



MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)
Palacio de la Bolsa
Plaza de la Lealtad, 1
28014 Madrid

Barcelona, 31 de octubre de 2016

COMUNICACIÓN
QUONIA SOCIMI, S.A.

Muy señores nuestros:

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 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), QUONIA SOCIMI, S.A. publica la siguiente información correspondiente al primer semestre de 2016

- I. Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.
- II. Estados financieros intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016.

Atentamente,


D. Enric Pérez Mas
Consejero Delegado
QUONIA SOCIMI S.A.

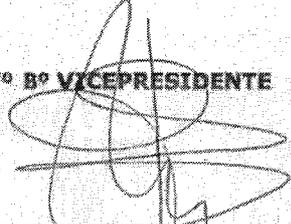
JOSE LUIS RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, Secretario no consejero de la entidad QUONIA SOCIMI, S.A., domiciliada en Barcelona, calle Villarroel 216, y provista de C.I.F. B-65390775 (la "Sociedad"),

CERTIFICO:

- I. Que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el pasado día 20 de octubre de 2016 ha formulado y aprobado los Estados Financieros de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 que se adjuntan como Anexo a la presente certificación;
- II. Que los citados Estados Financieros han sido firmados por todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad;

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente certificación, con el visto bueno del Vicepresidente, en Madrid, a 26 de octubre de 2016.

Vº Bº VICEPRESIDENTE


Enric Pérez Más

SECRETARIO NO CONSEJERO


Jose Luis Rodríguez Jiménez

Quonia SOCIMI, S.A.

Informe de
Revisión Limitada de Estados
Financieros Intermedios Abreviados

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

Al Consejo de Administración de QUONIA SOCIMI, S.A.
(anteriormente Quonia, S.L.):

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de QUONIA SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación abreviado al 30 de junio de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de QUONIA SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios abreviados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios abreviados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios abreviados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de QUONIA SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2016, así como de sus resultados para el período de tres meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Ana Torrens

27 de octubre de 2016

QUONIA SOCIMI, S.A
(anteriormente, Quonia, S.L.)

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 30 DE JUNIO DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible		2.031	-	FONDOS PROPIOS-	Nota 9	25.439.569	15.136.544
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	40.326.448	18.746.268	Capital		11.663.622	4.966.656
Inversiones Financieras a largo plazo	Nota 7	72.898	-	Prima de asunción		(477)	(477)
Total activo no corriente		40.401.377	18.746.268	Reservas		(970.091)	(290.613)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		3.050	3.050
				Otras aportaciones de socios		(1.459.871)	(679.434)
				Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		34.675.802	19.135.726
				Total patrimonio neto			
				PASIVO NO CORRIENTE:	Nota 7	15.661.338	8.952.286
				Deudas financieras a largo plazo		15.661.338	8.952.286
				Total pasivo no corriente			
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:	Notas 8 y 9	909.667	587.443
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		510.271	140.460	Deudas a corto plazo-		-	336.512
Cilentes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 6	2.955	30.885	Otras deudas a corto plazo		866.784	250.931
Deudores varios		59.593	56.432	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		42.883	-
Créditos con Administraciones Públicas	Nota 10.1	447.723	53.143	Otros Pasivos Financieros		348.298	43.205
Inversiones financieras a corto plazo		1.799.122	650.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		304.376	35.851
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	8.884.335	9.181.932	Acreedores varios		43.922	7.354
Total activo corriente		11.193.728	9.972.392	Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1		
TOTAL ACTIVO		51.595.105	28.718.660	Total pasivo corriente		1.257.965	630.648
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		51.595.105	28.718.660

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación abreviado al 30 de junio de 2016.

QUONIA SOCIMI, S.A
(anteriormente, Quonia, S.L.)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016 (*)	Ejercicio 2015 (**)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	337.274	169.175
Otros gastos de explotación-		(1.352.033)	(393.134)
Servicios exteriores	Nota 12.2	(1.323.624)	(384.129)
Tributos		(26.221)	(8.962)
Otros gastos de gestión corriente		(2.188)	(44)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(105.593)	(30.008)
Gastos e Ingresos excepcionales		819	505
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.119.533)	(253.462)
Ingresos financieros		1.936	2.591
Gastos financieros-	Nota 7	(342.208)	(62.189)
Por deudas con terceros		(342.208)	(62.189)
Diferencias de cambio		(66)	-
RESULTADO FINANCIERO		(340.338)	(59.598)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.459.871)	(313.060)
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.459.871)	(313.060)

(*) Incluyen el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

(**) Incluyen el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015. Información no auditada ni revisada.

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

QUONIA SOCIMI, S.A

(anteriormente, Quonia, S.L.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2016 (*)	Ejercicio 2015 (**)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.459.871)	(313.060)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(1.459.871)	(313.060)

(*) Incluyen el período de tres meses terminado el 30 de junio de 2016.

(**) Incluyen el período de tres meses terminado el 30 de junio de 2015. Información no auditada ni revisada.

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

QUONIA SOCIMI, S.A
(anteriormente, Quonia, S.L.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	3.200	-	(477)	(3.246)	3.050	(287.367)	(284.840)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(287.367)	-	287.367	-
Operaciones con socios-							
- Aumentos de capital (Nota 9)	15.133.344	4.966.656	-	-	-	-	20.100.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(679.434)	(679.434)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	15.136.544	4.966.656	(477)	(290.613)	3.050	(679.434)	19.135.726
Otras variaciones del patrimonio neto	10.303.025	6.696.966	-	(679.478)	-	679.434	16.999.947
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.459.871)	(1.459.871)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2016	25.439.569	11.663.622	(477)	(970.091)	3.050	(1.459.871)	34.675.802

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

QUONIA SOCIMI, S.A.
(anteriormente Quonia, S.L.)

Estados Financieros Intermedios abreviados
del periodo de seis meses terminado el 30 de
junio de 2016.

QUONIA SOCIMI, S.A. (anteriormente Quonia, S.L.)

Notas explicativas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2016

1. Actividad de la Empresa

QUONIA SOCIMI, S.A, en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad el 30 de julio de 2010 con denominación social Gesrenta Consulting, S.L. Con fecha 29 de julio de 2014 se cambió la denominación social a Investmex Real Estate, S.L. Con fecha 28 de septiembre de 2015 la Sociedad cambió su denominación social por Quonia, S.L. Con fecha 24 de mayo de 2016 la Sociedad se transformó en sociedad anónima, y con fecha 24 de mayo de 2016, la Sociedad cambio su denominación social por la actual. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Calle Villarroel, nº216, 3º 1ª de Barcelona.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") residentes en España o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, según se ha modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica;
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro;
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, según se indica en las secciones anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Estas actividades podrán ser realizadas por la Sociedad, de forma directa o indirecta, e inclusive mediante su participación en otras sociedades de objeto social análogo o similar.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios abreviados, respecto a información de cuestiones.

Régimen de SOCIMI

QUONIA SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.



6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios abreviados

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los presentes estados financieros intermedios abreviados se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios abreviados adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2016.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios abreviados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios abreviados. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.



2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Nota 4.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en estas notas explicativas referidas al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2015 se presenta, a efectos comparativos con la información del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

3. Aplicación del resultado

Dado que el objeto es el de la formulación de los presentes estados intermedios abreviados, los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de distribución del resultado.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios abreviados, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015 no se han capitalizado gastos financieros.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado, en base a tasaciones realizadas por terceros expertos independientes o estudios internos basados en metodologías similares. Las tasaciones que han utilizado los Administradores de la Sociedad contemplan determinados parámetros, principalmente de rentabilidad esperada, aplicados en base a las circunstancias específicas de la Sociedad.

Los ingresos devengados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 337 miles de euros (Nota 12.1), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles.

4.2. Instrumentos financieros

4.2.1. Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden, principalmente, a partidas a cobrar. Se incluyen en esta categoría los activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2016, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.2.2. Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio.

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos estos instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor basado en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados.

En concreto, a efectos de reconocimiento contable, el criterio utilizado por la Sociedad para las coberturas de valor razonable que cubren la exposición a las variaciones del valor razonable de un activo o pasivo, es el de su contabilización directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias por su valor razonable dado que dichos instrumentos financieros derivados tienen la consideración de "no cobertura contable".

4.3. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.4. Efectivo y otros medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

4.5. Partidas corrientes y no corrientes

En el balance de situación abreviado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación de la Sociedad, y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se entiende por ciclo normal de explotación, el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio.

4.6. Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias.

Intereses recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del Accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

4.7. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios abreviados diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios abreviados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios abreviados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.8. Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.9. Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2016 y 2015 no ha sido significativa.

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y el ejercicio 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

	Euros			
	31/12/2015	Altas / (Dotaciones)	Trasposos	30/06/2016
Coste	18.847.943	20.026.054	1.657.000	40.531.497
Amortización acumulada	(101.675)	(103.374)	-	(205.049)
Anticipos a proveedores	-	1.657.500	(1.657.000)	-
Total	18.746.268	21.580.180	-	40.326.448

Ejercicio 2015

	Euros		
	31/12/2014	Altas / (Dotaciones)	31/12/2015
Coste	6.766.611	12.081.332	18.847.943
Amortización acumulada	(15.816)	(85.859)	(101.675)
Total	6.750.795	11.995.473	18.746.268

A continuación se detallan los activos que la Sociedad mantiene a 30 de junio de 2016:

- Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad adquirió un edificio compuesto por 27 viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 166 de Barcelona por importe de 5,1 millones de euros.
- Con fecha 30 de octubre de 2015, la Sociedad adquirió un edificio de viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 45 de Barcelona por importe de 9,7 millones de euros.
- Con fecha 23 de septiembre de 2015, la Sociedad adquirió una finca en Langreo (Asturias) por importe de 1,3 millones de euros que se encontraba arrendada.
- Con fecha 25 de mayo de 2016, la Sociedad adquirió un local comercial situado en el Passeig Joan de Borbó, 60 de Barcelona, por importe de 6,8 millones de euros.
- Con fecha 10 de junio de 2016, la Sociedad adquirió un edificio de apartamentos situado en Sevilla, por importe de 12,5 millones de euros.

Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 corresponden, principalmente, a la adquisición de los dos activos inmobiliarios mencionados anteriormente.

	Metros Cuadrados	
	30/06/2016	31/12/2015
Viviendas	7.361	3.944
Otros - Locales y trasteros	8.215	4.559
Total	16.576	8.503

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Barcelona y en Langreo, propiedad de la Sociedad ascendieron a 337 miles de euros (Nota 12.1).

Asimismo, al 30 de junio de 2016 la Sociedad dispone de un total de 91 viviendas, 5 locales, 93 plazas de aparcamiento y 1 trastero para ser arrendados de los cuales se han recibido ingresos por arrendamiento durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 de 27 viviendas y 3 locales comerciales.

Las inversiones inmobiliarias en la calle Balmes, 45-47 y 166 de Barcelona, en Langreo y en Sevilla, se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 7.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones Inmobiliarias. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus activos inmobiliarios en base a valoraciones de terceros independientes. Fruto de dicho análisis no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de deterioro. Los Administradores de la Sociedad consideran que no hay indicios de deterioro en los activos inmobiliarios valorados al 30 de junio de 2016.

El valor neto contable por activo al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

Activo	Euros		Tasador	Fecha de valoración
	Valor Neto Contable	Valor de Mercado		
Balmes, 166 (Barcelona)	7.155.228	12.487.000	Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.	30/04/2016
Balmes 45-47 (Barcelona)	10.660.774	12.616.000	Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.	30/04/2016
Langreo (Asturias)	1.347.797	1.321.000	Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.	30/04/2016.
Joan de Borbó, 60	7.447.346	8.352.000	Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.	30/04/2016
Sevilla	13.715.303	14.963.000	Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.	30/04/2016
Total	40.326.448	49.739.000		

6. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y el ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.955	30.885
Deudores varios	59.593	56.432
Créditos con Administraciones Públicas	447.723	53.143
Total	510.271	140.460

7. Deudas financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas financieras a largo plazo" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y el ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Deudas con entidades de crédito	15.393.024	8.779.301
Instrumentos financieros derivados	400.703	242.770
Gastos de formalización	(132.389)	(69.785)
Total	15.661.338	8.952.286

El saldo que mantiene la Sociedad al 30 de junio de 2016 corresponde a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que ésta mantiene con el Banco Santander Central Hispano (BSCH) por las fincas sitas en la Calle Balmes 166 y 164 de Barcelona (véase Nota 5) y la Calle Balmes 45 y 47 de Barcelona (véase Nota 5). El vencimiento de los citados contratos se produce el 31 de julio de 2029 y el 30 de octubre de 2027.

Asimismo, con fecha 25 de febrero de 2016 la Sociedad ha formalizado un préstamo hipotecario sobre las fincas ubicadas en Langreo (Nota 5) por importe de 750 miles de euros cuyo vencimiento se produce en febrero de 2031 y que devenga un tipo de interés fijo de un 3,5% anual. Dicho préstamo incluye una cláusula de vencimiento anticipado por el cual, en el caso de perder el régimen actual de reducida dimensión en el impuesto sobre sociedades, la entidad financiera tendrá la potestad de exigir el vencimiento anticipado del préstamo.

Con fecha 10 de junio de 2016, la Sociedad ha formalizado un préstamo hipotecario sobre las viviendas ubicadas en Sevilla por importe de 6,6 millones de euros cuyo vencimiento se produce en julio de 2031 y que devenga un tipo de interés fijo de un 2,5% anual.

La citada deuda con entidades de crédito separada por vencimiento se muestra a continuación:

	Euros					
	2017 (*)	2018	2019	2020	2021 y adelante	Total Largo plazo
Deudas con entidades de crédito	562.010	1.098.644	1.128.374	1.158.928	11.445.068	15.393.024
Total	562.010	1.098.644	1.128.374	1.158.928	11.445.068	15.393.024

(*) Considerando el ejercicio 2017 como largo plazo a partir del 1 de julio de 2017.

Instrumentos financieros derivados

La Sociedad tiene contratados dos instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés cuyo objetivo es acotar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación de la Sociedad. El valor de los citados instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es de 401 y 242 miles de euros, respectivamente, y la contraparte es Banco de Santander. La variación del valor razonable de dicho derivado ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias dado que ha sido considerado un instrumento financiero de no cobertura contable.

Adicionalmente, con fecha 13 de junio de 2016 la Sociedad ha contratado con el Banco Popular un CAP por importe de 97.100 euros sobre un importe nominal es de 5.951.165 euros y con vencimiento 4 de junio del 2024. A 30 de junio de 2016, la valoración del derivado asciende a 72 miles de euros.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
IRS (*)	31/07/2022	3.600.000	(220.205)
IRS (*)	30/10/2022	5.500.000	(180.498)
CAP	04/06/2024	5.951.166	72.898
Total		15.051.166	

Ejercicio 2015

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
IRS	31/07/2022	3.600.000	(165.324)
IRS	30/10/2022	5.500.000	(77.446)
Total		9.100.000	

(*) Para estimar el valor razonable de los IRS, se ha tomado la valoración realizada por la entidad financiera emisora a fecha 14 de abril de 2016. Los administradores estiman que no existiría una diferencia significativa con la valoración de estos instrumentos derivados a 30 de junio de 2016.

Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el consejo de administración, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

1. Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes están garantizadas mediante seguros de crédito. Asimismo, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

2. Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y otros activos líquidos equivalentes que muestra su balance.

3. Riesgo de Mercado

Dado que el nivel de endeudamiento financiero de la Sociedad es reducido, el riesgo de tipo de interés es limitado. Respecto al riesgo de tipo de cambio, la casi totalidad de las operaciones realizadas por la Sociedad se realizan en euros, por lo que la Sociedad no está expuesta a un elevado riesgo por este concepto.

8. Deudas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y del ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2016	31/12/2015
Deudas a corto plazo	-	336.512
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	866.784	250.931
Otros Pasivos Financieros	42.883	-
Total	909.667	587.443

La Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2015 un importe pendiente de pago con la sociedad Antartic Vintage S.L. derivado de la compraventa del local de la Calle Balmes 166 (Barcelona) que ha sido cancelado durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016.

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1. Capital social

Al cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.200 euros, representado por 3.200 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente asumidas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2015, los accionistas de la Sociedad realizaron sucesivas aportaciones de capital cuyo importe total ascendía, en concepto de capital social y prima de asunción, a 15.137 y 4.967 miles de euros, aproximada y respectivamente. Dichas ampliaciones de capital se encontraban debidamente asumidas y desembolsadas a la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2015 y se detallan a continuación:

- Con fecha 29 de enero de 2015, la Sociedad ha incrementó su capital social en 5.200 miles de euros.
- Con fecha 5 de mayo de 2015, la Sociedad incrementó su capital social en 1.987 miles de euros con una ampliación de la prima de emisión de 993 miles de euros, lo que hacía una ampliación total de 2.980 miles de euros.
- Con fecha 28 de setiembre de 2015, la Sociedad incrementó su capital social en 7.947 miles de euros con una ampliación de la prima de emisión de 3.973 miles de euros, lo que hacía una ampliación total de 11.920 miles de euros.
- Con fecha 26 de febrero de 2016, los accionistas han realizado aportaciones por importe de 17 millones de euros que ha sido debidamente inscrita como ampliación de capital. Dicha ampliación de capital se ha realizado por un importe de 10.303 miles de euros de capital y 6.697 miles de euros de prima de asunción.

En consecuencia, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, el capital social y prima de asunción ascienden a 25.440 y 11.664 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2016, el detalle de las personas jurídicas con una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad era el siguiente:

	% de participación
EurekaGlobal Pte. LTD	15,78%
VRX I Investment Fund SPC	13,65%
Banque Heritage, S.A.	13,82%

No existen pactos de accionistas relativos a la toma conjunta de decisiones ni compromisos cruzados de compraventa de acciones.

9.2. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2016 la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

10.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2016		31/12/2015	
	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor
Hacienda Pública acreedor por IRPF	43.922		7.354	-
Hacienda Pública deudora por IVA	-	422.766	-	29.852
Retenciones y pagos a cuenta IS	-	24.957	-	23.291
Total	43.922	447.723	7.354	53.143

10.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. No existen diferencias entre los ingresos y gastos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%). En cualquier caso, el estar en régimen de SOCIMI no le exime de presentar el cálculo del impuesto sobre beneficios aunque la base sea negativa y el tipo impositivo del 0%.

10.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le sean de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios abreviados adjuntos.

11. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

Descripción	30 de junio de 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none">• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none">• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none">• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Inmueble Calle Balmes, 166 (Barcelona): 31/07/2014 Inmueble Calle Balmes, 45-47 (Barcelona): 30/10/2015 Inmueble Langreo (Asturias): 23/10/2015 Inmueble Passeig Joan de Borbó, 60 (Barcelona): 25/06/2016 Inmueble Sevilla: 10/06/2016
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble Calle Balmes, 166 (Barcelona): 7.123.116 euros Inmueble Calle Balmes, 45-47 (Barcelona): 10.268.252 euros Inmueble Langreo (Asturias): 1.354.900 euros Inmueble Passeig Joan de Borbó: 6.800.000 euros Inmueble Sevilla: 12.575.000 euros
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al cierre de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2016 y 2015, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2016 (*)	2015 (**)
Balmes, 166 (Barcelona)	234.812	169.174
Balmes, 45-47 (Barcelona)	56.483	-
Langreo (Asturias)	45.979	-
Total	337.274	169.174

(*) Incluyen el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

(**) Incluyen el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015. Información no auditada ni revisada.

Las ventas se han realizado en su totalidad en el territorio español.

12.2 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Servicios Exteriores" de los ejercicios terminados el 30 de junio de 2016 y 2015 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2016 (*)	2015 (**)
Arrendamientos y cánones	9.873	
Reparaciones y conservación	9.345	26.653
Servicios profesionales	1.227.414	325.724
Transportes	-	312
Primas de seguros	17.999	(320)
Servicios bancarios	7.833	2.138
Publicidad y propaganda	12.532	-
Suministros	23.645	14.731
Otros gastos	14.983	14.891
Total	1.323.624	384.129

(*) Incluyen el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016

(**) Incluyen el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2015. Información no auditada ni revisada.

Con fecha 29 de enero de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un contrato de prestación de servicios con los consejeros ejecutivos. Los consejeros ejecutivos eran Rusiton XII, S.L., (Presidente del Consejo de Administración hasta el 19 de enero de 2016, fecha en la que Rusiton XII, S.L. dejó de ser miembro del Consejo de Administración) y el Consejero Delegado. La retribución acordada en dicho acuerdo se resume a continuación:

- Una retribución fija;
- Una retribución variable que consiste en un porcentaje sobre el valor de tasación de los inmuebles en cartera;
- Se establece una retribución máxima para los consejeros ejecutivos (Retribución máxima más variable);
- En el caso de Rusiton XII, S.L., cuando se adquirieran nuevos inmuebles, se establece una retribución variable del 1% del precio de adquisición del inmueble adquirido.

En base al acuerdo descrito, a 30 de junio de 2016, Rusiton XII, S.L., sociedad vinculada, ha percibido una retribución de 418 miles de euros, de los que 194 miles de euros se encuentran activados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" y 224 miles de euros se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

Adicionalmente, con fecha 29 de enero de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó, para determinados miembros del Consejo de Administración que presten servicios de asesoramiento en materia de inversión un acuerdo en el que se estableció una retribución consistente en un porcentaje sobre determinadas magnitudes financieras de la Sociedad al cierre del ejercicio y un porcentaje sobre el rendimiento de la Sociedad. Estos acuerdos han de dejado de tener vigencia el 30 de junio de 2016.

Finalmente, el epígrafe de "Otros gastos de explotación-Servicios profesionales" incluye durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 un importe de 220 miles de euros correspondientes a gastos derivados del proceso de salida al Mercado Alternativo Bursátil.

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para sociedades mercantiles que elaboren la memoria en el modelo abreviado del Plan General de Contabilidad .

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago	24	12

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

14. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y el ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Euros			
	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Sueldos	Otros Conceptos	Sueldos	Otros Conceptos
Consejo de Administración	627.210	-	221.406	-

Los miembros del consejo de administración no se encuentran en plantilla de la Sociedad por lo que las retribuciones detalladas anteriormente han sido registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

La Sociedad no tiene contraído con los miembros de su Consejo de Administración compromiso alguno en concepto de pensiones o premios de jubilación ni concedidos préstamos.

Al 30 de junio de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad QUONIA SOCIMI, S.A. está compuesto por tres mujeres y tres varones.

No hay personal, distintos a los Administradores de la Sociedad, considerado como Alta Dirección.

15. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Consejo de Administración

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 ni el Consejo de Administración de QUONIA SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas al mismo según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

16. Otra información

16.1. Honorarios de auditoría

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, los honorarios devengados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	26.400	22.000
Otros servicios	45.000	40.185
Total Honorarios profesionales	71.700	62.185

16.2. Avals y garantías

La Sociedad ha entregado en garantía del pago de la deuda hipotecaria un total de 500 miles de euros que se encuentra registrados en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" al 30 de junio de 2016.

17. Hechos posteriores

Con fecha 15 de julio de 2016, la Sociedad ha adquirido un activo inmobiliario situado en Las Ramblas, 78-80, Barcelona por importe de 11,25 millones de euros.

Barcelona, a de 2016

Sra. D^a Mayra Hernández

Sr. D. Divo Milan Haddad

(Presidente)

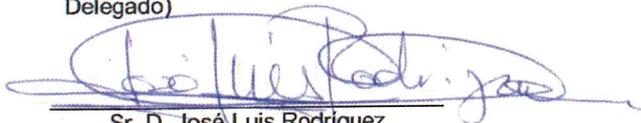
Sra. D^a Alicia Solares Flores

Sra. D^a. Ana María Saucedo Arizpe

Sr. D. Enric Pérez Mas

Sr. D. Jose Luis Llamas

(Vicepresidente y Consejero
Delegado)



Sr. D. José Luis Rodríguez
Jimenez (secretario no consejero)