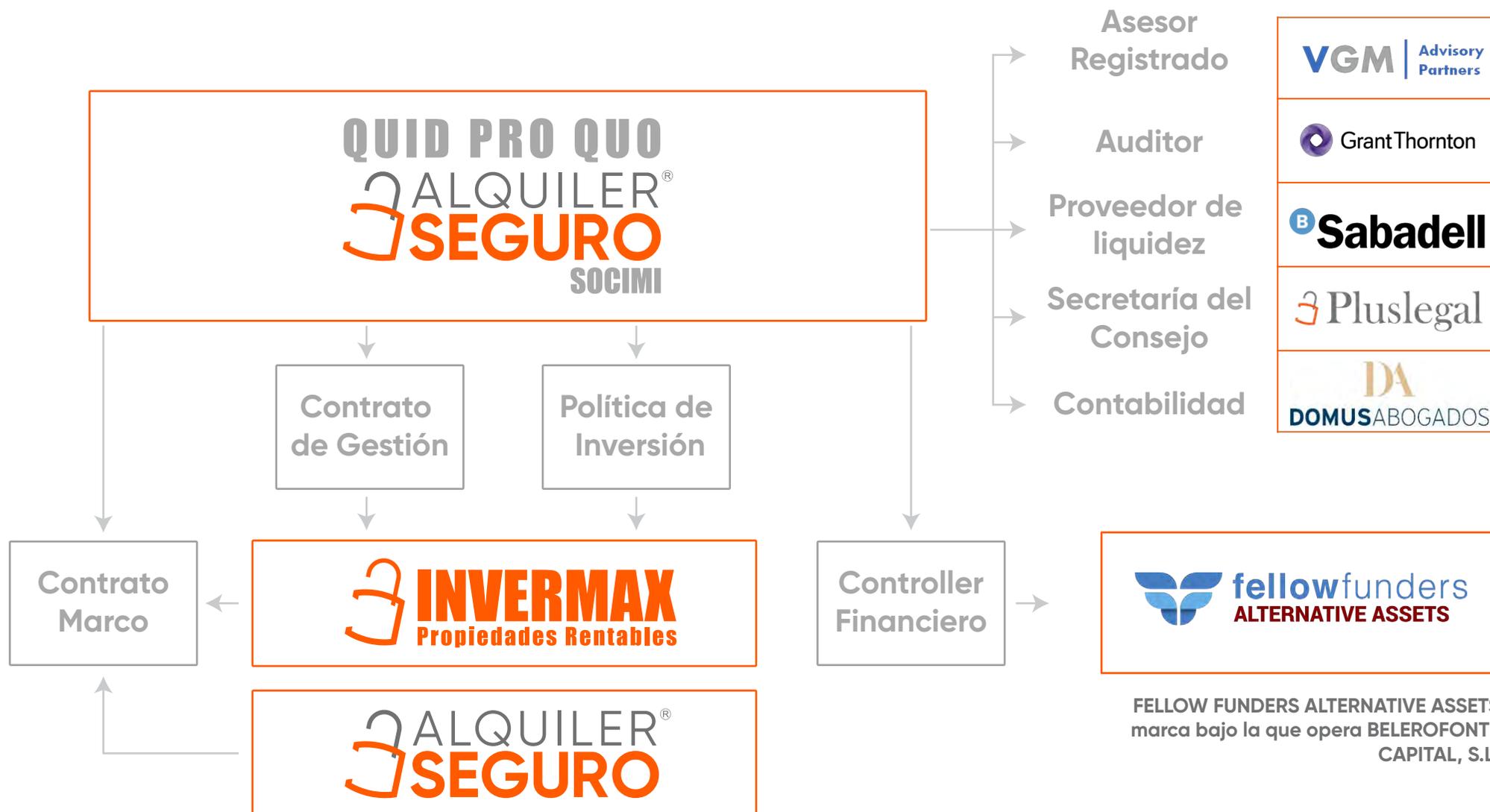
## Aspectos diferenciales de QPQ SOCIMI:

- ✓ 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

Como ya publicado en informes anteriores, y trascurridos 4 años desde la incorporación de QPQ a BME Growth (10/7/2018) el año 2021 puede considerarse como el de la consolidación de su modelo de negocio, el alquiler residencial en disperso. **Esta consolidación se caracterizó por dos hechos importantes, el paulatino incremento de la cartera de activos en explotación y el establecimiento de una conservadora política de rotación de activos.**

En el primer semestre de 2022, QPQ ha continuado con el proceso de optimización de su portfolio, cerrando, a 30 de junio, con un total de 167 inmuebles en explotación (169 inmuebles a 31 de diciembre de 2021). **Los ingresos totales de la Socimi han alcanzado 676.588 euros (535.252 por alquileres y 141.336 por rotación de activos), suponiendo un incremento del 10% con respecto al 30 de junio de 2021.**

Con respecto a la rotación de activos durante el 1S de 2022, QPQ ha enajenado 5 inmuebles con una **plusvalía promedio del 43% con respecto a su valor contable.** Esta política de rotación se mantendrá en el futuro como forma de generar valor añadido a los accionistas de la compañía. De forma simultánea, QPQ ha formalizado la compra de 3 viviendas, gestionado su alquiler por Alquiler Seguro, **con una rentabilidad bruta por alquiler del 7,73% sobre el precio de compra.**

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. **El resultado neto a 30 de junio de 2022 ascendió a 266.934 euros, suponiendo un crecimiento del 7% con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.**

Finalmente, señalar que la Sociedad continúa manteniendo su plan para preservar su liquidez, razón por la cual, **la práctica totalidad de los préstamos en vigor tienen un vencimiento a largo plazo y están formalizados principalmente (85%) a tipo fijo.**

# Principales Magnitudes Inmobiliarias\*



**167 Inmuebles en explotación**



**92,8% Índice de ocupación**



**1 Inmueble en adecuación**



**13,63 MM. € Valor Neto de Mercado (NAV)**



**7,17% Rentabilidad bruta anualizada por alquiler sobre inversión de la cartera**



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



**22,20% Deuda Financiera Neta sobre GAV**



**76 accionistas**

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

\* Año 2022 cifras internas de la compañía, sin auditar. En proceso de revisión limitada por parte del auditor de la compañía, Grant Thornton. Todos los datos del informe hacen referencia al 30 de junio de 2022.



**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").

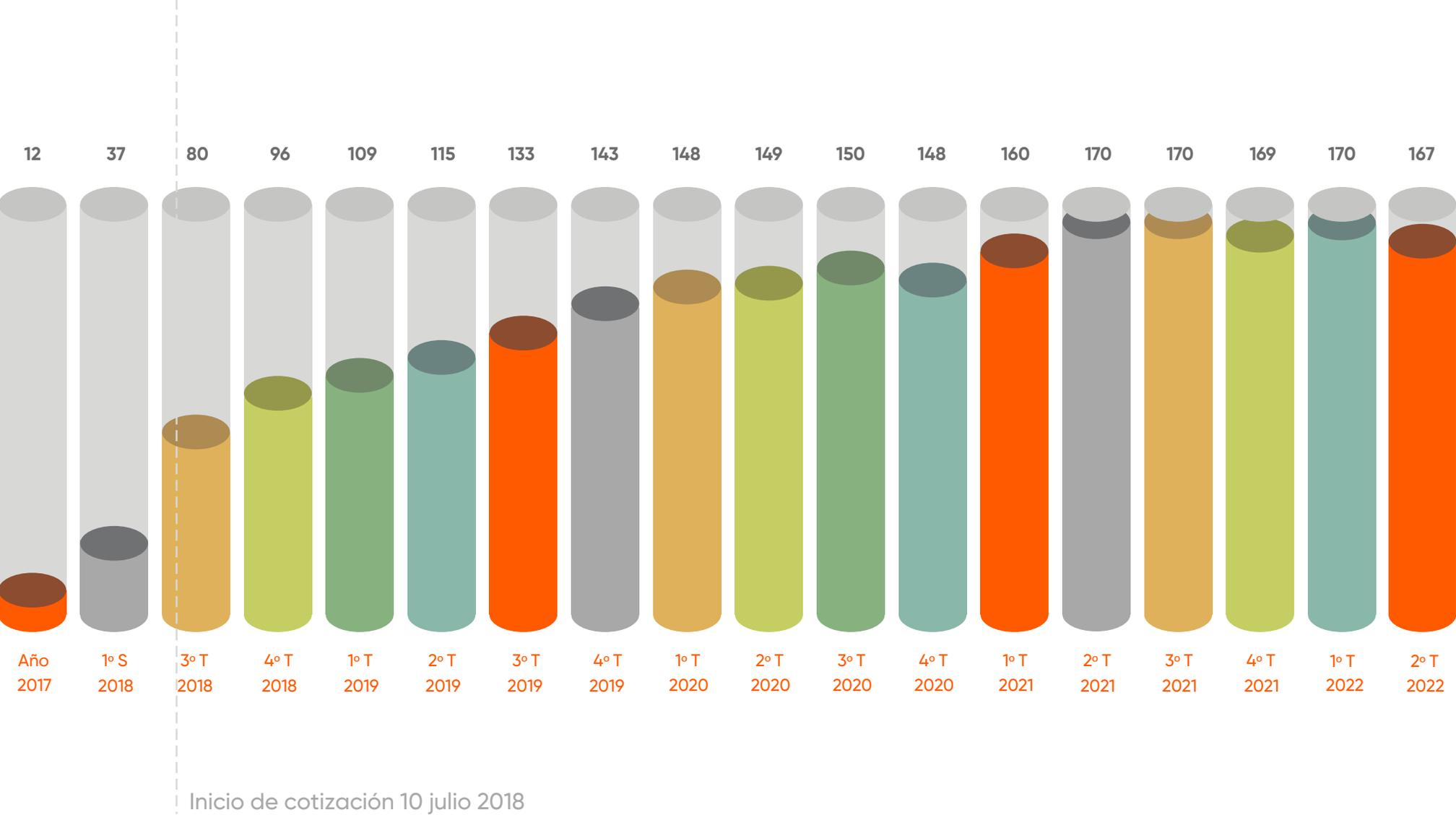
Su política de inversión, aprobada por la Junta General de Accionistas y desarrollada por la gestora INVERMAX, está centrada en la compra y alquiler de inmuebles urbanos en disperso en localizaciones *prime yield*. El objetivo estratégico de la compañía es crear una cartera de inmuebles diversificada 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 y cuyas plusvalías sean significativamente superiores a la rentabilidad esperada vía alquiler. Las primeras desinversiones se realizaron en el año 2020 (2 operaciones) habiendo continuado con esta política de rotación limitada de activos maduros durante el ejercicio 2021 (con 9 operaciones) y el primer semestre de 2022 (con 5 operaciones).

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 a inquilinos seleccionados por ALQUILER SEGURO®**.
- Con una **rentabilidad mínima objetivo del 5%** en términos de rentas brutas sobre el precio de compra del inmueble.



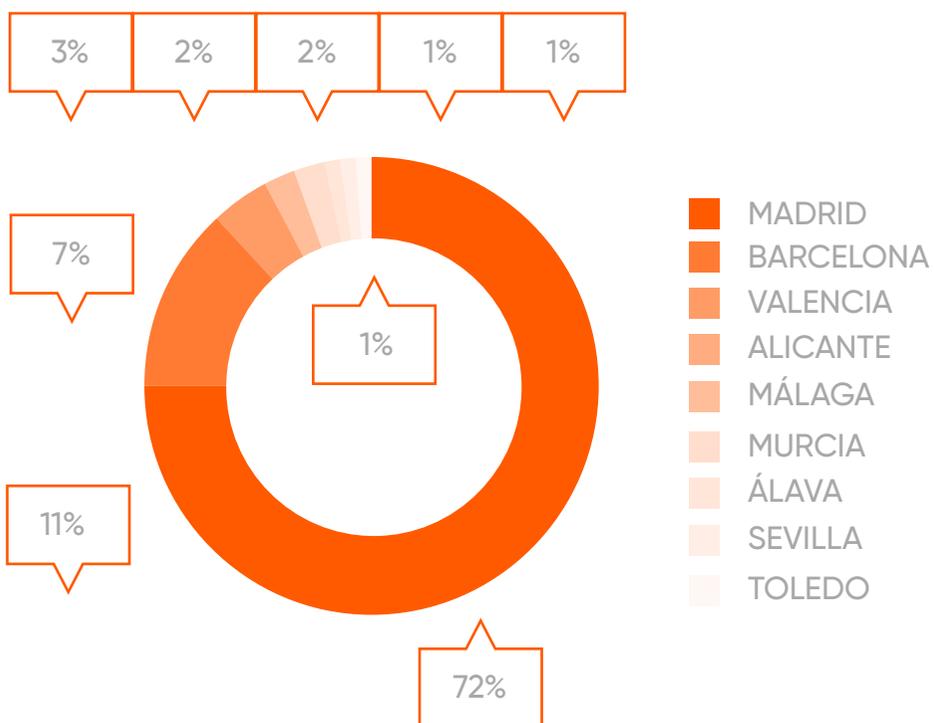
# QPQ SOCIMI Evolución Cartera Inmuebles



## % Inmuebles por provincia

Importante concentración en la Comunidad de Madrid

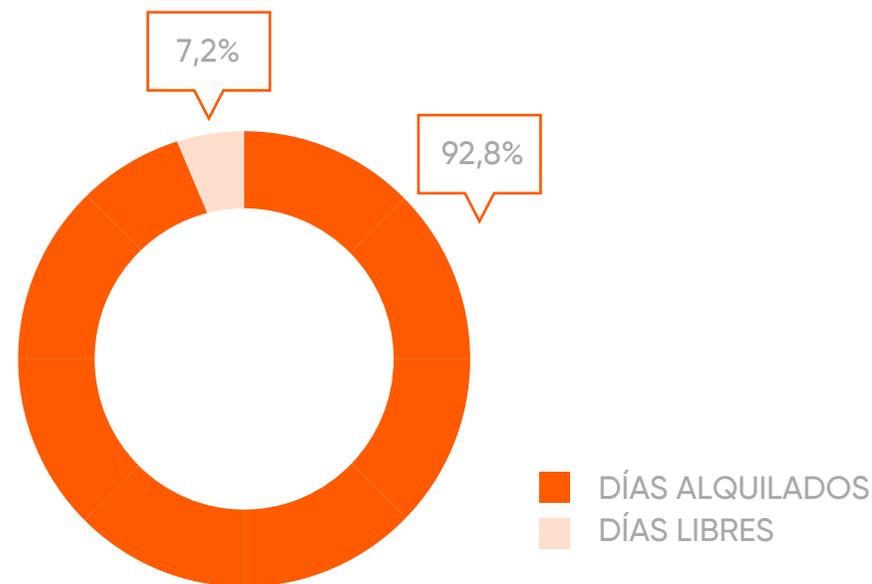
Las últimas adquisiciones realizadas, sin embargo, han ido incrementando la diversificación de la cartera, política que espera mantenerse en el futuro.



## Índice de ocupación histórico

92,8 % 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 61,73 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 10.309 m<sup>2</sup>.

## Inversión m2 en cartera (eur/m2)

La inversión media de los inmuebles adquiridos es de 1.459 euros/m<sup>2</sup>.



## Renta Alquiler m2 (eur/m2)

La renta de alquiler por m2 de la cartera de inmuebles es de 9,1 euros/m<sup>2</sup>.

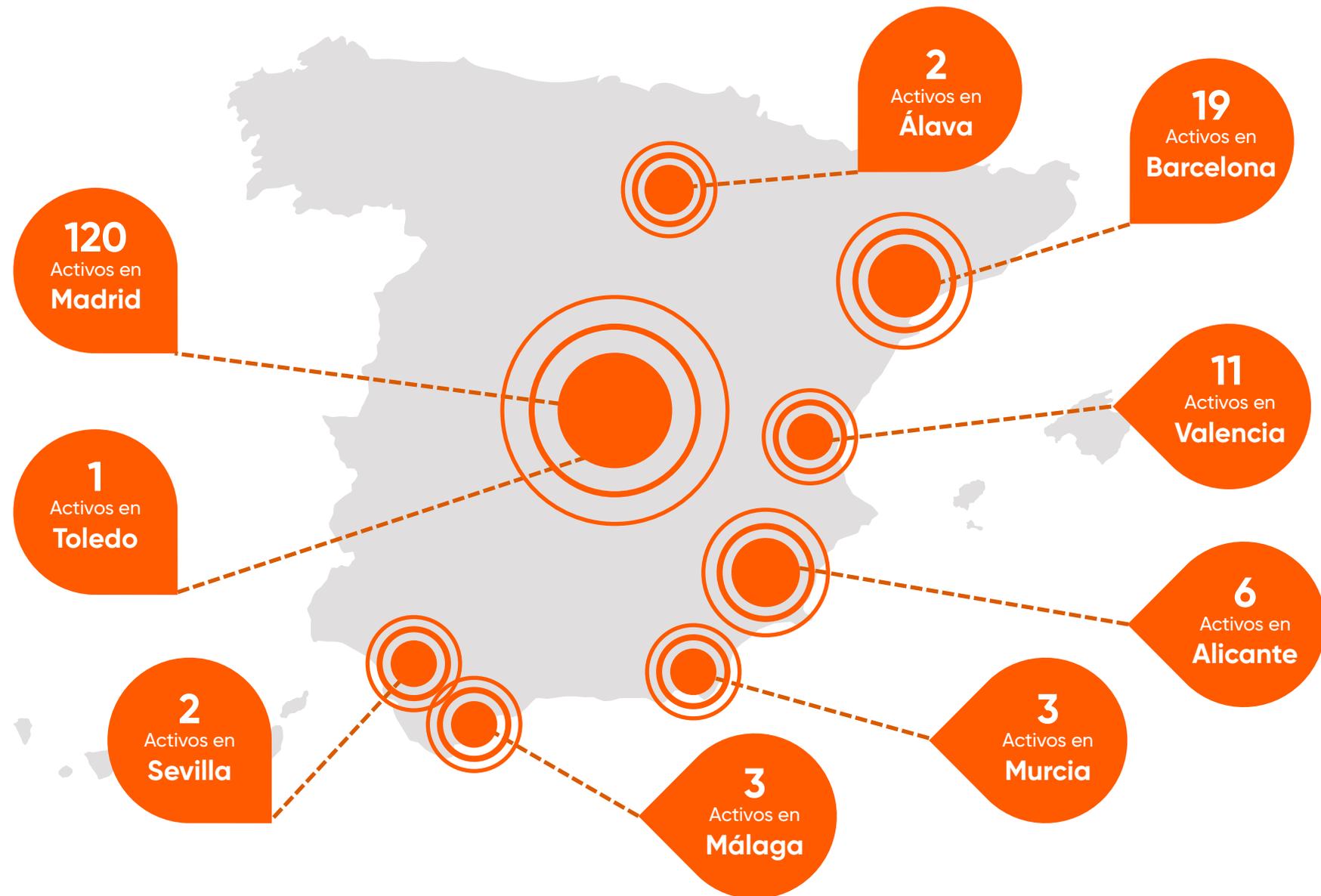
En los últimos meses se ha mantenido la renta media de alquiler en la renovación y/o formalización de los nuevos contratos de arrendamiento.

## Rentabilidad cartera por m2 (eur/m2)

La rentabilidad bruta anualizada sobre inversión de la cartera es del 7,17%.

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.

# 167 inmuebles por toda España



# Datos Económico Financieros

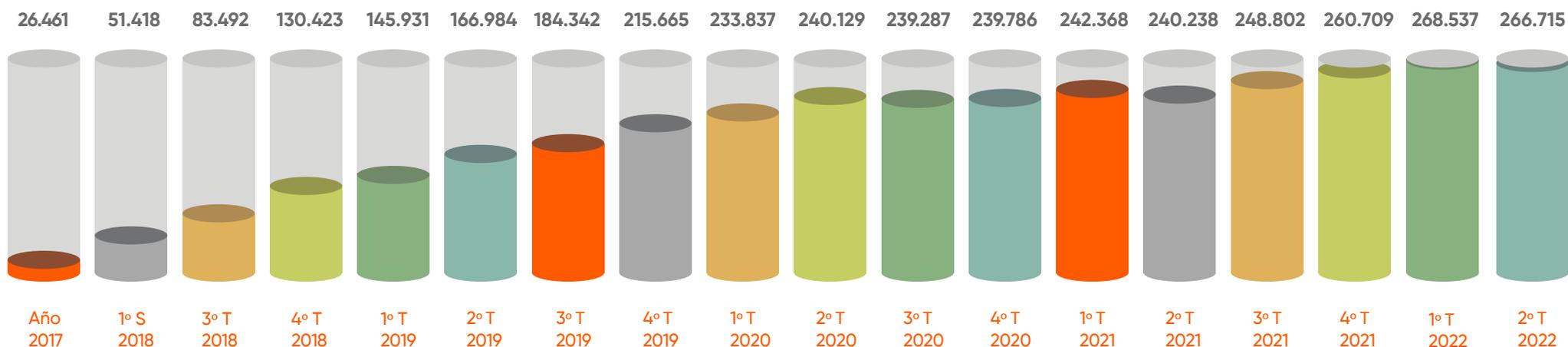
Tras el crecimiento de QPQ en el período 2019-2020 y la consolidación de su modelo de negocio en el año 2021, la compañía ha continuado desarrollando en el primer semestre de 2022 su Plan Estratégico de Acción, basado en 2 aspectos importantes:

- A) La continuación del proceso de consolidación de su cartera de inmuebles.** A 30 de junio de 2022, QPQ cuenta con un total de 167 inmuebles.
- 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.

El primer semestre del año 2022 se ha caracterizado por el paulatino crecimiento de sus ingresos mensuales por alquiler, consecuencia de la entrada en explotación de los diferentes activos adquiridos a lo largo del año 2021 y que han finalizado su proceso de adecuación. De igual forma, la evolución económico-financiera de la compañía ha mantenido la mejora paulatina de sus kpi's financieros, que ya habían evolucionado de forma positiva en trimestres anteriores.

Para financiar la adquisición de la cartera actual de inmuebles en explotación, QPQ ha hecho uso de sus fondos propios, que ascienden a 10,84 MM a 30 de junio de 2022 (69% del total del balance) habiéndose formalizado igualmente diferentes operaciones de préstamo y crédito, en su práctica totalidad a largo plazo y a tipo fijo.

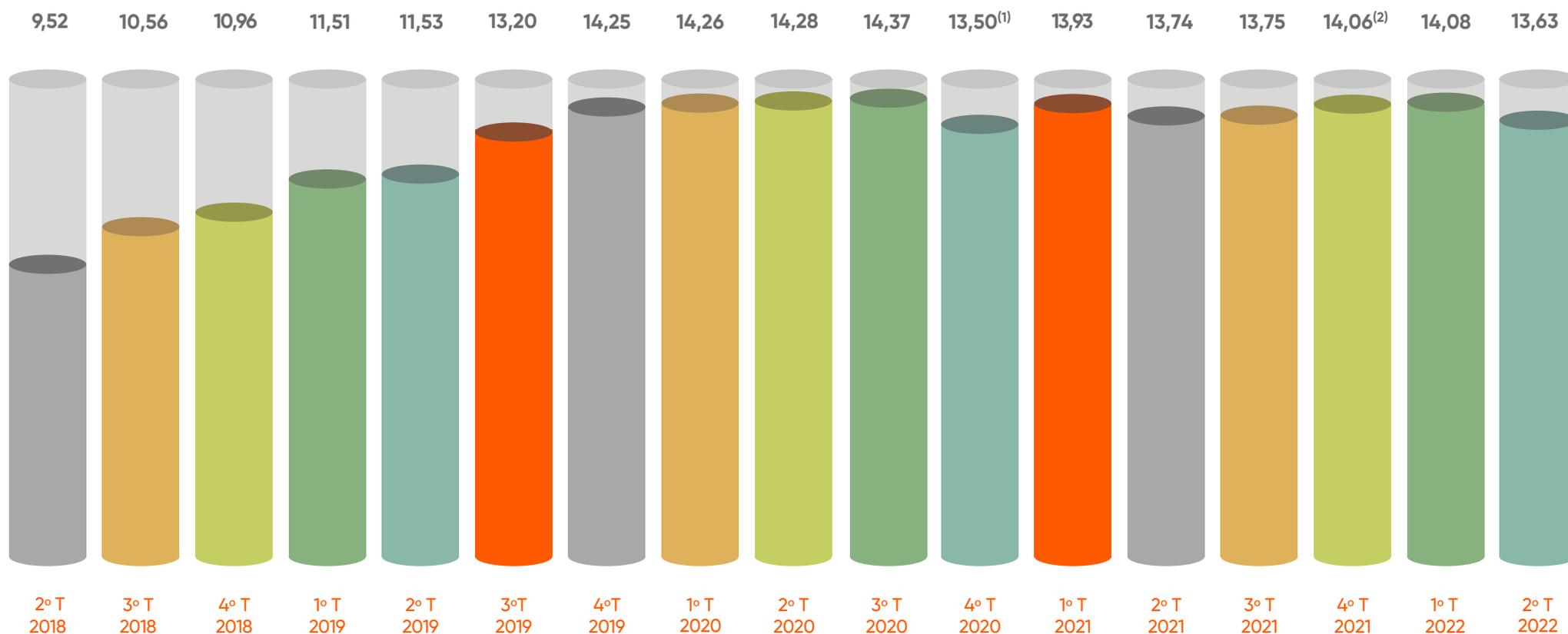
## Evolución Ingresos trimestrales por alquiler (cifras en euros)



# NAV (Net Asset Value) en MM €

El Net Asset Value de la compañía es de 13,63 MM € a 30 de junio de 2022

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.



(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, cuyo valor de mercado total ascendió a 15.910.411 euros, lo que supuso una reducción de 0,82 MM€ con respecto a la valoración anterior de esos mismos activos a 31 de diciembre de 2019.

(2) Con fecha 31 de diciembre de 2021, Sociedad de Tasación procedió a realizar una nueva valoración de toda la cartera de activos inmobiliarios conforme a criterios RICS, cuyo valor de mercado total ascendió a 17.879.657 euros, lo que supuso un aumento de 0,56 MM€ con respecto a la valoración anterior de esos mismos activos a 31 de diciembre de 2020.

# Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	30/06/2021	30/06/2022	Variación
NRI	483	535	11%
ROTACIÓN CARTERA	129	141	9%
NOI	457	514	12%
EBITDA	313	338	8%
MARGEN EBITDA	51%	50%	-
EBIT	291	312	7%
BENEFICIO NETO	250	267	7%
MARGEN NETO	41%	40%	-

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	30/06/2021	30/06/2022	Variación
Ingresos por Rentas	483	535	11%
Rotación Cartera	129	141	9%
Gastos de Explotación	-299	-338	13%
EBITDA	313	338	8%
MARGEN EBITDA	51%	50%	-
Amortización	-22	-26	18%
Prov. Deterioro Activos	0	0	-
EBIT	291	312	7%
Gastos Financieros	-41	-45	10%
BENEFICIO NETO	250	267	7%
MARGEN NETO	41%	40%	-

La cifra de ingresos de la compañía ha continuado mejorando a lo largo del ejercicio 2022, consecuencia directa de la incorporación de la totalidad de la cartera de activos adquirida en el año 2021 y que han finalizado su proceso de adecuación. Este crecimiento se ve reflejado en la comparativa del **NRI presentando un crecimiento del 11% en relación al año anterior.**

En el primer semestre del año 2022, y en cumplimiento del plan de rotación de activos, se ha producido la venta de 5 inmuebles. El importe de la plusvalía neta de gastos se ha incluido en el epígrafe "Rotación de Cartera". **El precio de venta ha supuesto una plusvalía promedio del 43% sobre el valor contable de los activos enajenados.**

El crecimiento de los ingresos ha sido ligeramente inferior en comparación a los gastos de explotación, produciéndose, en consecuencia, una reducción mínima del margen de EBITDA.

Desde el punto de vista de gastos financieros ha habido un ligero crecimiento del 10% en comparación del año anterior. Ello es consecuencia directa de la mayor utilización de las líneas de préstamo con objeto de financiar la adquisición de los activos inmobiliarios de la compañía.

**El Beneficio Neto ascendió a 266.935 euros, lo que representa un margen neto del 40% con respecto a los ingresos totales de la compañía.** Estos resultados positivos son reflejo de una adecuada gestión de los activos por parte de la Gestora desde el punto de su adquisición y enajenación, de una alta tasa de ocupación, y de la mejora y optimización de los costes, buscando la mayor eficiencia en todos los procesos de negocio. **La rentabilidad semestral sobre el capital desembolsado ascendió al 2,52% (2,36% a 30 de junio de 2021).**

Cifras expresadas en miles de euros.

Cifras a 30/06/2022, provisionales de la compañía, sin auditar.

Cifras a 30/06/2021, objeto de revisión limitada por el auditor Grant Thornton.

BALANCE DE SITUACIÓN	31/12/2021 <sup>(1)</sup>	30/06/2022 <sup>(2)</sup>
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>14.750</b>	<b>14.789</b>
<b>Otros Activos a L/P</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
<b>Efectivo y Otros Activos Equivalentes</b>	<b>1.074</b>	<b>860</b>
<b>Otros Activos Corrientes</b>	<b>129</b>	<b>35</b>
<b>ACTIVO TOTAL</b>	<b>16.048</b>	<b>15.779</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>10.927</b>	<b>10.842</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.537</b>	<b>4.540</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>584</b>	<b>397</b>
<b>PASIVO TOTAL + PATRIMONIO NETO</b>	<b>16.048</b>	<b>15.779</b>
<b>GAV INMOBILIARIO</b>	<b>17.880</b>	<b>17.576</b>
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>4.932</b>	<b>4.691</b>

Cifras expresadas en miles de euros. A 30 de junio de 2022 de la cifra de Patrimonio Neto se han descontado 320.464 euros correspondientes al importe del primer dividendo pagado a los accionistas con cargo a los resultados del año 2021.

<sup>(1)</sup> Cifras a 31/12/2021, auditadas por Grant Thornton, sin salvedades.

<sup>(2)</sup> Cifras a 30/06/2022, objeto de revisión limitada por el auditor Grant Thornton.



# Apalancamiento Financiero

La compañía cuenta con un nivel de endeudamiento moderado:

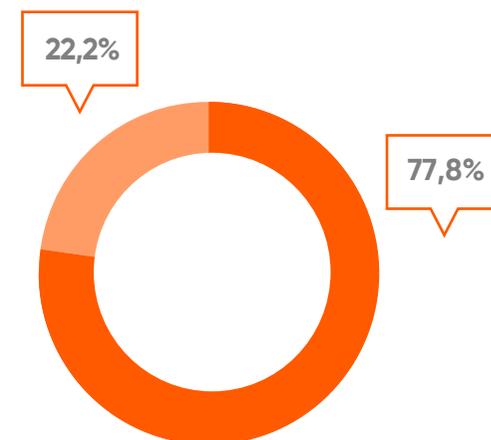
**Endeudamiento <sup>(1)</sup>: 31,3%**

**Endeudamiento Financiero <sup>(2)</sup>: 29,7%**

**Deuda Financiera sobre GAV <sup>(3)</sup>: 22,2%**

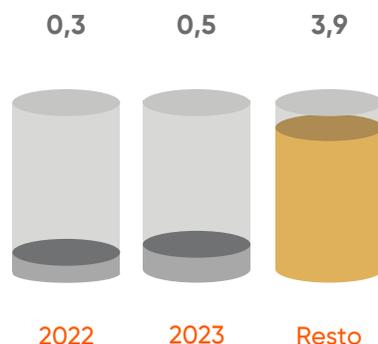
La Deuda Financiera Bruta de la compañía asciende a 4,69 MM. euros y está compuesta por operaciones con garantía hipotecaria (3,86 MM. euros) y operaciones con garantía corporativa (0,83 MM. euros).

La práctica totalidad de las operaciones formalizadas tienen un vencimiento a largo plazo. Parte importante del endeudamiento (82%) está formalizado a tipo fijo, por lo que no está expuesto a variaciones de tipos de interés, siendo el tipo medio ponderado de las operaciones en vigor del 1,72%.



■ GAV - Deuda Financiera Neta  
■ Deuda Financiera Neta

## Amortización Operaciones en vigor (en MM.)

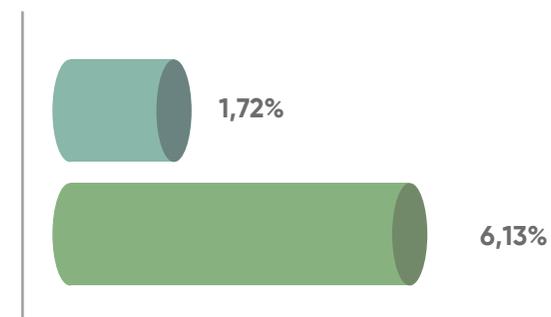


(1) Endeudamiento: Recursos Ajenos / (Pasivo+Patrimonio Neto)

(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

<b>COTIZACION:</b>	<b>1,04 (30/06/2022)</b>
<b>CAPITALIZACION:</b>	<b>11.030.801</b>
<b>CÓDIGO BURSÁTIL:</b>	<b>YQPQ</b>
<b>ISIN:</b>	<b>ES0105357000</b>
<b>ACCIONES EN CIRCULACIÓN:</b>	<b>10.606.539</b>
<b>ACCIONISTAS:</b>	<b>76</b>

A 30 de junio de 2022 **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%.

Durante el primer semestre de 2022 **se han realizado operaciones 24 días, con un ratio de liquidez del 19%.** El volumen total de acciones intercambiadas fue de 164.927, lo que representa el 1,56% del total de las acciones en circulación.

Desde su salida a bolsa, en julio de 2018, el volumen total de las acciones intercambiadas hasta el 30 de junio de 2022 fue de 1.810.708, lo que representa el 17,2% del total de acciones en circulación. Ello ha supuesto que QPQ se haya convertido en **uno de los valores más líquidos del sector 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

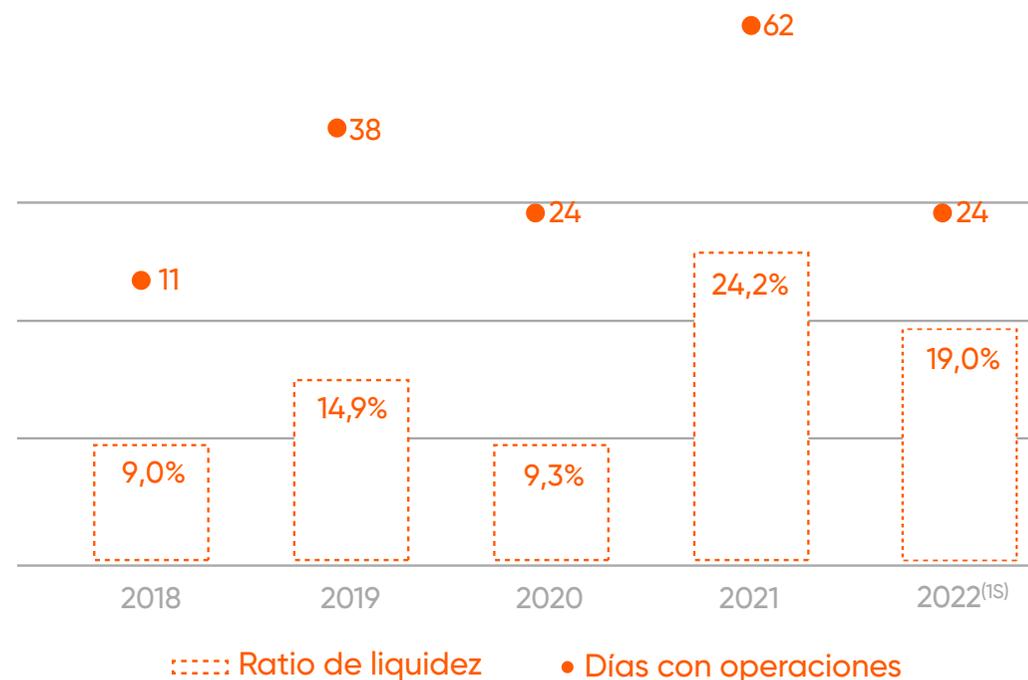
Porcentaje Capital Negociado: 6,11%

## 1S 2022:

24 días con operaciones. Ratio de Liquidez<sup>(1)</sup>: 19,0%

Volumen Total de Acciones Negociadas: 164.927

Porcentaje Capital Negociado: 1,56%



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

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE; con fecha 7 de julio de 2022**

**Participaciones significativas a 30 de junio de 2022**

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2022/07/05357\\_OtralnfRelev\\_20220707.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2022/07/05357_OtralnfRelev_20220707.pdf)

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE; con fecha 28 de julio de 2022**

**Venta de un inmueble**

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2022/07/05357\\_OtralnfRelev\\_20220728.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2022/07/05357_OtralnfRelev_20220728.pdf)

**OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE; con fecha 31 de agosto de 2022**

**Venta de un inmueble**

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2022/08/05357\\_OtralnfRelev\\_20220831.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtralnfRelevante/2022/08/05357_OtralnfRelev_20220831.pdf)





# Junta General de Accionistas

Con fecha 14 de Junio de 2022, la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en la sede social de la Sociedad sita en Madrid, tomó los siguientes acuerdos, publicados como "Otra Información Relevante" en BME Growth con fecha 21 de junio de 2022 y en la propia web de la compañía.

## Acuerdos de la Junta General Ordinaria

1. Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2021 (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, el Estado de cambio de patrimonio neto, el Estado de flujo de efectivo, la Memoria y el Informe de gestión de la Sociedad). El beneficio total de la compañía ascendió a 576.803,74 euros.
2. Aprobación de la aplicación de resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 conforme al siguiente desglose:

a. Reserva legal	57.680,37 euros
b. Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	190.752,48 euros
c. Dividendos	320.464,30 euros
d. Reservas voluntarias	7.906,59 euros
3. Aprobación de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio.
4. Aprobación del reparto de dividendos por importe total de 320.464,30 euros, lo que representa una rentabilidad del 3% sobre el nominal.
5. Aprobación de la remuneración de los consejeros por importe de 1.000 euros mensuales.
6. Delegación de facultades.

# 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 de mercado total de los 169 activos a 31 de diciembre de 2021 conforme a criterios RICS, deduciéndose la valoración de los 5 activos enajenados durante el primer semestre de 2022 e incluyendo otros 3 activos que han sido incorporados a su valor neto contable hasta el 30 de junio de 2022.

**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 junio de 2022.

**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.

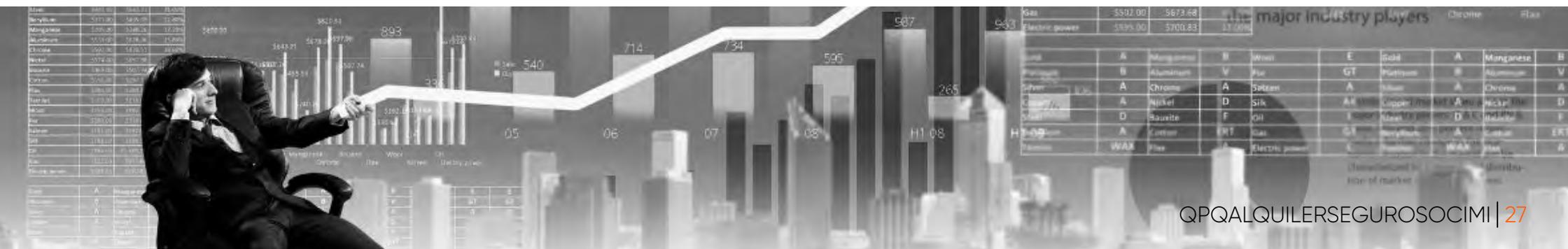
**GRI (*Gross Rental Income*):** Ingresos Brutos por Alquiler.

**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 30 de junio de 2022 provisionales, sin auditar. Cifras a 31 de diciembre de 2021 auditadas, sin salvedades. Todos los datos indicados a lo largo del informe están tomados a 30 de junio de 2022.



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

---

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