

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

Madrid, a 30 de agosto de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth, QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**QPQ SOCIMI**”), pone en su conocimiento que:

## OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

De conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración celebrado el pasado 30 de junio de 2023, por medio de la presente se comunica la suscripción por QPQ SOCIMI con fecha 25 de agosto de 2023 de un nuevo **contrato de gestión integral** (en adelante, el “**Contrato**”) con la sociedad gestora RKS ASSET MANAGEMENT, S.L.U (en adelante “RKS-AM”), siendo sus principales términos los siguientes:

- Descripción de los servicios: RKS-AM será responsable y encargado de prestar los siguientes servicios de gestión a la Sociedad, que se detallan en el Anexo 1 del Contrato (los “**Servicios**”):
  - o Gestión Integral de Activos, que engloba principalmente servicios de (i) gestión integral de los inmuebles, (ii) puesta a punto en la fase de adecuación de los inmuebles, (iii) administración de las fincas, y (iv) comercialización de los inmuebles.
  - o Asesoramiento, Gestión y Control Financiero de la Sociedad.
  - o Servicios de Oficina, que engloba principalmente el establecimiento de la sede social de la Sociedad en la oficina de RKS-AM, la cesión de espacios comunes, servicios comunes de oficina y servicios de informática.
  - o Servicios de asesoramiento jurídico.
- No exclusividad: RKS-AM puede ofrecer el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean la Sociedad, siempre que esto no impida que RKS-AM cumpla con sus obligaciones y siempre que lo haga evitando cualquier conflicto de intereses. Por su parte, la Sociedad no puede solicitar el mismo tipo de Servicios a terceros que no sean RKS-AM.
- Equipo gestor: RKS-AM ejecutará los Servicios por medio del personal que sea necesario, adecuado y suficiente. Dicho personal contará con la experiencia, especialización y formación objetivamente requerida para garantizar la correcta y satisfactoria prestación de los Servicios. RKS-AM podrá, a su costa, celebrar acuerdos con terceros proveedores de servicios especializados o subcontratistas para la realización de todos o cualquiera de los Servicios, siempre que el proveedor externo sea una persona o empresa de buena reputación con capacidad suficiente para llevar a cabo las tareas subcontratadas y sin conflicto de intereses en relación con cualquiera de las partes.

- Duración: El Contrato desplegará sus efectos desde el 1 de julio de 2023 y tendrá una duración de DIEZ (10) AÑOS, es decir, estará vigente hasta el 30 de junio de 2033. Llegada la fecha de vencimiento, si ninguna de las partes manifestara su voluntad de dar por terminado el mismo, con una antelación de 6 meses, se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos de 5 años.
- Remuneración: Como contraprestación por los Servicios, la Sociedad pagará a RKS-AM los siguientes honorarios (más en su caso el IVA correspondiente):
  - o Gestión Integral de Activos:
    - (i) Gestión Integral: Por los servicios de gestión integral de arrendamientos, un honorario igual 8% del importe facturado en concepto de rentas o asimilables cada mes con un mínimo de 1.000 euros.
    - (ii) Puesta a Punto. Por los servicios de gestión y control de las obras de acondicionamiento, un honorario que tiene un componente fijo (de 3.550 a 4.300 euros) en función del número de inmuebles a acondicionar, y un componente variable por inmueble (de 90 a 630 euros) que depende del coste de adecuación por inmueble. Además, por servicios de regularización documental, catastral y/o registral, cobrará una cantidad que variará en función del alcance de la tarea o servicio que se preste (de 90 a 650 euros) que varía en función del tipo de servicio a prestar.
    - (iii) Comercialización.
      - Arrendamiento de activos. Por cada contrato que se formalice, un honorario equivalente a 1 mes de renta, más el 5% de la renta anual del primer año (con un mínimo de 500 euros).
      - Arrendamiento de activos con opción a compra. Por cada contrato que se formalice, un honorario equivalente a 1 mes, más el 5% de la renta anual del primer año (con un mínimo de 500 euros) y el 5% de la prima de la opción de compra (con un mínimo de 1.000 euros).
      - Venta de activos. Un honorario del 5,00% del precio de venta.
  - Asesoramiento, Gestión y Control Financiero:
    - (i) Comisión de Gestión Fija. Un honorario igual al 0,16% del Gross Asset Value ("GAV") al final de cada trimestre, con un máximo de 300.000 euros. El GAV lo calculará RKS-AM, en los primeros 15 días de cada mes siguiente a cada trimestre, como el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en el balance de la Sociedad.

- (ii) Comisión de Éxito. Un honorario igual al 0,1% de la capitalización bursátil, con un mínimo de 50.000 euros, por la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en cualquier mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- (iii) Comisión por Captación de Activos Inmobiliarios. Un honorario del 2,00% del precio de compraventa con un mínimo de 5.000 euros. Para aquellos supuestos en los que no se produjera el cierre de la operación y esto no fuera imputable a RKS-AM, se devengará un honorario del 1,00% del precio de compraventa acordado en el último documento de arras o reserva vinculante firmado por la Sociedad con un máximo de 50.000 euros y un mínimo de 5.000 euros.
- (iv) Comisión de Gestión Variable. Un honorario anual igual al 10% del exceso de retorno obtenido por encima del 6,5% de su inversión neta (“hurdle rate”). El retorno mínimo para la Sociedad (indirectamente para los accionistas) se calcula sobre el Patrimonio Neto consolidado sin considerar el resultado del período en curso y prorrateado en función de la fecha de las distintas ampliaciones o reducciones de capital, así como todas las posibles distribuciones realizadas durante el período de cálculo. En caso de que el resultado del ejercicio supere el retorno mínimo para la Sociedad definido anteriormente, la Gestora tendrá derecho a percibir un honorario de éxito. De igual manera, en el Contrato en relación al honorario de éxito se tiene establecido un mecanismo de protección para el accionista (high-water mark mechanism), mediante el cual la Sociedad Gestora no tendrá derecho a remuneración en el caso de haber disminuido el Patrimonio Neto consolidado por pérdidas y únicamente recuperará dicho derecho una vez alcanzado el nivel de Patrimonio Neto consolidado que se tenía con anterioridad a las pérdidas registradas. Este honorario podrá ser abonado a RKS-AM mediante la entrega de acciones de la Sociedad, que no podrá vender en el plazo de 2 años. Para que esta opción pueda tener lugar, la Sociedad: i) deberá contar con acciones en autocartera, ii) deberá respetar los límites permitidos por la legislación y acuerdos vigentes, iii) nunca podrá suponer un pago que implique la transmisión de una participación significativa en el capital social de la Sociedad, iv) deberán entregarse al valor de cotización de la acción en ese momento y v) requerirá la expresa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (v) Comisión de Captación de Fondos. Un honorario del 3,00% del capital social captado para la Sociedad a través de una ampliación de capital o cualquier otro tipo de acceso en la financiación de la Sociedad.

- Asesoramiento Jurídico: Un importe fijo mensual (iguala) de CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS (4.135,00 €)

- Gastos: La Sociedad asumirá los gastos de RKS-AM en la realización de sus actuaciones.

- Terminación: El Contrato terminará en los siguientes supuestos:

(i) Por el vencimiento del plazo pactado , ante la notificación de cualquiera de las partes de dar por terminado el Contrato;

(ii) Por el incumplimiento por cualquiera de las Partes de cualquiera de sus obligaciones esenciales o Fallo del Servicio, ante el requerimiento previo fehaciente de la parte cumplidora;

(iii) El incumplimiento por parte del Cliente de pagar CUATRO (4) MESES de los Honorarios acordados, ante el requerimiento previo fehaciente de RKS-AM;

(iv) Por la interrupción, por cualquier motivo, de cualquiera de las Partes, de su línea de negocio o principal, así como por la alteración sustancial de su actividad, la disolución o liquidación ordenada;

(vi) La iniciación contra cualquiera de las Partes de procedimientos judiciales ejecutivos o declaración de embargos preventivos u otras medidas que revelen dificultades financieras para cumplir con el cumplimiento normal de sus actividades o la situación de insolvencia de cualquiera de las Partes.

(vii) La fusión, escisión, cesión global de activos y pasivos o venta de una participación accionarial en el capital del Proveedor (con una transmisión equivalente al 50% o más de su capital social), cuando, como resultado de ello, la sociedad resultante de la fusión, el beneficiario de la división, el cesionario de los activos y pasivos esté bajo el control de sociedades que sean competidores actuales o potenciales del Cliente o, cuando la transmisión de dicha participación en el capital determine que el Proveedor está bajo el control de empresas que son competidores actuales o potenciales de QPQ SOCIMI.

- Incumplimiento y penalidad. El incumplimiento del Contrato implicará para la parte cumplidora su derecho a exigir el cumplimiento del mismo en los términos pactados o a darlo por resuelto, en ambos casos junto con el derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que, en su caso, se hubieran ocasionado. En ninguna circunstancia la indemnización podrá suponer un importe superior a lo facturado.

En el supuesto de resolución anticipada, la parte cumplidora además de los anteriores derechos indemnizatorios tendrá derecho a exigir a la parte incumplidora una penalidad acumulable equivalente a (i) 1/4 del promedio de los importes devengados por gestión integral de los 3 meses naturales anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del Contrato, (ii) 1/4 del promedio de los importes devengados por comercialización (compraventa y a/o alquiler) de los 3 meses anteriores multiplicado por el número de meses restantes de duración del Contrato, y (iii) una anualidad abonada en el año anterior por las comisiones de gestión fija y variable multiplicadas por los años restantes hasta la finalización del Contrato (en caso de que no existiera esa referencia previa de anualidades de años

anteriores, se establece en 500.000 euros para la comisión fija anual y para la comisión de gestión variable).

Asimismo, se pone en conocimiento la resolución del antiguo contrato de gestión suscrito con INVERMAX PROPIEDADES RENTABLES, S.L.U, y el contrato marco existente con la sociedad ALQUILER SEGURO, S.A, con efectos desde el pasado 1 de julio de 2023.

Al amparo del nuevo Contrato, y en aras al buen desarrollo de la Sociedad, y mitigar el impacto económico de la resolución el contrato, la gestora RKS-AM, ha suscrito a su vez un contrato de delegación de servicios de gestión inmobiliaria de determinados servicios asumidos en el Contrato con la sociedad ALQUILER SEGURO, S.A.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que necesite.

Atentamente

Henry Gallego.

Consejero Delegado y Presidente.

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.