



Barcelona, a 28 de noviembre de 2018

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a QUONIA SOCIMI, S.A. (en adelante, "**QUONIA**" o la "**Sociedad**")

#### **HECHO RELEVANTE**

En relación al Hecho Relevante publicado en el día de ayer, 27 de noviembre de 2018, comunicando el anuncio, junto con el orden del día, de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad que se celebrará en Barcelona, Calle Balmes 89, 7º 2ª, el día 27 de diciembre de 2018, a las 10:00 horas, en primera convocatoria, o el día 28 de diciembre de 2018, en segunda convocatoria, en el mismo lugar y hora, se adjunta como Anexo la siguiente documentación relacionada con la Junta General:

- Certificación del auditor de cuentas de la Sociedad sobre los créditos a compensar en el marco del aumento de capital referido en el punto primero del orden del día.
- Informe del Consejo de Administración relativo al crédito a compensar en el aumento de capital referido en el punto primer del orden del día, así como sobre la correspondiente propuesta de modificación de estatutos.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Eduard Mercader  
Director General



46333684T

MARIA EUGENIA

BAILACH (R:

B87352357)

Digitally signed by  
46333684T MARIA  
EUGENIA BAILACH (R:  
B87352357)  
Date: 2018.11.20  
14:12:46 +01'00'

**QUONIA SOCIMI, S.A.**

**Informe Especial sobre aumento de capital  
por compensación de créditos**

Barcelona, noviembre de 2018



**INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

A los Accionistas de  
**QUONIA SOCIMI, S.A.**

*Per encargo del Consejo de Administración*

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA EUROS (476.190.-€), con una prima de emisión total de QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS DIEZ EUROS (523.810.-€), por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 9 de noviembre de 2018, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por cien, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de QUONIA SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUREN AUDITORES SP, SLP  
Inscrita en el I.C.J.C.E con el nº 1138

M<sup>a</sup> Eugènia Bailach Aspa  
Socia  
14 de noviembre de 2018

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2018 Núm.20/18/11235

CÒPIA

Informe sobre treballs diferents  
a l'auditoria de comptes

Member of



Mallorca 260, 08008 Barcelona  
Tel. +34 932 155 989  
www.auren.es

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE QUONIA SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS**

---

**1. Objeto del Informe**

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 286 y 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), los miembros del Consejo de Administración de QUONIA SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") formulan el presente informe (el "**Informe**") con el objeto de explicar la operación de ampliación del capital social de la Sociedad por compensación de créditos que se someterá a aprobación como punto primero y único del orden del día en Junta General Extraordinaria de Accionistas (la "**Junta General de Accionistas**").

**2. Justificación y finalidad de la propuesta de acuerdo de ampliación de capital a someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas**

Con la finalidad de facilitar la comprensión de la operación que motiva la propuesta de ampliación de capital por compensación de créditos que se someterá a la Junta General de Accionistas, se ofrece en primer lugar a los accionistas de la Sociedad una exposición de la justificación y finalidad de la ampliación de capital propuesta.

En el Consejo de Administración de QUONIA del pasado 20 de septiembre de 2017 y en uso de la delegación conferida por la junta general ordinaria de la Sociedad celebrada el pasado 29 de junio de 2017, se acordó aumentar el capital social en un importe máximo nominal de 12.629.797 euros mediante la emisión y puesta en circulación 12.629.797 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal unitario, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 1,10 euro por acción, de que resulta un tipo de emisión de 2,10 euros por acción. El importe total de la ampliación de capital, si se hubiera suscrito íntegramente, hubiera ascendido a la cantidad de 26.522.574 euros, es decir, 12.629.797 euros en concepto de capital social y 13.892.777 euros en concepto de prima de emisión. (la "**Ampliación de Capital 2018**").

Una vez transcurrido el periodo de suscripción con preferente y el periodo de suscripción discrecional establecidos, se cerró la citada ampliación con una aportación total de DOS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS Y NOVENTA CENTIMOS (2.909.862,90 euros).

Dicha ampliación de capital no era suficiente para hacer frente a las necesidades de financieras de la Sociedad a corto plazo con lo que la empresa Dexi Invest & Trade, S.L. suscribió con la Sociedad un préstamo participativo por importe de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 euros) (el "**Préstamo Participativo**").



Dicho préstamo venció el día 8 de octubre del presente año y la empresa Dexi Invest & Trade, S.L. manifiesta su voluntad de capitalizarlo al mismo precio que la ampliación realizada por la Sociedad ya mencionada anteriormente. Al Consejo de Administración le parece conveniente para la Sociedad puesto que de lo contrario se drenarían recursos financieros, y además, el precio establecido es correcto puesto que el préstamo participativo se suscribió en fecha muy cercana al cierre de la Ampliación de Capital 2018 y no ha habido en este periodo ningún reparto de dividendos.

### **3. Información relativa a la Ampliación de Capital por Capitalización**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación, se detallan la naturaleza y características del crédito a compensar, la identidad del aportante, así como la cuantía y el número de acciones que está previsto que se emitan como consecuencia de la Ampliación de Capital por Capitalización.

#### **a) Naturaleza y características de los créditos a compensar**

Dexi Invest & Trade, S.L. ostenta un crédito, en concepto de principal e intereses, por un importe total de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 euros) derivado de la suscripción del Préstamo Participativo con la Sociedad en fecha 8 de junio de 2018.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar de forma expresa la concordancia de los datos relativos al crédito derivado del Préstamo Participativo objeto de capitalización con la contabilidad social. Asimismo, al tiempo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas, se pondrá a disposición de los accionistas en el domicilio social de la Sociedad una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad que acredite que, de acuerdo con lo que resulta de la contabilidad social, los datos ofrecidos en el presente Informe sobre el crédito a compensar resultan exactos. La referida certificación se incorporará a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital por Capitalización.

#### **b) Identidad del aportante**

Dexi Invest & Trade, S.L., sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, con domicilio social en Madrid, avenida Reina Victoria nº 4 Puerta A Planta 1 y provista de C.I.F. nº B-87866117 constituida por tiempo indefinido, en fecha 30 de junio de 2017 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno nº 2017/2622 de su protocolo.

#### **c) Cuantía de la Ampliación de Capital por Capitalización**

La Ampliación de Capital por Capitalización se realizará por un importe máximo, en concepto de nominal y prima de emisión, de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 euros), mediante la emisión de CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de UN EURO Y DIEZ CÉNTIMOS

(1,10.-€) euros por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad, tras recibir el asesoramiento oportuno, ha decidido aprobar que la citada Ampliación de Capital por Capitalización se lleve a cabo con un tipo de emisión de DOS EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS (2,10.-€), de acuerdo con la valoración que se dio de la compañía en la Ampliación de capital 2018.

Las acciones resultantes de la Ampliación de Capital por Capitalización otorgarán a su titular, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, los mismos derechos y obligaciones que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Ampliación de Capital por Capitalización darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de dicha fecha.

d) Derecho de suscripción preferente

Habida cuenta de que la Ampliación de Capital por Capitalización objeto del presente Informe es una ampliación de capital por compensación de créditos en los términos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, no existirá derecho de suscripción preferente sobre las acciones de nueva emisión, a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, según el cual únicamente en los aumentos de capital social con emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias cada accionista tendrá derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posea.

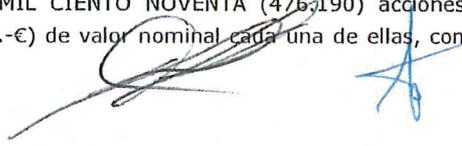
**4. Propuesta de acuerdo**

El texto íntegro de la propuesta de acuerdos relativa a la Ampliación de Capital por Capitalización y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo al capital social, que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es el siguiente:

**Primero.- Ampliación del capital social de la Sociedad mediante compensación del crédito derivado del Préstamo Participativo suscrito con Dexi Invest & Trade, S.L. en fecha 8 de junio de 2018 y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.**

a) Ampliación de Capital por Capitalización

"Ampliar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO EUROS (26.825.218.- Euros) hasta la cifra de VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS (27.301.408,00 euros) es decir, aumentarlo en la cuantía de CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA EUROS. En virtud de la citada ampliación se emiten CUATROCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA (476.190) acciones ordinarias de la Sociedad, de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, con

una prima de emisión de UN EUROS Y DIEZ CÉNTIMOS (1,10.-€) por acción, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación. En consecuencia, el total importe a desembolsar, en concepto de capital y prima de emisión, ascendería a la cantidad total de UN MILLON DE EUROS (1.000.000.-€), (la "**Ampliación de Capital por Capitalización**").

Las acciones resultantes de la Ampliación de Capital por Capitalización otorgarán a su titular, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil correspondiente, los mismos derechos y obligaciones que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Ampliación de Capital por Capitalización darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de dicha fecha."

b) Contravalor y desembolso de la Ampliación de Capital por Capitalización

"Acordar que Dexi Invest & Trade, S.L., sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, con domicilio social en Madrid, Avenida Reina Victoria nº 4 Puerta A Planta 1 y provista de C.I.F. nº B-87866117 constituida por tiempo indefinido, en fecha 30 de junio de 2017 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno nº 2017/2622 de su protocolo, suscriba las CUATROCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA (476.190) acciones de la Sociedad a emitir en el marco de la Ampliación de Capital por Capitalización a la que se refiere el presente acuerdo, desembolsando la total cantidad de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000.-€), mediante la capitalización de un crédito que, por dicha cantidad, Dexi Invest & Trade, S.L. ostenta frente a la Sociedad en virtud del Préstamo Participativo suscrito en fecha 8 de junio de 2018. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que, de conformidad con lo dispuesto en el Préstamo Participativo, los administradores declaran que el crédito derivado del Préstamo Participativo es líquido, vencido y exigible en su totalidad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, con anterioridad a esta Junta General de Accionistas, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han formulado y suscrito un informe que se ha puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad con ocasión de la presente Junta y que se adjunta a la presente Acta como **Anexo I**. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dicho informe versa sobre la naturaleza y características del crédito objeto de capitalización, la identidad del aportante, el número de acciones a emitir y la cuantía de la Ampliación de Capital por Capitalización, haciéndose constar de forma expresa la concordancia de los datos relativos a dicho crédito con la contabilidad social. Asimismo, dicho informe incluye la justificación de la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, relativo al capital social, a los efectos del artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, juntamente con la convocatoria de la presente Junta General de Accionistas de la Sociedad, se puso a disposición de los accionistas una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad a los efectos de lo previsto en el apartado 3 del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital."

c) Derecho de suscripción preferente

"Hacer constar, a los efectos oportunos, que no existirá derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Ampliación de Capital por Capitalización, a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital."

d) Solicitud de admisión a negociación

"Solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Ampliación de Capital por Capitalización en el Mercado Alternativo Bursátil en el que cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, con sometimiento expreso a las normas que existan o que puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial."

e) Modificación de artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad

"Como consecuencia de la Ampliación de Capital por Capitalización, modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que en adelante y con expresa derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:

*"El capital social es de VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS (27.301.408,00 euros), representado por VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS (27.301.408,00) acciones, de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.*

*La totalidad de las acciones pertenecen a una única clase y serie y confieren a su titular los mismos derechos y obligaciones."*

**Tercero.- Delegación de facultades para la formalización, inscripción, desarrollo, interpretación, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria.**

"Facultar al Presidente del Consejo de Administración, D. Divo Milan Haddad (mayor de edad, de nacionalidad mexicana, casado, con domicilio a estos efectos en 06100 Ciudad de México, calle Tlaxcala 181, Colonia Condesa, Delegación de Cuauhtemoc y provisto de N.I.E. N° Y3781154Z) y al Director General y apoderado de la Compañía, D. Eduard Mercader Castany (mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio en Barcelona, calle Pau Alcover nº 84 y con DNI 46.126.204-A) con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, para ejecutar los acuerdos adoptados, pudiendo a tal efecto:

- (i) Desarrollar, aclarar, precisar, interpretar, completar y subsanar los acuerdos adoptados por esta Junta General de Accionistas o aquellos que se produjeran en cuantas escrituras y documentos se otorgaran en ejecución de estos y, de modo particular, cuantas omisiones, defectos o errores, de fondo o de forma, impidieran el

acceso de dichos acuerdos al Registro Mercantil.

- (ii) Ejecutar los acuerdos adoptados por esta Junta General de Accionistas, realizando cuantos actos o negocios jurídicos sean necesarios o convenientes a dicho fin y otorgando cuantos documentos públicos o privados se estimarán necesarios o convenientes para la más plena eficacia de estos acuerdos.
- (iii) Determinar, en definitiva, todas las demás circunstancias que fueran precisas, adoptando y ejecutando los acuerdos necesarios, publicando los anuncios y prestando las garantías que fueran pertinentes a los efectos previstos en la ley, así como formalizando los documentos precisos y cumplimentando cuantos trámites fueran oportunos, procediendo al cumplimiento de cuantos requisitos sean necesarios de acuerdo con la ley para la más plena ejecución de lo acordado por esta Junta General de Accionistas.
- (iv) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante el Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear") y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución de la presente Ampliación de Capital por Capitalización."

Barcelona, a 9 de noviembre de 2018



Sr. D. Divo Milan Haddad



Sr. D.º John Anthony Santa María Otazua



Sra. D.ª Alicia Solares Flores



Sra. D.ª Ana María Saucedo Arizpe



Sr. D. Jose Luis Llamas Figueroa



Sr. D. Fabián Gerardo Gosselín Castro