



Barcelona, a 30 de abril de 2019

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”), ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a QUONIA SOCIMI, S.A. (en adelante, “QUONIA” o la “Sociedad”):

- Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2018 formuladas junto con el informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2018.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado que se corresponde al mismo del año pasado puesto que el consejo no ha considerado introducir ninguna modificación.

Atentamente,

D. Eduard Mercader  
Director General

**QUONIA SOCIMI, S.A.**

**Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018  
e Informe de Gestión del ejercicio 2018**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

---

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de QUONIA SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota X de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

**Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Member of

### **Valoración de las inversiones inmobiliarias**

**Descripción** Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo del balance, y son las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial de la Sociedad. La razón por la que hemos considerado la valoración de los inmuebles como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría es porque requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. Para cuantificar eventuales deterioros, la Sociedad ha contratado los servicios de un experto independiente que ha efectuado sus estimaciones aplicando el método del "Descuento de los Flujos de Caja".

**Nuestra respuesta** Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, de la actividad comercial desarrollada por la Sociedad, y de la adecuación, reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas (notas 4.3 y 7).

### **Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI**

**Descripción** La Sociedad ha optado por aplicar, desde el año 2014, el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad, por lo que consideramos que se trata de uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

**Nuestra respuesta** Nuestros principales procedimientos de auditoría, en respuesta a este aspecto, han consistido, entre otros, en realizar una revisión de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI, y hemos evaluado el grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad y la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal.

Asimismo, hemos revisado que los desgloses incluidos en las notas 1, 11 y 12 de la memoria de la Sociedad son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.



### **Contrato de gestión**

**Descripción** La Sociedad tiene firmado un contrato de gestión con RUSITON XXI, S.L. (la sociedad gestora), por el que RUSITON XXI, S.L. percibe retribuciones por distintos conceptos. La retribución total del ejercicio 2018, detallada en la nota 13.2 de la memoria, ha ascendido a 3.036 miles de euros. Dicha retribución incluye la comisión de gestión, la comisión de inversión y desinversión y la comisión de éxito. Entre estas comisiones destaca la de éxito, relacionada con el valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad, sobre la base del informe realizado por los expertos independientes contratados por la Sociedad.

Dado el efecto que estas retribuciones tienen en el resultado del ejercicio, y el hecho que el cálculo de la comisión de éxito requiere el uso de las estimaciones sobre la valoración de los inmuebles, efectuadas por los expertos independientes contratados por la Sociedad, hemos considerado este aspecto como uno de los más relevantes de la auditoría.

**Nuestra respuesta** Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del contrato de gestión y sus adendas en el que se establecen las bases para el cálculo de la retribución a la sociedad gestora. Así mismo, hemos obtenido el informe de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria y hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en dichas estimaciones, así como la metodología de cálculo empleada por los expertos independientes, para poder concluir sobre la razonabilidad de los mismos. También ha sido efectuada la revisión aritmética de los cálculos realizados por la Sociedad, para verificar la exactitud de los importes registrados, en relación con la retribución devengada.

Finalmente, hemos revisado que la nota 13.2 de la memoria incluye los desgloses relativos a esta remuneración y que éstos resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

---

### **Otras cuestiones**

Las cuentas anuales de QUONIA SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017, fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales según el informe emitido en fecha de 16 de abril de 2018.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Member of



Alliance of  
independent firms

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

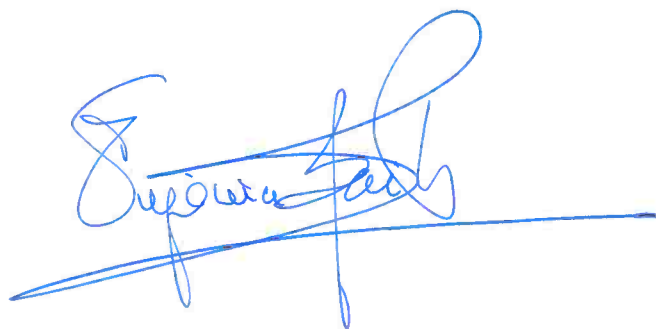
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC N° S2347



M<sup>a</sup> Eugènia Ballach Aspa  
Inscrita en el ROAC N° 12855

27 de marzo de 2019



AUREN AUDITORES SP, SLP

2019 Núm.20/19/04731

CÒPIA  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional



## **Quonia SOCIMI, S.A.**

**Cuentas anuales  
Del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2018  
E Informe de Gestión**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail stroke.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail stroke.

QUONIA SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....		<b>57.646.697,63</b>	<b>57.253.426,69</b>
I. Inmovilizado intangible .....	5	224,98	946,75
5. Aplicaciones informáticas .....		224,98	946,75
II. Inmovilizado material .....	6	30.454,18	36.656,45
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....		30.454,18	36.656,45
III. Inversiones inmobiliarias .....	7	57.349.009,83	56.931.650,86
1. Terrenos .....		33.765.980,43	36.512.895,82
2. Construcciones .....		23.583.029,40	20.418.755,04
V. Inversiones financieras a largo plazo .....	9. a)	267.008,64	284.172,63
4. Derivados .....	9. f)	27.950,64	55.984,63
5. Otros activos financieros .....		239.058,00	228.188,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....		<b>8.683.779,21</b>	<b>3.422.334,75</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....		2.175.318,90	1.195.658,53
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	9. b)	345.662,64	189.218,39
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo ..		345.662,64	189.218,39
3. Deudores varios .....	9. b)	419.527,51	23.780,07
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas .....	11	1.410.128,75	982.660,07
V. Inversiones financieras a corto plazo .....	9. b)	1.278.246,71	955.246,71
5. Otros activos financieros .....		1.278.246,71	955.246,71
VI. Periodificaciones a corto plazo .....		14.576,31	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	9. b)	5.215.637,29	1.271.429,51
1. Tesorería .....		5.215.637,29	1.271.429,51
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....		<b>66.330.476,84</b>	<b>60.675.761,44</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018



**QUONIA SOCIMI, S.A.**
**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>NOTAS DE LA MEMORIA</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO .....</b>		<b>34.348.448,07</b>	<b>30.923.053,23</b>
<b>A-1) Fondos propios .....</b>	<b>10</b>	<b>34.348.448,07</b>	<b>30.923.053,23</b>
<b>I. Capital .....</b>		<b>25.439.569,00</b>	<b>25.439.569,00</b>
1. Capital escriturado .....		25.439.569,00	25.439.569,00
<b>II. Prima de emisión .....</b>		<b>11.663.622,25</b>	<b>11.663.622,25</b>
<b>III. Reservas .....</b>		<b>19.093,72</b>	<b>346,94</b>
2. Otras reservas .....		19.093,72	346,94
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias) .....</b>		<b>(306.402,30)</b>	<b>(272.283,00)</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores .....</b>		<b>(5.911.252,45)</b>	<b>(3.486.434,28)</b>
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores) .....		(5.911.252,45)	(3.486.434,28)
<b>VI. Otras aportaciones de socios .....</b>		<b>3.050,49</b>	<b>3.050,49</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio .....</b>		<b>3.440.767,36</b>	<b>(2.424.818,17)</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE .....</b>		<b>25.668.703,75</b>	<b>25.561.438,52</b>
<b>II. Deudas a largo plazo .....</b>	<b>9. c)</b>	<b>25.668.703,75</b>	<b>25.453.102,52</b>
2. Deudas con entidades de crédito .....		24.875.490,27	24.608.546,65
4. Derivados .....	<b>9. f)</b>	346.541,48	406.534,54
5. Otros pasivos financieros .....		446.672,00	438.021,33
<b>V. Periodificaciones a largo plazo .....</b>		<b>0,00</b>	<b>108.336,00</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE .....</b>		<b>6.313.325,02</b>	<b>4.191.269,69</b>
<b>III. Deudas a corto plazo .....</b>	<b>9. d)</b>	<b>5.763.232,28</b>	<b>1.778.970,19</b>
2. Deudas con entidades de crédito .....		1.717.117,32	1.566.281,89
5. Otros pasivos financieros .....		4.046.114,96	212.688,30
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....</b>		<b>550.092,74</b>	<b>2.402.299,50</b>
3. Acreedores varios .....	<b>9. d)</b>	530.563,54	2.293.226,62
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas .....	<b>11</b>	19.529,20	109.072,88
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo .....</b>		<b>0,00</b>	<b>10.000,00</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) .....</b>		<b>66.330.476,84</b>	<b>60.675.761,44</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018

**QUONIA SOCIMI, S.A.**
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2018**

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2018	2017
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	13.1	3.592.088,24	2.775.596,03
b) Prestaciones de servicios .....		3.592.088,24	2.775.596,03
6. Gastos de personal .....		(167.788,90)	(482.062,46)
a) Sueldos, salarios y asimilados .....	15	(153.000,00)	(469.300,00)
b) Cargas sociales .....		(14.788,90)	(12.762,46)
7. Otros gastos de explotación .....		(4.803.797,25)	(3.694.744,85)
a) Servicios exteriores .....	13.2	(4.545.341,15)	(3.687.133,75)
b) Tributos .....		(235.001,55)	7.321,89
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales .....		(23.454,55)	(14.746,64)
d) Otros gastos de gestión corriente .....		0,00	(186,35)
8. Amortización del inmovilizado .....	5-6-7	(425.878,96)	(312.967,34)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....		6.112.872,01	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras .....		6.112.872,01	0,00
13. Otros resultados .....		(2.844,66)	724,02
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13) .....</b>		<b>4.304.650,48</b>	<b>(1.713.454,60)</b>
14. Ingresos financieros .....		204,75	5.050,86
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros .....		204,75	5.050,86
b 2) De terceros .....		204,75	5.050,86
15. Gastos financieros .....		(756.750,16)	(735.254,16)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas .....		(371.058,64)	(334.808,38)
b) Por deudas con terceros .....		(385.691,52)	(400.445,78)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....		(115.647,84)	0,00
a) Cartera de negociación y otros .....		(115.647,84)	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....		8.310,13	18.839,73
a) Deterioros y pérdidas .....		(1.251,87)	18.839,73
b) Resultados por enajenaciones y otras .....		9.562,00	0,00
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18+19) .....</b>		<b>(863.883,12)</b>	<b>(711.363,57)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2) .....</b>		<b>3.440.767,36</b>	<b>(2.424.818,17)</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3 + 20) .....</b>		<b>3.440.767,36</b>	<b>(2.424.818,17)</b>

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2018

QUONIA SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio			
	Notas de la memoria	2.018	2.017
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		3.440.767,36	(2.424.818,17)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		3.440.767,36	(2.424.818,17)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto								
	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	25.439.569,00	11.663.622,25	(477,06)	(300.003,00)	(970.091,08)	3.050,49	(2.516.343,20)	33.319.327,40
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	25.439.569,00	11.663.622,25	(477,06)	(300.003,00)	(970.091,08)	3.050,49	(2.516.343,20)	33.319.327,40
<i>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.424.818,17)	(2.424.818,17)
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	0,00	0,00	824,00	27.720,00	0,00	0,00	0,00	28.544,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	824,00	27.720,00	0,00	0,00	0,00	28.544,00
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.516.343,20)	0,00	2.516.343,20	0,00
2. Otras variaciones.	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.516.343,20)	0,00	2.516.343,20	0,00
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	25.439.569,00	11.663.622,25	346,94	(272.283,00)	(3.486.434,28)	3.050,49	(2.424.818,17)	30.923.053,23
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	25.439.569,00	11.663.622,25	346,94	(272.283,00)	(3.486.434,28)	3.050,49	(2.424.818,17)	30.923.053,23
<i>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.440.767,36	3.440.767,36
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	0,00	0,00	18.746,78	(34.119,30)	0,00	0,00	0,00	(15.372,52)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	18.746,78	(34.119,30)	0,00	0,00	0,00	(15.372,52)
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.424.818,17)	0,00	2.424.818,17	0,00
2. Otras variaciones.	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.424.818,17)	0,00	2.424.818,17	0,00
E. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	25.439.569,00	11.663.622,25	19.093,72	(306.402,30)	(5.911.252,45)	3.050,49	3.440.767,36	34.348.448,07

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018



QUONIA SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>3.440.767,36</b>	<b>-2.424.819,00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>		<b>-4.949.849,89</b>	<b>16.656,00</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>			
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	-4.824.361,80	1.024.335,00
Rdo por bajas y enajenaciones de inmovilizado	7	425.878,96	312.968,00
Rdo por bajas y enajenaciones de instr. financ.		-6.112.872,01	0,00
Ingresos financieros		-9.562,00	0,00
Gastos financieros		-204,75	-5.051,00
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		756.750,16	735.258,00
		115.647,84	-18.840,00
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>-2.806.935,61</b>	<b>2.147.347,00</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		-930.537,22	-197.142,00
Otros activos corrientes		-14.576,31	-228.188,00
Acreedores y otras cuentas a pagar		-1.851.822,08	2.012.177,00
Otros pasivos corrientes		-10.000,00	560.500,00
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>-759.319,84</b>	<b>-730.207,00</b>
Cobro de intereses		204,75	5.051,00
Pago de interes		-756.750,16	-735.258,00
Otros cobros (pagos)		-2.774,43	0,00
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>4.815.513,12</b>	<b>-1.353.140,00</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>			
Inmovilizado material	6	-8.384.486,88	-2.302.944,00
Inversiones Inmobiliarias	7	-1.618,54	-38.201,00
Otros activos financieros		-7.921.823,34	-2.264.743,00
Otros activos		-323.000,00	0,00
		-138.045,00	0,00
<b>Cobros por desinversiones-</b>		<b>13.200.000,00</b>	<b>949.804,00</b>
Inversiones inmobiliarias	7	13.200.000,00	949.804,00
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>4.078.544,55</b>	<b>756.519,00</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10.1	-15.372,52	28.544,00
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-15.372,52	0,00
		0,00	28.544,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>		<b>4.093.917,07</b>	<b>727.975,00</b>
<b>a) Emisión</b>			
Deudas con Entidades de Crédito	9	5.500.000,00	10.889.636,00
Otras deudas	9 y 10	3.835.816,41	0,00
<b>b) Devolución y amortización</b>			
Deudas con Entidades de Crédito	9	-5.082.220,95	-10.161.661,00
Otras deudas	9 y 10	-159.678,39	0,00
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>3.944.207,78</b>	<b>-579.965,00</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.271.429,51	1.851.394,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	5.215.637,29	1.271.429,00

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

## QUONIA SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

#### 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 20 de junio de 2016, la Sociedad cambió su denominación social por la actual. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Calle Villarroel, nº216, 5ª4ª 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.

Los estatutos sociales y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad: [www.quonia.com](http://www.quonia.com).

El Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 24 de enero de 2018, ha decidido aplicar una nueva estrategia para la puesta en valor de los activos propiedad de la Sociedad. En ese sentido, el Consejo de Administración ha aprobado que en el año 2025 se inicie el proceso de liquidación de la cartera de activos de que disponga la Sociedad a dicha fecha, procediendo lo más diligentemente posible conforme a la legislación vigente y las necesarias aprobaciones de la Junta General de Accionistas cuando las enajenaciones tuvieran carácter de activo esencial. Dicha liquidación quedaría condicionada a que en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 2024 no decidiera mantener y gestionar parte o la totalidad de los activos por un periodo adicional de tiempo o de manera indefinida. Así se daría la posibilidad que ante una coyuntura desfavorable de mercado o la posición en ese momento de los accionistas aconsejara optar por esta decisión.

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 la presente memoria de las cuentas anuales, respecto a la información de cuestiones de naturaleza medioambiental.



El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

### **Admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en el segmento SOCIMI**

Con fecha 18 de julio de 2016, la Sociedad fue admitida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), segmento SOCIMI. La Sociedad fue admitida a cotización con 25.439.569 acciones de 1 euros de valor nominal representadas mediante anotaciones en cuenta. El precio de admisión a cotización fue de 1,65 euros por acción.

### **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 periodos 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 periodo 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 socios 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 socios. 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**

### ***2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Estas cuentas anuales 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***

Las cuentas anuales del ejercicio 2018, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se han preparado 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, de los resultados de la Sociedad y de sus flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por los accionistas el 25 de junio de 2018.





### **2.3. Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han preparado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 las cuentas anuales adjuntas 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 4.3).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares (Nota 4.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, 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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de realización de los estados financieros intermedios que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el próximo ejercicio, se muestran a continuación.

#### Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse

#### Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias y los inmovilizados materiales

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

La Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio, tal y como se indica en la Nota 4 de las presentes notas explicativas. La última valoración disponible se realizó para el cierre del ejercicio 2018. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2018.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales.

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

**2.5. Comparación de la información**

La información contenida en la memoria referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se presenta, a efectos comparativos, y según se indique en cada nota, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

**2.6. Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado 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 adjuntas.

**2.7. Elementos recogidos en varias partidas**

En la nota 9 correspondiente a las deudas con entidades de crédito se detallan los elementos patrimoniales registrados en varias partidas del balance.

**2.8. Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017.

**2.9. Corrección de errores**

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

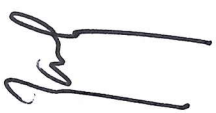
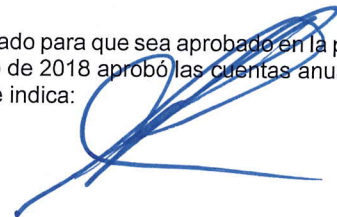
**2.10. Principio de empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo de 2.370 miles de euros, motivada principalmente por la venta del inmueble de Balmes 166, que ha reportado una entrada de efectivo de 13.200 miles de euros. Tal y como se indica en la nota 10, durante el ejercicio 2018 se han efectuado dos ampliaciones de capital, por importe total de 3.910 miles de euros, que figuran en el pasivo a corto plazo por no haber sido inscritas en el Registro Mercantil a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. De haberse podido registrar contablemente estas ampliaciones de capital, el fondo de maniobra presentaría un saldo positivo de 6.280 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra negativo por importe de 769 miles de euros, motivado, principalmente, por la comisión de éxito no pagada.

**3. Aplicación del resultado**

El Consejo de Administración propone la siguiente distribución del resultado para que sea aprobado en la próxima Junta de Accionistas. Asimismo, la Junta de Accionistas del 25 de junio de 2018 aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2017 y la distribución del resultado del ejercicio 2017 según se indica:





BASE DE REPARTO	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	3.440.767,36	-2.424.818,17
<b>TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN</b>	<b>3.440.767,36</b>	<b>-2.424.818,17</b>

APLICACIÓN A	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
Reserva Legal	344.076,74	0,00
Reservas Voluntarias	0,00	0,00
Dividendos	1.548.345,31	0,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores	1.548.345,31	-2.424.818,17
<b>TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>3.440.767,36</b>	<b>-2.424.818,17</b>

#### Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

#### **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, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### ***4.1. Inmovilizado intangible***

###### Aplicaciones informáticas

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas en 5 años.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

##### ***4.2. Inmovilizado material***

Los elementos de Inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la Sociedad para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Instalaciones (*)	4 – 5 años
Mobiliario (*)	10 años

#### 4.3. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación 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 periodo 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 el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017 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 años
Instalaciones (*)	10 años
Mobiliario (*)	10 – 50 años

(\*) De acuerdo con la NIC 40, dedicada a las inversiones inmobiliarias, tanto las instalaciones que forman parte integrante de los edificios, como el mobiliario de inmuebles destinados al alquiler se reconocerán, por lo general, dentro de la inversión inmobiliaria, y no de forma separada como inmovilizado material.



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. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Se aplica la técnica del DCF sobre un horizonte de 10 años, excepto en el caso del activo inmobiliario situado en Langreo (Asturias), que se aplica la técnica de capitalización de rentas, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. No obstante, la valoración se realiza al cierre de cada ejercicio anual. No se estima a cierre del ejercicio 2018 que haya habido variaciones significativas en el valor de los inmuebles respecto a las últimas valoraciones.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las provisiones generalmente aceptadas.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros.

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2018 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 3.592 miles de euros (ver nota 13.1), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

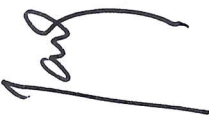
#### **4.4. Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias**

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material y de sus inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

En caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su revisión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes, considerando el nuevo valor contable.



#### **4.5. Arrendamiento y operaciones similares**

##### Cuando la Sociedad es arrendatario

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que la Sociedad asume los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los gastos del arrendamiento, cuando la Sociedad actúa como arrendatario, se imputan linealmente a la cuenta de resultados durante la vigencia del contrato con independencia de la forma estipulada en dicho contrato para el pago de los mismos. En el caso de que en el contrato se hubiesen establecido incentivos al mismo por parte del arrendador consistentes en pagos a realizar por éste que deberían corresponder al arrendatario, los ingresos procedentes de los mismos se imputan a resultado como una reducción en los costes de dicho contrato de una forma lineal al igual que los gastos de arrendamiento.

##### Cuando la Sociedad es arrendador

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos que la Sociedad ha arrendado mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el lazo de arrendamiento

No existen activos en el balance en los que la Sociedad sea la arrendadora financiera.

#### **4.6. Instrumentos financieros**

##### *4.6.1. 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.

En esta categoría también se incluyen las fianzas depositadas en el INCASOL hasta la cancelación de los contratos de alquiler.

###### *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 31 de diciembre de 2018, 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.

#### 4.6.2. 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 del ejercicio.

#### 4.6.3. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

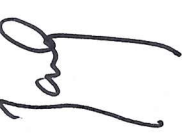
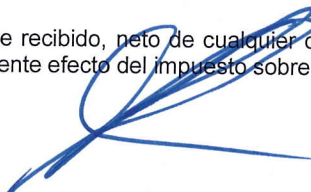
La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos estos instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable siendo éste el valor basado en modelos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

#### 4.6.4. Instrumentos de patrimonio propio

En caso de que la Sociedad adquiriera acciones propias, éstas son presentadas en el epígrafe del balance de situación "Acciones propias" minorando el patrimonio neto, y se valoran por su coste de adquisición, sin efectuar corrección valorativa alguna.

Cuando estas acciones se venden, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y del correspondiente efecto del impuesto sobre el beneficio, se incluye en el patrimonio neto de la Sociedad.



#### **4.7. Impuesto sobre beneficios**

La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial, explicado en la nota 1 anterior, de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, el cual será también de aplicación a sus socios.

En consecuencia, no se devenga gasto por impuesto sobre beneficios

#### **4.8. Efectivo y otros medios equivalentes**

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

#### **4.9. Partidas corrientes y no corrientes**

En el balance de situación adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo, al tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación de la Sociedad (actividad patrimonial).

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 periodo.

#### **4.10. 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.

##### *- Condiciones de arrendamiento específicas*

Los contratos de arrendamiento son de renta mensual lineal, a excepción de un contrato que incluye ciertas condiciones específicas vinculadas a periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a su cliente. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Adicionalmente, el contrato de arrendamiento del inmueble Tempa Museo en la localidad de Sevilla establece que la Sociedad cede en régimen de exclusividad a la contraparte, los derechos de explotación turística. Por la cesión efectuada, la Sociedad percibe el importe correspondiente al 85% de la utilidad bruta de operación resultando de la cuenta de explotación que efectuará la contraparte en relación al desarrollo de su actividad (véase nota 13.1).

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 Socio 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.

#### **4.11. Provisiones y pasivos contingentes**

Los Administradores de la Sociedad en la preparación de los estados financieros intermedios 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 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 las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria, en su caso.

#### **4.12. 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.

#### **4.13. Valor razonable y técnica de valoración**

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

A efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en el cual los inputs aplicados son observables y la importancia de los mismos para la medición del valor razonable en su totalidad, tal y como se describe a continuación:

- Nivel 1 – Los inputs están basados en precios cotizados (no ajustados) para instrumentos idénticos negociados en mercados activos.
- Nivel 2 – Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3 – Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables

utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

Para determinar el valor razonable de los derivados, la Sociedad utiliza técnicas de valoración basadas en la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de impago y por la severidad de cada una de las contrapartes.

La exposición total esperada de los derivados se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés, tipo de cambio y volatilidades según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Los inputs aplicados para la probabilidad de impago propio y para las contrapartes se estiman a partir de los precios de los Credit Default Swaps (CDS) observados en mercado.

#### 4.14. Nota de valoración del estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### 5. Inmovilizado intangible

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, han sido los siguientes:

##### Ejercicio 2018

Coste	Euros			
	31/12/2017	Adiciones	Bajas	31/12/2018
Aplicaciones informáticas	2.187,17	-	-	2.187,17
<b>Total coste</b>	<b>2.187,17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.187,17</b>

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2017	Dotaciones	Bajas	31/12/2018
Aplicaciones informáticas	-1.240,42	-721,77	-	-1.962,19
<b>Total amortización</b>	<b>-1.240,42</b>	<b>-721,77</b>	<b>-</b>	<b>-1.962,19</b>

Inmovilizado intangible	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Coste	2.187,17	2.187,17
Amortizaciones	-1.240,42	-1.962,19
<b>Total neto</b>	<b>946,75</b>	<b>224,98</b>

### Ejercicio 2017

Coste	Euros			
	31/12/2016	Adiciones	Bajas	31/12/2017
Aplicaciones informáticas	2.187,17	-	-	2.187,17
<b>Total coste</b>	<b>2.187,17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.187,17</b>

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2016	Dotaciones	Bajas	31/12/2017
Aplicaciones informáticas	-518,65	-721,77	-	-1.240,42
<b>Total amortización</b>	<b>-518,65</b>	<b>-721,77</b>	<b>-</b>	<b>-1.240,42</b>

Inmovilizado intangible	Euros	
	31/12/2016	31/12/2017
Coste	2.187,17	2.187,17
Amortizaciones	-518,65	-1.240,42
<b>Total neto</b>	<b>1.668,52</b>	<b>946,75</b>

### 6. Inmovilizado Material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, han sido los siguientes:

#### Ejercicio 2018

Coste	Euros			
	31/12/2017	Adiciones	Bajas	31/12/2018
Mobiliario	32.979,48	793,71	-	33.773,19
Equipos para procesos de información	5.221,27	825,83	-	6.047,10
<b>Total coste</b>	<b>38.200,75</b>	<b>1.619,54</b>	<b>-</b>	<b>39.820,29</b>

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2017	Dotaciones	Bajas	31/12/2018
Mobiliario	-1.203,22	-5.877,16	-	-7.080,38
Equipos para procesos de información	-342,08	-1.943,65	-	-2.285,73
<b>Total amortización</b>	<b>-1.545,30</b>	<b>-7.820,81</b>	<b>-</b>	<b>-9.366,11</b>

Inmovilizado material	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Coste	38.200,75	39.820,29
Amortizaciones	-1.545,30	-9.366,11
<b>Total neto</b>	<b>36.655,45</b>	<b>30.454,18</b>



### Ejercicio 2017

Coste	Euros			
	31/12/2016	Adiciones	Bajas	31/12/2017
Mobiliario	-	32.979,48	-	32.979,48
Equipos para procesos de información	-	5.222,27	-	5.221,27
<b>Total coste</b>	-	<b>38.201,75</b>	-	<b>38.201,75</b>

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2016	Dotaciones	Bajas	31/12/2017
Mobiliario	-	-1.203,22	-	-1.203,22
Equipos para procesos de información	-	-342,08	-	-342,08
<b>Total amortización</b>	-	<b>-1.545,30</b>	-	<b>-1.545,30</b>

Inmovilizado material	Euros	
	31/12/2016	31/12/2017
Coste	-	38.201,75
Amortizaciones	-	-1.545,30
<b>Total neto</b>	<b>0,00</b>	<b>36.656,45</b>

Las altas habidas durante el ejercicio 2018 y 2017 corresponden, principalmente, al mobiliario que ha adquirido la Sociedad para las nuevas oficinas, así como equipos para procesos de la información.

### 7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

#### Ejercicio 2018

Coste	Euros			
	31/12/2017	Adiciones	Bajas	31/12/2018
Inversiones en terrenos y bienes naturales	36.512.895,82	2.197.855,58	-4.944.772,83	33.765.978,57
Inversiones en construcciones	21.136.231,04	5.805.484,67	-2.432.210,96	24.509.504,75
<b>Total coste</b>	<b>57.649.126,86</b>	<b>8.003.340,25</b>	<b>-7.376.983,79</b>	<b>58.275.483,32</b>

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2017	Dotaciones	Reversiones	31/12/2018
Inversiones Inmobiliarias	-717.476,00	-417.304,98	208.307,49	-926.473,49
<b>Total amortización</b>	<b>-717.476,00</b>	<b>-417.304,98</b>	<b>208.307,49</b>	<b>-926.473,49</b>



Inversiones Inmobiliarias	Euros	
	31/12/2017	31/12/2018
Coste	57.649.126,86	58.275.483,32
Amortizaciones	-717.476,00	-926.473,49
<b>Total neto</b>	<b>56.931.650,86</b>	<b>57.349.009,83</b>

### Ejercicio 2017

Coste	Euros			
	31/12/2016	Adiciones	Bajas	31/12/2017
Inversiones en terrenos y bienes naturales	36.512.895,82	0,00	0,00	36.512.895,82
Inversiones en construcciones	18.871.486,62	2.264.744,42	0,00	21.136.231,04
<b>Total coste</b>	<b>55.384.382,44</b>	<b>2.264.744,42</b>	<b>0,00</b>	<b>57.649.126,86</b>

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2016	Dotaciones	Reversiones	31/12/2017
Inversiones Inmobiliarias	-406.775,00	-310.701,00	-	-717.476,00
<b>Total amortización</b>	<b>-406.775,00</b>	<b>-310.701,00</b>	<b>-</b>	<b>-717.476,00</b>

Inversiones Inmobiliarias	Euros	
	31/12/2016	31/12/2017
Coste	55.384.382,44	57.649.126,86
Amortizaciones	-406.775,00	-717.476,00
<b>Total neto</b>	<b>54.977.607,44</b>	<b>56.931.650,86</b>

A continuación, se detallan los activos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2018:

- Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad adquirió un edificio compuesto por 26 viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 166 de Barcelona por importe de 5,1 millones de euros (vendido el 10 de octubre de 2018: ver nota 19), así como el local contiguo en la Calle Balmes, 164 de Barcelona por importe de 1,3 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, 45-47 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 y 6 viviendas situadas 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 y un aparcamiento situado en Sevilla, por importe de 12,6 millones de euros.
- Con fecha 15 de julio de 2016, la Sociedad adquirió un hotel y varios locales comerciales situados en la calle La Rambla, 78-80 de Barcelona, por importe de 11,2 millones de euros.
- Con fecha 11 de junio de 2018, la Sociedad adquirió las fincas situadas en la calle Antonio Salado 2, 8, 10 y 12, de Sevilla, por importe total de 5,6 millones de euros.
- Con fecha 6 de julio de 2018, la Sociedad adquirió un apartamento y una plaza de parking situadas en la calle San Vicente, 4 y 12, de Sevilla, por importe total de 400 miles de euros.

Además de los dos edificios en Sevilla indicados en el párrafo anterior, las altas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 corresponden, principalmente, a las obras de reforma integral y adquisición de mobiliario para los apartamentos de la calle San Vicente 10-12 ("edificio Tempa") en Sevilla, por importe de 1.155 miles de euros, y a la remodelación del local situado en Passeig Joan de Borbó de Barcelona, por importe de 233 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018 se ha producido la venta de la finca de la calle Balmes 166 de Barcelona, un edificio compuesto por 26 viviendas y un local comercial, y también del local de la finca de la calle Balmes 164, por importe de 13,2 millones de euros, obteniéndose un beneficio de 6.113 miles de euros.

Las altas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 correspondieron, principalmente, a la remodelación del local situado en Passeig Joan de Borbó de Barcelona, por importe de 740 miles de euros, a la finalización de las obras de la residencia de estudiantes de la calle Balmes, 45 en Barcelona, por importe de 557 miles de euros, a la remodelación de un inmueble situado en Sevilla por importe de 297 miles de euros y una indemnización por importe de 400 miles de euros a los antiguos arrendatarios de uno de los locales situados en La Rambla, en Barcelona.

El uso de las inversiones inmobiliarias, al cierre del periodo terminado el ejercicio 2018 y 2017, se distribuye del siguiente modo:

	Unidades		Metros Cuadrados	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Viviendas	61	87	5.527	7.986
Otros - Locales y trasteros	8	10	3.396	4.246
Hotel	1	1	1.879	1.879
Aparcamientos	138	138	2.895	2.895
Oficinas (*)	1	0	3.356	0
<b>Total</b>	<b>209</b>	<b>236</b>	<b>17.053</b>	<b>17.006</b>

(\*) Corresponde a la finca de oficinas adquirida en Sevilla en 2018 con el objetivo de transformarla en apartamentos turísticos.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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 ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Barcelona, Langreo y en Sevilla, propiedad de la Sociedad ascendieron a 3.592 miles de euros (2.776 miles de euros para el ejercicio 2017) (ver nota 13.1).

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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

El valor neto contable por activo, en comparación con su valoración, al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de septiembre de 2017, valoraciones efectuadas por Ernst and Young Servicios Corporativos, S.L., ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2018

Activo (euros)	Valor Neto Contable	Valoración a 31.12.2018
Balmes 45-47 (Barcelona)	10.439.109	16.832.000
Langreo (Asturias)	1.339.442	1.329.000
Joan de Borbó, 60 (Barcelona)	9.232.715	12.646.000
Tempa Museo (Sevilla)	17.257.541	18.250.000
La Rambla, 78-80 (Barcelona)	13.079.657	25.860.000
Antonio Salado 12 (Sevilla)	6.000.545	9.170.000
<b>Total</b>	<b>57.349.010</b>	<b>84.087.000</b>



## Ejercicio 2017

Activo (euros)	Valor Neto Contable	Valoración a 31.12.2017 (*)
Balmes, 164-166 (Barcelona)	7.021.393,00	14.021.000,00
Balmes 45-47 (Barcelona)	12.557.902,00	16.581.000,00
Langreo (Asturias)	1.339.442,00	1.328.000,00
Joan de Borbó, 60 (Barcelona)	9.038.249,00	11.568.000,00
Tempa Museo (Sevilla)	13.819.642,00	17.343.000,00
La Rambla, 78-80 (Barcelona)	13.155.201,00	24.363.000,00
<b>Total</b>	<b>56.931.829</b>	<b>85.204.000</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2017 no se realizó valoración de los inmuebles. En todo caso, las valoraciones de los inmuebles no habrían sufrido variaciones significativas respecto a las realizadas a efectos 30 de septiembre de 2017: la valoración del edificio Joan de Borbó, 60 (Barcelona), debido a la finalización de las obras efectuadas en este edificio, habría incrementado entre un 5,0% y un 5,5% sobre el valor proporcionado a 30 de septiembre de 2017; y, la valoración del edificio Tempa Museo (Sevilla), debido al grado de avance las obras que se estaban realizando, habría incrementado entre un 4,0% y un 4,5% sobre el valor proporcionado a 30 de septiembre de 2017.

La variación de un medio punto en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un medio punto de las tasas de rentabilidad	Euros		
	Valoración	Disminución de un medio punto	Aumento de un medio de punto
Diciembre 2018	84.087.000	3.382.000	-3.209.000
Diciembre 2017	85.204.000	3.145.000	-3.001.000

Asimismo, para el resto de variables clave, si bien se ha considerado su sensibilización, la misma no se ha realizado dado que las variaciones razonables que en ellas podría producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, excepto la finca adquirida el 6 de julio de 2018 por 400 miles de €, se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 9.

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 de los ejercicios 2018 y 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

### **8.1. Arrendamientos financieros**

La Sociedad no tiene formalizado ningún contrato de arrendamiento financiero.

### **8.2. Arrendamientos operativos**

#### Arrendador

Al 31 de diciembre de 2018 todos los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad de la Sociedad se encontraban arrendados a terceros, excepto, según se indica en la nota 7 anterior, el inmueble de oficinas adquirido en 2018 y que está en fase de rehabilitación. Los inmuebles arrendados han generado los ingresos que se detallan en la nota 13.1 siguiente.

Arrendatario:

El importe total, por plazos, de los pagos futuros mínimos del arrendamiento operativo no cancelable, es:

	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
Hasta un año	164.277,80	150.000,00
Entre 1 y 5 años	631.500,00	600.000,00
Más de 5 años	1.341.937,50	1.425.000,00
<b>Total</b>	<b>2.137.715,30</b>	<b>2.175.000,00</b>
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del período	160.340,30	75.000,00

El único arrendamiento operativo que tiene la Sociedad es el alquiler de dos plantas del edificio contiguo al edificio que tiene la Sociedad en Ramblas 78 de Barcelona, es decir Ramblas 76, y que son subarrendadas al gestor del hotel. En estas dos plantas hay 20 habitaciones de las 42 que dispone el hotel.

La Sociedad utiliza unas oficinas alquiladas por RUSITON XXI, S.L., cuyo coste está incluido en los honorarios del contrato de gestión (ver nota 13.2).

**9. Instrumentos financieros**

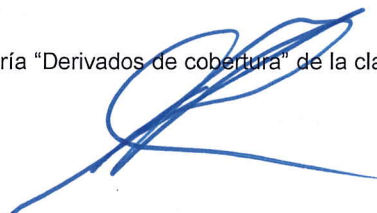

**a) Activos financieros a largo plazo:**

CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO								
CATEGORÍA	INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO (excepto part. empr. grupo, multigrupo y asociadas)		VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA		CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL	
	a 31/12/2018	a 30/12/2017	a 31/12/2018	a 30/12/2017	a 31/12/2018	a 30/12/2017	a 31/12/2018	a 30/12/2017
	ACTIVOS A VR CON CAMBIOS EN PyG							
MANTENIDOS PARA NEGOCIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV. MANTENIDAS HASTA EL VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR	0,00	0,00	0,00	0,00	239.058,00	228.188,00	239.058,00	228.188,00
ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA								
VALORADOS A VALOR RAZONABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VALORADOS A COSTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DERIVADOS DE COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	27.950,64	55.984,63	27.950,64	55.984,63
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>267.008,64</b>	<b>284.172,63</b>	<b>267.008,64</b>	<b>284.172,63</b>

“Préstamos y partidas a cobrar” a largo plazo corresponde íntegramente a las fianzas depositadas en el INCASOL hasta la cancelación de los contratos de alquiler.

En el apartado 9.f) siguiente se detalla la categoría “Derivados de cobertura” de la clase “Créditos, Derivados y otros” a largo plazo.

**b) Activos financieros a corto plazo:**



CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO								
CATEGORÍA	INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO (excepto part. empr. grupo, multigrupo y asociadas)		VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA		CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL	
	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017
	ACTIVOS A VR CON CAMBIOS EN PyG							
MANTENIDOS PARA NEGOCIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INV. MANTENIDAS HASTA EL VTO	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.246,71	955.246,71	1.278.246,71	955.246,71
PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR	0,00	0,00	0,00	0,00	5.980.827,44	1.484.427,97	5.980.827,44	1.484.427,97
ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA								
VALORADOS A VALOR RAZONABLE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VALORADOS A COSTE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DERIVADOS DE COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.259.074,15</b>	<b>2.439.674,68</b>	<b>7.259.074,15</b>	<b>2.439.674,68</b>

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene una inversión en fondos de inversión a corto plazo contratadas con el Banco Santander por importe de 455 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2017). Durante el ejercicio 2018 ha efectuado una imposición en el Banco Popular por importe de 123 miles de euros (la existente al cierre del ejercicio 2017, cancelada durante el ejercicio 2018, ascendía a 500 miles de euros) y una imposición en el Banco Santander, por importe de 700 miles de euros. Asimismo, la cuenta "Inversiones financieras a corto plazo" incluye acciones del Banco Popular que al 31 de diciembre de 2018 (y al cierre del ejercicio 2017) estaban íntegramente provisionadas: la provisión se registró, al cierre del ejercicio 2017, en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Préstamos y partidas a cobrar incluye Tesorería por importe de 5.215.637,29 € (1.271.429,51 € al cierre del ejercicio anterior).

**c) Pasivos financieros a largo plazo:**

CLASES DE PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO								
CATEGORÍA	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES		DERIVADOS Y OTROS		TOTAL	
	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017
	DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	24.875.490,27	24.608.546,65	0,00	0,00	446.672,00	438.021,33	25.322.162,27
PASIVOS A VR CON CAMBIOS EN PyG							0,00	0,00
MANTENIDOS PARA NEGOCIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DERIVADOS DE COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	346.541,48	406.534,54	346.541,48	406.534,54
<b>TOTAL</b>	<b>24.875.490,27</b>	<b>24.608.546,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>793.213,48</b>	<b>844.555,87</b>	<b>25.668.703,75</b>	<b>25.453.102,52</b>

En la categoría de "Débitos y partidas a pagar", dentro de la clase "Derivados y otros" a largo plazo, se incluyen las fianzas cobradas de terceros que serán devueltas a la cancelación de los contratos de alquiler.

En el apartado 9.f) siguiente se detalla la categoría "Derivados de cobertura" de la clase "Derivados y otros" a largo plazo.

A continuación, se detallan los préstamos formalizados con entidades financieras relacionados con los activos que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2018:

- Con fecha 30 de octubre de 2015 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Santander sobre la finca ubicada en la Calle Balmes 45-47 de Barcelona, por importe de 5.500 miles de euros y vencimiento 30 de octubre de 2027. Con fecha 15 de septiembre de 2017, la Sociedad procedió a la ampliación del préstamo en 372 miles de euros, y a la modificación de la fecha de vencimiento del mismo, siendo ésta en 2032, y del tipo de interés, que se establece en el resultante de añadir 1,80 punto al tipo de interés de referencia (referencia interbancaria a un año en euros: Euribor a un año).
- Con fecha 25 de febrero de 2016 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco de Sabadell, sobre las fincas ubicadas en Langreo 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 formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Popular Español sobre unas 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 el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año.
- Con fecha 15 de julio de 2016, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Santander sobre los locales ubicados en La Rambla, 78-80 en la localidad de Barcelona por importe de 6.500 miles de euros y con vencimiento en julio de 2031. Con fecha 15 de septiembre de 2017, la Sociedad ha procedido a la ampliación del préstamo en 401 miles de euros, y a la modificación de la fecha de vencimiento del mismo, siendo ésta en 2032, y del tipo de interés, que se establece en el resultante de añadir 1,80 punto al tipo de interés de referencia (referencia interbancaria a un año en euros: Euribor a un año).
- Con fecha 25 de octubre de 2016, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Popular Español sobre las fincas ubicadas en el Passeig de Joan Borbó, 60 en la localidad de Barcelona por importe de 3.500 miles de euros, cuyo vencimiento se produce en octubre de 2031. Con fecha 16 de junio de 2017, la Sociedad ha procedido a la ampliación del préstamo en 1.000 miles de euros y a la modificación de la fecha de vencimiento del mismo, siendo ésta en 2035.
- Con fecha 16 de junio de 2017, la Sociedad procedió a la ampliación y modificación del préstamo hipotecario asociado al inmueble Joan de Borbó. La Sociedad amortizó la totalidad del préstamo por importe de 3,3 millones de euros y realizó una ampliación del mismo hasta los 4,5 millones de euros, con el objetivo de financiar las obras del local de dicho inmueble. Adicionalmente, también se modificó la fecha de vencimiento del contrato, siendo ésta en 2035. Los gastos de modificación del préstamo ascendieron a 40 miles de euros, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017. El tipo de interés fue del 2,5% anual para el período comprendido entre la modificación del préstamo y hasta el 4 de junio de 2018; a partir esa fecha el tipo de interés se establece en el resultante de añadir 2,50 punto al tipo de interés de referencia (tipo interbancario a un año: Euribor).

Asimismo, durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha formalizado dos nuevos préstamos que se detallan a continuación:

- Con fecha 24 de enero de 2018, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Popular Español sobre una finca ubicada en Sevilla, el edificio "Tempa", por importe de 1,5 millones de euros con el objetivo de financiar las obras de rehabilitación de dicho inmueble. Su vencimiento se produce en febrero de 2033, y devenga un tipo de interés fijo de un 2,75% anual durante toda la vigencia del préstamo.
- Con fecha 11 de junio de 2018, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Popular Español sobre la nueva finca comprada en Sevilla por importe de 4 millones de euros (Ver nota 7), cuyo vencimiento se produce en diciembre de 2028, y devenga un tipo de interés fijo de un 1,80% anual hasta el 30 de junio de 2019, y un tipo de interés variable a partir del segundo año.

**d) Pasivos financieros a corto plazo:**

CLASES DE PASIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO								
CATEGORÍA	DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES		DERIVADOS Y OTROS		TOTAL	
	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2017
	DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	1.717.117,32	1.566.281,89	0,00	0,00	4.576.678,50	2.505.914,92	6.293.795,82
PASIVOS A VR CON CAMBIOS EN PyG								
MANTENIDOS PARA NEGOCIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DERIVADOS DE COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dentro de la categoría "Débitos y partidas a pagar" de la clase "Derivados y otros" a corto plazo se incluye a 31 de diciembre de 2018:



- (a) 290 miles de euros pendientes de pagar a acreedores;
- (b) 242.000 euros pendientes de pago a la sociedad relacionada Rusiton XXI, S.L. (2.076.657,70 euros a 31 de diciembre de 2017) (ver nota 13.2 y nota 17);
- (c) 87 miles de euros de fianzas y depósitos recibidos a corto plazo de sus inquilinos de los apartamentos alquilados a estudiantes (98 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), así como la retención de garantía de obra correspondiente a los activos inmobiliarios sitios en Balmes 45, Joan de Borbó, 60 y Sevilla, por importe de 48 miles de euros (112 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).
- (d) 2.909.862,90 euros (capital social: 1.524.213,90 euros; prima de emisión: 1.385.649 euros) del aumento de capital elevado a público el 23 de mayo de 2018. Dicha ampliación de capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona a 31 de diciembre de 2018 y a fecha de estas cuentas anuales (ver nota 10).
- (e) 1.000.000,00 euros (capital social: 476.190 euros; prima de emisión: 523.810 euros) del aumento de capital elevado a público el 21 de febrero de 2019. Dicha ampliación de capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona a 31 de diciembre de 2018 y a fecha de estas cuentas anuales (ver nota 10).

La Sociedad dispone de una póliza de crédito de límite 500.000 €, totalmente disponible al cierre del ejercicio 2018.

#### e) Deudas con entidades de crédito, por vencimiento

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

	Euros						Total Largo plazo
	2019 (corto plazo)	2020	2021	2022	2023	2024 y adelante	
Deudas con entidades de crédito	1.717.117,32	1.751.206,90	1.787.543,87	1.826.309,91	1.864.321,95	17.646.107,64	24.875.490,27
<b>Total</b>	<b>1.717.117,32</b>	<b>1.751.206,90</b>	<b>1.787.543,87</b>	<b>1.826.309,91</b>	<b>1.864.321,95</b>	<b>17.646.107,64</b>	<b>24.875.490,27</b>

#### f) Instrumentos financieros derivados

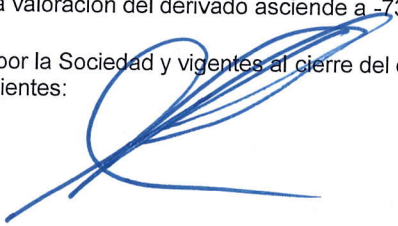
Durante los ejercicios 2014 y 2015, la Sociedad contrató dos instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés cuyo objetivo es acotar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación de la Sociedad con vencimientos 29 de julio de 2022 y 31 de octubre de 2022. En el caso del primer instrumento financiero de cobertura, éste se ha dado de baja dado que se ha cancelado el préstamo al que estaba referido (relacionado con el inmueble de la calle Balmes 166, de Barcelona, vendido en 2018). El valor del instrumento financiero derivado, de vencimiento 31 de octubre de 2022, al cierre del ejercicio 2018 y 2017, respectivamente, es de -139 miles de euros y -145 miles de euros respectivamente, y la contraparte es Banco Santander.

Adicionalmente, con fecha 13 de junio de 2016 la Sociedad contrató con el Banco Popular un CAP por importe de 97 miles de euros cuyo un importe nominal es de 5.951.166 euros y con vencimiento 4 de junio del 2024. A 31 de diciembre de 2018, la valoración del derivado asciende a 28 miles de euros (56 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Con fecha 15 de julio de 2016, la Sociedad contrató con el Banco Santander un derivado de tipo de interés cuyo importe nominal es de 5.786.954 euros y con vencimiento 17 de julio de 2023. A 31 de diciembre de 2018, la valoración del derivado asciende a -135 miles de euros (-114 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Con fecha 11 de junio de 2018, la Sociedad contrató con el Banco Popular un contrato de SWAP referido al préstamo de adquisición, sobre un notional de 4 millones de euros, del inmueble de la calle Antonio Salado de Sevilla (ver nota 7). A 31 de diciembre de 2018, la valoración del derivado asciende a -73 miles de euros.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al cierre del ejercicio 2018 y 2017, y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:




### Ejercicio 2018

Instrumento	Vencimiento	Nominal pendiente	Valor Razonable Activos / (Pasivos)
SWAP de tipo de interés	31/10/2022	5.088.924	-138.870
SWAP de tipo de interés	17/07/2023	5.984.530	-134.703
SWAP de tipo de interés	30/05/2023	3.870.459	-72.969
			-346.541
CAP	04/06/2024	5.951.166	27.951
<b>Total</b>		<b>20.895.079</b>	

### Ejercicio 2017

Instrumento	Vencimiento	Nominal pendiente	Valor Razonable Activos / (Pasivos)
SWAP de tipo de interés	29/07/2022	3.091.547	-147.607
SWAP de tipo de interés	31/10/2022	5.033.010	-145.066
SWAP de tipo de interés	17/07/2023	5.976.455	-113.862
			-406.535
CAP	04/06/2024	5.951.166	55.985
<b>Total</b>		<b>20.052.178</b>	

La variación del valor razonable de los instrumentos derivados se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias dado que se consideran instrumentos financieros de no cobertura contable.

#### g) Gestión del riesgo financiero

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. 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

El nivel de endeudamiento financiero de la Sociedad es elevado, aunque la evolución prevista de los tipos de interés no se prevé que tenga incidencia negativa significativa a corto plazo por lo que la Sociedad no está expuesta a un elevado riesgo por este concepto. De la misma forma a largo plazo debido a que la Sociedad tiene cubierta la variación de los tipos de interés con swaps con vencimientos en el 2022 y 2023. Respecto al riesgo de tipo de cambio, la 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.



## 10. Patrimonio neto y fondos propios

### 10.1. Capital social y acciones propias

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 suscritas y desembolsadas.

Durante los ejercicios 2015, 2016 y 2017 los accionistas de la Sociedad han realizado sucesivas aportaciones de capital, debidamente suscritas y desembolsadas a 31 de diciembre de 2018 y que se detallan a continuación:

Fecha	Importes ( miles €)		Total
	Capital	Prima de emisión	
a 31/12/14	3		3
29/01/2015	5.200		5.200
05/05/2015	1.987	993	2.980
28/09/2015	7.947	3.973	11.920
26/06/2016	10.303	6.697	17.000
	25.440	11.663	37.103

Con fecha 29 de junio de 2017, la Junta de Accionistas acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar el aumento de capital social en un plazo no superior a cinco años. En la reunión del Consejo de Administración del 20 de septiembre de 2017 se acordaron las condiciones de aumento del capital social. Con fecha 23 de mayo de 2018, habiéndose producido la suscripción incompleta del aumento de capital ante Notario, se declaró aumentado el capital social en 1.385.649 euros con una prima de emisión de 1.524.213,90 euros. Tal y como se indica en la nota 9d) anterior, a 31 de diciembre de 2018 y a fecha actual está pendiente su inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona.

Con fecha 28 de diciembre de 2018, se acuerda en Junta General de Accionistas un nuevo incremento del capital social de 476.190 euros con una prima de emisión de 523.810 euros mediante capitalización del crédito suscrito con Dexi Invest&Trade, S.L.. Tal y como se indica en la nota 9d) anterior, a 31 de diciembre de 2018 y a fecha actual está pendiente su inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2018 el capital social y la prima de emisión ascendían a 25.439.569 € y 11.663.622,25 €, respectivamente (25.439.569 € y 11.663.622,25 €, respectivamente, al cierre del ejercicio 2017). El capital a 31 de diciembre de 2018 está representado por 25.439.569 acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, el detalle de los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad es el siguiente:

	% de participación	
	a 31/12/18 (*)	a 31/12/17 (*)
QUONIA, S.A. <sup>(1)</sup>	14,703%	15,779%
Alfonso de Angoitia Noriega	13,985%	15,009%
Banque Heritage, S.A.	12,875%	13,818%
VRX I Investment Fund SPC. <sup>(2)</sup>	12,720%	13,651%

(\*) Esta información corresponde a las publicadas como hechos relevantes en el MAB SOCIMI el 9 de enero de 2018 (situación a 31/12/17) y a 8 de enero de 2019 (situación a 31/12/18). La información publicada correspondiente al 31/12/18 incluye los aumentos de capital elevados a públicos el 23 de mayo de 2018 y el 21 de febrero de 2019 pendientes de inscripción en el Registro Mercantil a 31 de diciembre de 2018 y a fecha actual.

- (1) D. Divo Milan Haddad, Presidente de QUONIA SOCIMI, S.A., cuenta con una participación indirecta del 15,943% en el capital de la Sociedad a través de Quonia S.A. y de Dimmag Invest S.A. (titular del 1,240% de las acciones de QUONIA).
- (2) D. José Luis Llamas Figueroa, Consejero de QUONIA SOCIMI, S.A., cuenta indirectamente con los derechos políticos sobre una participación del 12,054% en el capital de la Sociedad a través de VRX I Investment Fund SPC.

#### Acciones propias

Al amparo de la autorización concedida por el Consejo de Administración, la Sociedad ha realizado diversas compras y enajenaciones de acciones propias.

La adquisición de acciones propias se enmarca dentro del contrato de liquidez que Quonia Socimi, S.A. suscribió con fecha 1 de julio de 2016 con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. para la gestión de su autocartera. El contrato de liquidez tenía una duración indefinida, siendo el número de acciones destinadas a la cuenta de valores asociada a este contrato de 181.818 acciones y el importe destinado a la cuenta de efectivo de 300.000 miles de euros.

Con fecha 8 de enero de 2018 se publicó en el MAB SOCIMI el hecho relevante consistente en el cambio de "Proveedor de Liquidez" a GVC GAESCO BEKA.

Como consecuencia de las operaciones realizadas, las acciones propias mantenidas al 31 de diciembre de 2018 representan el 0,68% del capital social de Quonia Socimi, S.A. (0,65% al cierre del ejercicio 2017).

En todo caso, el uso de las acciones propias mantenidas a cierre dependerá de los acuerdos que en su momento puedan tomar los órganos de gobierno de la Sociedad.

El movimiento registrado en la cartera de acciones propias durante el ejercicio 2018 ha sido como sigue:

	Acciones	Precio Medio	Valor
<b>Total 31/12/2017</b>	<b>164.975</b>		<b>272.283,00</b>
regularización coste ejercicios anteriores			18.746,78
Compras	26.512	2,04	54.103,48
Ventas	-20.043	-1,93	-38.730,96
<b>Total 31/12/2018</b>	<b>171.444</b>	<b>1,79</b>	<b>306.402,30</b>

La Sociedad en el ejercicio 2018 ha vendido 20.043 acciones propias valoradas a un precio medio de 1,93 euros y ha comprado 26.512 acciones a un precio medio de 2,04 euros.

Formando parte de las operaciones descritas, y como consecuencia del aumento de capital formalizado en mayo de 2018, en el primer semestre del ejercicio 2018 la Sociedad tuvo que realizar una compra de acciones propias debido a la disposición incluida en el "Documento de Ampliación Reducido" (documento publicado en la web del MAB), por la que se comprometía a comprar o vender acciones a Gesrenta. S.L., de forma que la autocartera fuera la misma en la fecha de celebración del Consejo (20 de septiembre de 2017) y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente. El montante de dicha compra fue de un paquete de 15.000 acciones a un coste de 2,10 euros tal como establecía el Documento de Ampliación Reducido. Dicha compra eleva el coste de acciones propias de la Sociedad a un precio medio de 1,79 euros. El saldo de acciones propias a 31 de diciembre de 2018 es de 171.144 acciones

#### **10.2. Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad limitada 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 sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 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 siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.



## **11. Administraciones Públicas y situación fiscal**

### **11.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor
Hacienda Pública acreedor por IRPF	15.031,90	-	86.413,55	-
Hacienda Pública deudora por IVA	-	1.410.128,75	-	982.660,07
Hacienda Pública por IS	287,57	-	3.062,00	-
Hacienda Pública acreedor Seguridad Social	1.440,88	-	1.421,70	-
Otros Tributos Locales	2.768,85	-	18.175,63	-
<b>Total</b>	<b>19.529,20</b>	<b>1.410.128,75</b>	<b>109.072,88</b>	<b>982.660,07</b>

### **11.2. 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 ejercicio 2018 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 exige de presentar el cálculo del impuesto sobre beneficios aunque la base sea negativa y el tipo impositivo del 0%.

### **11.3. 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 ejercicio 2018 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 las cuentas anuales adjuntas.

## **12. 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	Ejercicio 2018
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



Descripción	Ejercicio 2018																	
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha tenido beneficio en ningún ejercicio, por lo que no dispone de reservas  Según se indica en la nota 3 anterior, la propuesta del Consejo de Administración de distribución del resultado del ejercicio 2018 incluye distribuir 1.548.345,31 € del resultado del ejercicio 2018 en dividendos.																	
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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha repartido dividendos en ningún ejercicio.  Según se indica en la nota 3 anterior, la propuesta del Consejo de Administración de distribución del resultado del ejercicio 2018 incluye distribuir 1.548.345,31 € del resultado del ejercicio 2018 en dividendos.																	
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	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, 45-47 (Barcelona): 30/10/2015 Inmueble Langreo (Asturias): 23/10/2015 Inmueble Pg. Joan de Borbó, 60 (Barcelona): 25/06/2016 Inmueble Tempa Museo (Sevilla): 10/06/2016 Inmueble La Rambla, 78-80 (Barcelona): 15/07/2016 Inmueble Antonio Salado 2-12 (Sevilla) (*): 11/06/2018 Inmueble de San Vicente 4 -12 (Sevilla) (*): 06/07/2018																	
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	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="810 1563 1241 1608">Activo</th> <th data-bbox="1241 1563 1452 1608">Valor Neto Contable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="810 1608 1241 1637">Balmes 45-47 (Barcelona)</td> <td data-bbox="1241 1608 1452 1637">10.439.109</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1637 1241 1666">Langreo (Asturias)</td> <td data-bbox="1241 1637 1452 1666">1.339.442</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1666 1241 1695">Joan de Borbó, 60 (Barcelona)</td> <td data-bbox="1241 1666 1452 1695">9.232.715</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1695 1241 1724">Tempa Museo (Sevilla)</td> <td data-bbox="1241 1695 1452 1724">17.257.541</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1724 1241 1753">La Rambla, 78-80 (Barcelona)</td> <td data-bbox="1241 1724 1452 1753">13.079.657</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1753 1241 1783">Antonio Salado 12 (Sevilla) (*)</td> <td data-bbox="1241 1753 1452 1783">6.000.545</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1783 1241 1800"><b>Total</b></td> <td data-bbox="1241 1783 1452 1800"><b>57.349.010</b></td> </tr> </tbody> </table>		Activo	Valor Neto Contable	Balmes 45-47 (Barcelona)	10.439.109	Langreo (Asturias)	1.339.442	Joan de Borbó, 60 (Barcelona)	9.232.715	Tempa Museo (Sevilla)	17.257.541	La Rambla, 78-80 (Barcelona)	13.079.657	Antonio Salado 12 (Sevilla) (*)	6.000.545	<b>Total</b>	<b>57.349.010</b>
Activo	Valor Neto Contable																	
Balmes 45-47 (Barcelona)	10.439.109																	
Langreo (Asturias)	1.339.442																	
Joan de Borbó, 60 (Barcelona)	9.232.715																	
Tempa Museo (Sevilla)	17.257.541																	
La Rambla, 78-80 (Barcelona)	13.079.657																	
Antonio Salado 12 (Sevilla) (*)	6.000.545																	
<b>Total</b>	<b>57.349.010</b>																	




Descripción	Ejercicio 2018
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

### 13. Ingresos y gastos

#### 13.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2018	2017
Balmes, 164-166 (Barcelona)	416.957,21	569.532,00
Balmes, 45-47 (Barcelona)	553.388,94	378.369,00
Langreo (Asturias)	93.430,20	92.899,00
Passeig Joan de Borbó, 60 (Barcelona)	617.586,47	299.069,00
Tempa Museo (Sevilla)	681.378,42	659.205,00
La Rambla, 78-80 (Barcelona)	1.229.347,00	776.523,00
<b>Total</b>	<b>3.592.088,24</b>	<b>2.775.597,00</b>

Los ingresos por alquileres se han realizado en su totalidad en el territorio español.

Los importes obtenidos del inmueble Tempa Museo en la localidad de Sevilla se derivan de un contrato en el cual la Sociedad cede en régimen de exclusividad a la contraparte, los derechos de explotación turística. Por la cesión efectuada, la Sociedad percibe el importe correspondiente al 85% de los ingresos obtenidos disminuidos por los costes de la operación, resultando de la cuenta de explotación que efectuará la contraparte en relación al desarrollo de su actividad.

#### 13.2. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Servicios Exteriores" correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	160.340,30	75.000,00
Reparaciones y conservación	37.339,13	35.687,49
Servicios profesionales	3.835.727,41	3.286.808,99
Primas de seguros	22.393,54	34.328,92
Servicios bancarios	178.721,94	11.634,42
Publicidad y propaganda	38.281,55	47.625,29
Suministros	193.087,95	115.965,86
Otros gastos	79.449,33	80.082,78
<b>Total</b>	<b>4.545.341,15</b>	<b>3.687.133,75</b>

En fecha 1 de julio de 2016, Rusiton XXI, S.L. firmó un contrato de gestión con Quonia Socimi, S.A., modificado el 30 de junio de 2017 (con efectos el 1 de julio de 2017) y el 20 de diciembre de 2018 (con efectos el 1 de noviembre de 2018). La retribución acordada en ese contrato se resume a continuación:

- Se establece una comisión de gestión equivalente a unos honorarios anuales fijos que variarán en función según el volumen de activos gestionados: el tramo aplicable al ejercicio 2018 establece que la comisión anual del ejercicio 2018 asciende a 1.200.000 €.
- Se establece una comisión de inversión del 0,5% del valor de la adquisición de activos inmobiliarios



calculado sobre el coste de adquisición (valor escriturado) de las inversiones efectuadas por la Sociedad, así como el valor de la desinversión (venta) que esta haga;

- Se establece una comisión de éxito:
  - Hasta el 31 de octubre de 2018: la comisión de éxito se devengaba cuando la Sociedad obtenía una revalorización superior al 7,0% respecto de la valoración más alta que hubiera tenido la Sociedad históricamente y que hubiera dado derecho al devengo de la misma, tomándose como valor inicial 1,65 euros por acción. El importe de la comisión era equivalente al 20% de la revalorización obtenida. La determinación del valor de la Sociedad se hacía según el método del Net Asset Value ("NAV") que aplicaba para la valoración de los activos inmobiliarios la normativa RICS. Esta comisión se devengaba, en su caso, en el momento de la presentación del informe de auditoría definitivo, conjuntamente con el informe de valoración de la Sociedad aplicando la metodología NAV. En el caso de devengo de la comisión de éxito, su exigibilidad siempre estaba sujeta a la tesorería de la Sociedad.
  - Desde el 1 de noviembre de 2018: la comisión de éxito se devengará cuando se enajene un activo inmobiliario y genere plusvalía, siendo la comisión equivalente al 20% de la plusvalía neta obtenida. La modificación del contrato acordada el 20 de diciembre de 2018 detalla cómo se calcula la plusvalía y establece, como excepción, unos límites a partir de los cuales se pagará plusvalía para los activos propiedad de la Sociedad sobre los que ya se ha pagado comisión de éxito en ejercicios anteriores.

La duración del contrato será indefinida, aunque si una de las partes decide no continuar la relación, se estable un plazo de preaviso de seis meses. La rescisión del Contrato por parte de la Sociedad, salvo en los supuestos de incumplimiento de sus obligaciones por parte de la Gestora, dará siempre lugar a la satisfacción por parte de la Sociedad a la Gestora, de una indemnización equivalente a dos anualidades de la Comisión de Gestión por cada uno de los tres primeros años de vigencia del contrato y a una anualidad por cada año posterior a los tres primeros años de vigencia del contrato. Adicionalmente a dicha indemnización, en la fecha de resolución de contrato se calculará cuál ha sido la revalorización del valor de las acciones desde el último valor que dio derecho al devengo de la Comisión de Éxito y en el supuesto que sea superior al 7%, se abonará la correspondiente Comisión de Éxito sin esperar el cierre del próximo ejercicio y teniendo en cuenta que a la valoración de los activos inmobiliarios realizados según la normativa RICS se le aplicará un 20% de valor adicional

En base a los contratos suscritos a 31 de diciembre de 2018 con Rusiton XXI, S.L., sociedad vinculada, los gastos registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta son:

- en concepto de comisión de gestión: 1.200 miles de euros (944 miles de euros a 31 de diciembre de 2017);
- en concepto de comisión de inversión y desinversión: 96 miles de euros;
- 10.927,34 € por otros conceptos.
- homogéneamente a ejercicios anteriores, la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2018 incluye el gasto por la comisión de éxito derivada de los estados financieros a 31 de diciembre de 2017, y que según el contrato firmado entre las partes, se devengaba una vez aprobado el balance sobre el que se realiza el cálculo. El importe de la comisión asciende a 1.729 miles euros (1.710 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

La Sociedad solo dispone de un trabajador que es el Director General. Los servicios de gestión son prestados principalmente por la Sociedad Rusiton XXI, S.L.

#### **14. 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 del Plan General de Contabilidad.



	a 31/12/2018	a 31/12/2017
	Días	
Periodo medio de pago	13,62	19,92
Ratio de Operaciones Pagadas	8,11	19,69
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,64	29,99
	Euros	
Total pagos realizados	14.615.625	2.511.116
Total pagos pendientes	400.047	57.017

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.

#### **15. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Los miembros del Consejo de Administración no se encuentran en plantilla a 31 de diciembre de 2018 ni perciben ningún tipo de remuneración. A 31 de diciembre de 2017 uno de los miembros del Consejo de Administración, que ejerció funciones de Consejero Delegado, recibía una retribución que se encontraba registrada en el epígrafe "Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta: causó baja en el mes de octubre del ejercicio 2017, percibiendo una indemnización de 240 miles de euros.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración y por la Alta Dirección, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

(euros)	a 31/12/2018		a 31/12/2017	
	Retribuciones	Otros Conceptos	Retribuciones	Otros Conceptos
Consejo de Administración		-	431.800,00	-
Alta Dirección	153.000,00	-	37.500,00	-

Al 31 de diciembre de 2018, el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones ha sido de 3,5 miles de euros (5,8 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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 31 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad QUONIA SOCIMI, S.A. está compuesto por seis miembros, cuatro varones y dos mujeres.

El Director General es la única persona, además de los Administradores de la Sociedad, considerado como Alta Dirección.

#### **16. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Consejo de Administración**

Los Administradores de la Sociedad no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la LSC.

#### **17. Transacciones y saldos con partes vinculadas**

Las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 son las siguientes:

- Comisiones devengadas por el contrato de gestión con RUSITON XXI, S.L. sociedad vinculada a varios de los administradores de la Sociedad. (véase nota 13.2);
- Ampliaciones de capital (véase nota 10.1)

A 31 de diciembre de 2018 el saldo pendiente de pago a RUSITON XXI, S.L., registrado en el epígrafe de Acreedores Varios del Balance de Situación, asciende a 242.000,00 € (3.076.657,7 € a 31 de diciembre de 2017, de los que 2.069.078,74 € correspondían a la comisión de éxito del ejercicio 2016 registrada en 2017).

## **18. Otra información**

### **18.1. Personal**

Durante los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad no ha tenido en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual del 33%.

El único trabajador de la Sociedad es el Director General (ver nota 15).

### **18.2. Honorarios de auditoría**

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de verificación de las cuentas anuales y de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018 asciende a 23.500 y 8.500 euros, respectivamente.

Los honorarios de Deloitte, S.L., anterior auditor de la Sociedad, por los servicios profesionales de verificación de las cuentas anuales y de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017, ascendieron a 27.000 y 13.200 euros, respectivamente.

### **18.3. Modificación o Resolución de Contratos**

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y cualquiera de sus socios o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, que afecte a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se haya realizado en condiciones normales

## **19. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se han producido hechos materiales que puedan afectar a las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018, ni que afecten a la continuidad de la empresa.

Barcelona, a 26 de marzo de 2019



Sr. D. Divo Milan Haddad  
(Presidente)

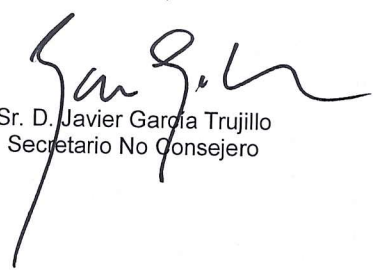
Sr. D<sup>o</sup> John Anthony Santa María Otazua  
(Vocal)

Sra. D<sup>a</sup> Alicia Solares Flores  
(Vocal)

Sra. D<sup>a</sup>. Ana María Saucedo Arizpe  
(Vocal)

Sr. D. José Luis Llamas Figueroa  
(Vocal)

Sr. D. Fabián Gerardo Gosselín Castro  
(Vocal)



Sr. D. Javier García Trujillo  
Secretario No Consejero



## QUONIA SOCIMI, S.A.

### Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Quonia Socimi empezó su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles el 30 de julio de 2014, adaptando sus estatutos y acogiéndose al régimen fiscal de Socimi. Se disponía de un periodo transitorio de dos años para cumplir con el requisito de que todas sus acciones fueran aceptadas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, ello se consiguió finalmente el día 18 de julio de 2016.

En fecha 1 de julio de 2016 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Rusiton XXI, S.L. que regulaba las relaciones entre la Sociedad y la mencionada sociedad Gestora. A 1 de julio de 2017 se firmó una adenda a dicho contrato modificando su sistema retributivo y las cláusulas e indemnizaciones que regulan la rescisión del contrato. Asimismo, este año se ha firmado una nueva adenda del contrato modificando el sistema retributivo y que entra en vigor a partir del 1 de enero de 2019.

La Sociedad a lo largo de 2018 ha realizado dos ampliaciones de capital por un importe total de 3,9 millones de euros. Si bien dichas ampliaciones de capital estaban acordadas por la Junta de Accionistas antes del 31 de diciembre de 2018 y elevadas a público antes de la formulación de las cuentas anuales (en fecha 23 de mayo de 2018 y 21 de febrero de 2019), no se consideran capital social ni prima de emisión en las cuentas anuales del ejercicio 2018, dado que se encuentran pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona a fecha de formulación de las cuentas anuales. La inversión total realizada hasta el presente año (capital social más prima de emisión), incluyendo las dos ampliaciones de capital pendientes de inscripción en el Registro Mercantil, ha pasado de los 37,1 millones de euros a los 41,0 millones de euros.

A lo largo de 2018 la Sociedad ha realizado una nueva inversión y también ha llevado a cabo su primera desinversión. En junio de 2018 la Sociedad adquirió un nuevo edificio en la ciudad de Sevilla, concretamente en la calle Antonio Salado 2, 8, 10 y 12. Dicho edificio hasta la fecha destinada a oficinas será rehabilitado y se realizarán 34 apartamentos turísticos. El precio de adquisición del edificio fue de 5,6 millones de euros y aunque aún se está cerrando el presupuesto de rehabilitación la Sociedad estima que se situará en torno a los 3,2 millones de euros. Este edificio está a apenas dos manzanas del otro edificio que tiene la Sociedad en Sevilla y, en consecuencia, serán sinérgicos.

Por otro lado, la Sociedad realizó su primera desinversión, concretamente vendió su edificio sito en Balmes 164-166 que había adquirido en el 2014 y por lo tanto superaba ya los tres años de tenencia en arrendamiento que dispone la Ley de Socimis. Fruto de dicha desinversión la Sociedad obtuvo unas plusvalías brutas de la venta de 6,1 millones de euros. El precio de venta alcanzó los 13,2 millones de euros.

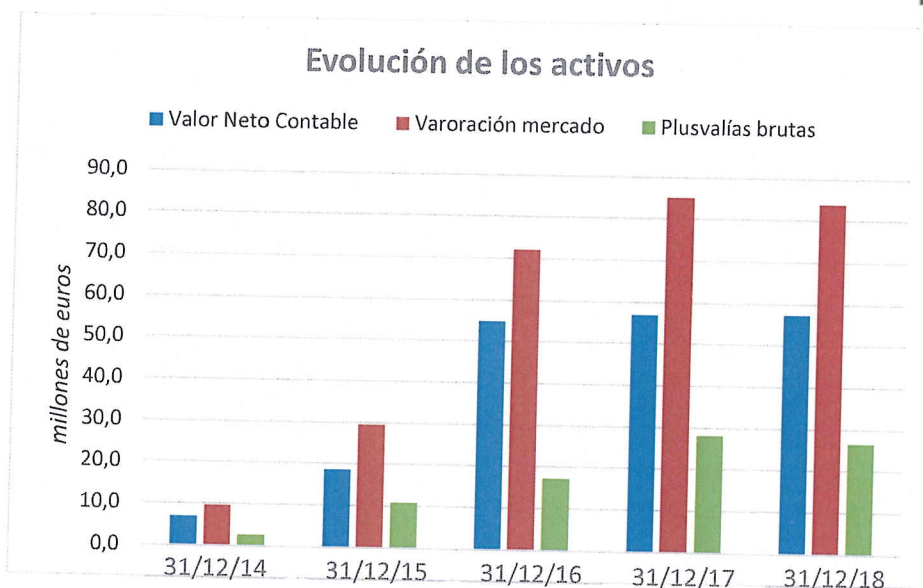
Por lo que se refiere a las obras que estaban en curso a principio de año, en enero de 2018 se finalizaron las obras de rehabilitación en Joan de Borbó 60 y en marzo de 2018 las que obras de adecuación en el edificio de Sevilla, sito en calle San Vicente 4-12.

En cuanto al valor de mercado de los activos según la valoración realizada por EY de acorde con la metodología RICS ha sido de 84,0 millones de euros. Dicha valoración supone un decremento de valoración respecto al año anterior del 1,3% y en términos de valor un decremento de 1,2 millones de euros. Hay que destacar pues que la venta de Balmes 164-166 ha sido compensada por la inversión en

Sevilla más el incremento de valor de los demás activos que de media han subido un 5,2%.

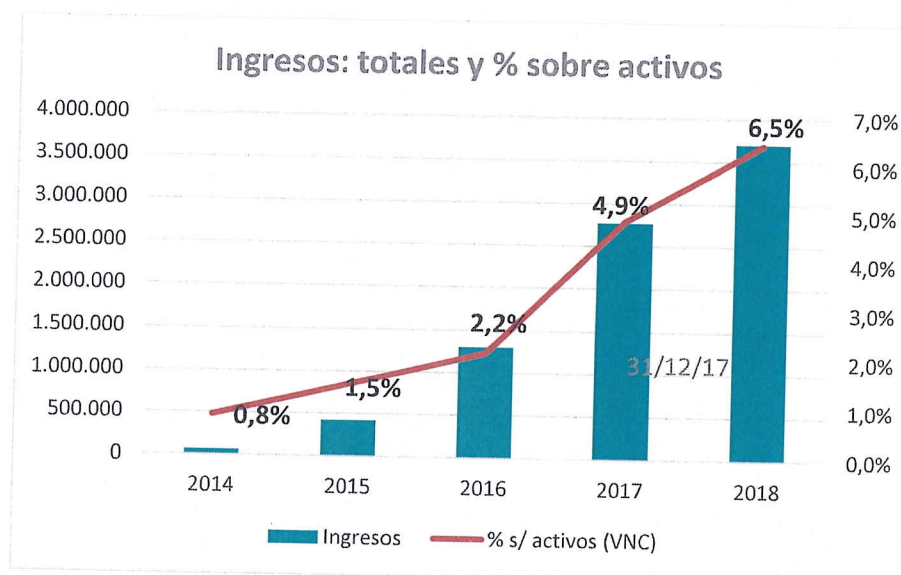
Como podemos ver en el siguiente gráfico el valor neto contable de los activos se mantiene estable solo incrementa en 400 mil euros y las plusvalías brutas latentes son de 26,7 millones de euros, solo 1,5 millones menos que en 2018 habiéndose realizado 6,0 millones de euros.





*Nota: Las valoraciones de 2014 y 2015 las realizó Sociedad de Tasación según metodología ECO 805/2003. La valoración de 2016, 2017 y 2018 la realizó E&Y según metodología RICS*

Del mismo modo, la evolución de los ingresos operativos también refleja un año de consolidación y de gestión de los activos. De los 2,8 millones de euros en 2017 se ha pasado a los 3,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 29%. Se ha de tener en cuenta que dichos activos aún tienen capacidad de generar mayores ingresos puesto que en el 2018 los apartamentos turísticos de Sevilla ha estado cerrados 2,5 meses. Además, los apartamentos de Joan de Borbó (Barceloneta) se comercializaron el primer trimestre de 2018 con lo que no completan un año de generación de rentas. Por otro lado, la nueva inversión no generará ingresos hasta el 2020 y se han perdido 3 meses de facturación de Balmes 164-166 debido a la desinversión.



Este año y debido a la desinversión la Sociedad ha obtenido un beneficio neto de 3,4 millones de euros. Dado que el origen del beneficio es debido a la desinversión de acuerdo con la Ley de Socimis se repartirá un 50% del mencionado beneficio en dividendos.

A lo largo del año, la compañía ha adquirido y devuelto deuda bancaria con un saldo neto que ha supuesto un incremento de ésta de 0,4 millones de euros. El nuevo endeudamiento se ha destinado en su integridad a la

nueva adquisición. El endeudamiento bancario de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 está compuesto por préstamos hipotecarios a tipo fijo y a tipo variable cubiertos con instrumentos financieros. Así pues, el riesgo financiero por la posible variación de tipos está cubierto. En cuanto al loan to value de la Sociedad a finales de año es del 31,6%.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

Durante el ejercicio 2018, la compañía ha cumplido la ley de morosidad obteniendo un periodo medio de pago a proveedores de 14 días, mostrando una vez más su alta solvencia.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene un empleado que viene ejerciendo las funciones de dirección general y coordina la gestora con el órgano administrador de la Sociedad.

La Sociedad mantiene a finales de año, minorando sus fondos propios, 171.444 acciones propias valoradas en 306.402 euros a un precio medio de 1,79 €/acción.

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2018.

Para el año entrante la compañía tiene como principal objetivo empezar la rehabilitación del edificio adquirido en Sevilla y obtener el máximo rendimiento de los demás edificios que ya están en pleno rendimiento.

Barcelona, a 26 de marzo de 2019



Sr. D. Divo Milan Haddad  
(Presidente)

Sr. D<sup>o</sup> John Anthony Santa María Otazua  
(Vocal)

Sra. D<sup>a</sup> Alicia Solares Flores  
(Vocal)

Sra. D<sup>a</sup>. Ana María Saucedo Arizpe  
(Vocal)

Sr. D. José Luis Llamas Figueroa  
(Vocal)

Sr. D. Fabián Gerardo Gosselin Castro  
(Vocal)



Sr. D. Javier García Trujillo  
Secretario No Consejero

D. Javier García Trujillo, en calidad Secretario no Consejero de **QUONIA SOCIMI S.A.**, sociedad domiciliada en Barcelona, calle Villarroel nº 216-18, 5º, 4ª, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45353, folio 70, hoja B-401597 y con C.I.F. número A-65390775,

**CERTIFICA:**

I.- Que en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2019, en el domicilio social de la Compañía, se ha reunido el Consejo de Administración de la sociedad, el cual fue debidamente convocado mediante notificación por escrito de la convocatoria por medio de correo electrónico con respeto a las previsiones estatutarias, del que todos los Consejeros han recibido copia.

Han estado presentes (en el formato de la videoconferencia) o debidamente representados la totalidad de los miembros del Consejo de Administración, esto es los Sres. D. Divo Milan Haddad, D<sup>a</sup>. Alicia Solares Flores, D<sup>a</sup>. Ana María Saucedo Arizpe, D. Fabian Gerardo Gosselin Castro, D. José Luis Llamas Figueroa y D. John Santa Maria, bajo la Presidencia de D. Divo Milan Haddad y actuando como Secretario no Consejero, D. Javier García Trujillo. Se hace constar que no ha habido oposición por parte de ningún Consejero al procedimiento de videoconferencia empleado, así como que la totalidad de los Consejeros disponen de medios necesarios para ello y se reconocen recíprocamente.

II.- Que la sesión, ha tenido por objeto deliberar y, en su caso, acordar acerca de, entre otros, el siguiente punto que formaba parte del Orden del Día de la reunión:

*1.- Formulación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018. Aprobación de los actuales manuales sobre la estructura de organización y sistema de control interno.*

2.- (...)

3.- (...)

4.- (...)

5.- (...)

III.- Que los Consejeros asistentes a la sesión firmaron a continuación de su nombre en la relación de asistentes efectuada.

IV.- Que previa deliberación sobre los distintos puntos que constituyen el Orden del día de la reunión, el Consejo de Administración ha adoptado por unanimidad, entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe literalmente:

**Primero. -**

*Aprobar la formulación de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, una copia de las cuales queda como Anexo I a la presente Acta y asimismo aprobar el mantenimiento de los actuales manuales sobre la estructura de organización y el sistema de control interno.*

**Segundo. - (...)**

**Tercero. - (...)**

**Cuarto. - (...)**

**Quinto. - (...)**



V.- Que los acuerdos que se certifican constan en Acta aprobada por el Consejo de Administración por unanimidad a continuación de su celebración, firmada por el Secretario de la sesión con el Visto Bueno del Presidente de la misma.

Y para que así conste a los efectos procedentes, libro la presente certificación con el visto bueno del Sr. Presidente del Consejo, en Barcelona, a veintiséis de marzo de dos mil diecinueve.

VºBº

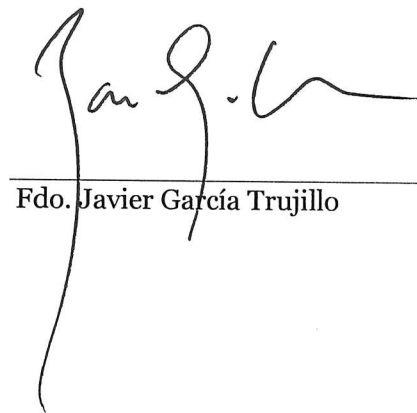
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO NO CONSEJERO



---

Fdo. Divo Milan Haddad



---

Fdo. Javier García Trujillo

# INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE QUONIA SOCIMI, S.A. SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

---

## 1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Quonia SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") emite el presente informe a los efectos de lo previsto en el apartado primero 1 b) de la Circular del MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMIs incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

## 2. ANÁLISIS SOBRE LA EXISTENCIA DE UNA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO SUFICIENTES

### 2.1 El contrato con Rusiton XXI, S.L.

La Sociedad mantiene un contrato de prestación de servicios con Rusiton XXI, S.L. ("**Rusiton**") en virtud del cual Rusiton presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que es titular la Sociedad, y que constituyen sus únicos activos:

- 1) servicios de asesoramiento (de forma concertada con el personal de la Sociedad), en materia de inversión de activos, en las que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa, la investigación del mercado e identificación de oportunidades de inversión que encajen dentro de la estrategia de la Sociedad, incluyendo el análisis comercial, técnico y financiero de dichas oportunidades, así como la negociación con todas las partes intervinientes en las adquisiciones, hasta la firma de la escritura de compraventa, búsqueda de financiación, las actividades relacionadas con la selección de posibles inversores interesados en participar en la Sociedad, la redacción de ofertas preliminares, coordinación y dirección de la fase de la "*Due Diligence*" y, siempre en coordinación con los intereses y objetivos de la Sociedad;
- 2) de forma concertada con el personal de la Sociedad, servicios en materia de adquisición y enajenación de activos e inmuebles, propiedad de la Compañía, en los que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa, el asesoramiento en el proceso de venta, incluyendo la preparación de los documentos comerciales, selección de potenciales compradores y la negociación con los mismos, preparación de la escritura de compraventa y, seguimiento y coordinación de los intervinientes hasta la firma de la escritura de compraventa y, el cobro de la totalidad del precio; queda excluido por parte de la Gestora el pago de cualesquiera comisiones de intermediación a *brokers* o *conseguidores* en relación a activos e inmuebles, siendo su satisfacción, en su caso, siempre por la Sociedad,

- 3) Llevar a cabo en nombre y representación de la Sociedad y, de forma concertada con el personal de ésta, el *asset management* de los activos e inmuebles, propiedad de la Compañía, en el que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa:
  1. Coordinar labores comerciales (relación con los arrendatarios, definición e implementación de la estrategia comercial, comercialización y recomercialización de los activos, así como la comunicación/marketing sobre los mismos). Queda excluida la publicidad que sea propia de la Sociedad.
  2. Coordinar labores técnicas (coordinación del conjunto de intervinientes en relación a las obras que los inmuebles en cartera precisen, mantenimiento de los inmuebles).
  3. Coordinar labores administrativas y jurídicas (redacción, presentación y tramitación de las licencias de obras, negociación y seguimiento de los contratos de arrendamientos con los arrendatarios, relaciones con los entes administrativos, etc.).
  
- 4) Proporcionar, procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de Senior Manager Services en los que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa:
  1. Elaboración de toda aquella documentación precisa para prestar toda la información que fuere necesaria para la Sociedad.
  2. Gestión de libros oficiales.
  3. Archivo de documentación societaria y contable.
  4. Facturación a clientes.
  5. Gestión de aquellos vehículos societarios que sean incorporados a la cartera de activos de la Compañía, cuyo activo subyacente sea un inmueble.
  6. Gestión de pagos.
  7. Gestión con proveedores de servicios y acreedores.
  8. Gestión de las relaciones con entidades bancarias.
  9. Gestión de las relaciones con entidades públicas.
  10. Elaboración del presupuesto y gestión de la tesorería.
  11. Seguimiento de reporting de información bancaria.
  12. Análisis presupuestario y actualización del presupuesto anual.
  13. Preparación y mantenimiento de correspondencia con bancos, clientes, proveedores, compañías aseguradoras, etc.
  14. Llevanza de la contabilidad.
  15. Preparación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la documentación que se precisa para su formulación.
  16. Asistencia y coordinación de las auditorías.
  17. Preparación de documentación necesaria para las reuniones del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas.
  18. Presentación de cuentas anuales en el Registro Mercantil.
  19. Legalización de libros oficiales de contabilidad.
  20. Asistencia técnica administrativo-contable en las reuniones del Consejo de Administración y la Junta General de Accionistas.



5) proporcionar, procurar y supervisar todas aquellas proposiciones que se hagan a la Sociedad, en las materias siguientes, las cuales se incluyen de manera enunciativa pero no limitativa:

1. Consultoría financiera.
2. Gestión general del negocio. Elaboración del Plan de Negocio.
3. Gestión en la confección de los estados financieros.
4. Supervisión de la evolución de las estructuras de financiación.
5. Supervisión de los cumplimientos de ratios de solvencia, en su caso.
6. Supervisión de los ratios de solvencia y control del reembolso de la deuda.
7. Supervisión del cumplimiento del presupuesto anual así como de las relaciones con entidades bancarias titulares de financiación de la Sociedad.
8. Coordinación y gestión de todos los aspectos relacionados con el acogimiento al estatuto de SOCIMI y su cotización en el MAB, (llevar la relación con el MAB, coordinar el trabajo del Asesor Registrado, el auditor y, en su caso, asesores legales).

En relación con la gestión administrativa, contable y financiera, Rusiton tiene encomendada la llevanza de la contabilidad de la Sociedad, estando asimismo al cargo del control financiero de la Sociedad a todos los niveles.

De este modo, Rusiton se encarga de la contabilidad ordinaria de la Sociedad, así como de elaborar las cuentas anuales, presupuestos y demás información financiera de la Sociedad.

Asimismo, Rusiton mantiene una relación permanente con los auditores y asesores financieros de la Sociedad, a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento la imagen fiel de su patrimonio.

Rusiton reporta mensualmente al órgano de administración de la Sociedad el detalle de los movimientos bancarios mensuales, así como el cierre contable, que consta de balance a cierre del mes y cuenta de pérdidas y ganancias acumulada del ejercicio.

## 2.2 **Sobre Rusiton**

RUSITON presta sus servicios en exclusividad a QUONIA.

La Gestora tiene la autoridad necesaria para la prestación de los servicios que se le han encomendado y mencionados en el párrafo anterior, sujeto a las materias que requieren el acuerdo del Consejo de Administración.

QUONIA no tiene definido a RUSITON a priori un objetivo mínimo de rentabilidad para llevar a cabo sus inversiones, evaluando la Compañía cada operación caso por caso.

La Gestora debe dedicar los recursos humanos y materiales necesarios para el óptimo desenvolvimiento de las tareas propias de los servicios contratados por QUONIA.

El equipo de profesionales de RUSITON lo conforman:

i. Natalia Arévalo Alejandre. Administradora Única

Licenciada en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona. Cuenta con 20 años de experiencia profesional en el área financiero contable habiendo trabajado en los departamentos financieros de Media Planning, Peróxidos Farmacéuticos y en su última etapa era directora Administrativa Contable de Parlem Telecom.

ii. Narcís López Grau.

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Dirección de Empresas por la Escuela de Negocios ESADE. Desde el año 1980 es empresario con presencia en el sector inmobiliario, dedicándose a la compraventa de edificios para su rehabilitación, el desarrollo de promociones de obra nueva, la gestión de patrimonio en renta y el asesoramiento en la gestión de activos para terceros, tanto en el ámbito comercial como residencial.

iii. Marta Abello Pla.

Arquitecto técnico e ingeniero en organización industrial con la especialidad de edificación. Durante sus más de 30 años de experiencia profesional ha llevado, entre otros, la Dirección Técnica de empresas del sector inmobiliario como GCO, Promges MPJ o BP Promocions.

3. **ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS CON QUE CUENTA LA EMPRESA EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN PUBLICADA Y LOS MEDIOS PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES COMO EMPRESA DEL MAB**

3.1 **Disponibilidad de los procedimientos adecuados con los que cuenta la Sociedad para conseguir que coincidan:**

3.1.1 **La información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida al Mercado.**

3.1.2 **La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado.**

3.1.3 **Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.**

La Sociedad dispone de los siguientes procedimientos para hacer frente correctamente a las indicaciones establecidas por la normativa del MAB:

- El gestor de la web de la Sociedad es Rusiton, quien es a su vez el gestor del activo, de manera que es quien se encarga de la información remitida al Mercado y la información publicada en la web de la Sociedad.

- El gestor del activo está en permanente contacto con el asesor registrado (VGM Advisory Partners), que se encarga de supervisar la información que se publica en el Mercado.

Existe por tanto un control sobre la consistencia de la información al ser el gestor del activo quien se encarga de coordinar tanto la web como el contacto con el asesor registrado y la información que se publica en el Mercado.

Las presentaciones son elaboradas por el gestor del activo, quien es consciente de la necesidad de que el contenido de las mismas esté alineado con la información pública. En caso de que realice alguna presentación con fines comerciales, Rusiton revisará que el contenido esté alineado con la información pública.

El gestor del activo y el consejo de administración velarán por que la información que se publique en presentaciones sea coherente con la información que se publique en el Mercado. Adicionalmente, toda información constitutiva de hecho relevante debe ser consultada con el asesor registrado.

Dado que la Sociedad no tiene empleados, las comunicaciones realizadas por los representantes de la empresa son las que hagan los consejeros. El consejo de administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Director General del consejo, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

El Director General procurará planificar con suficiente antelación las reuniones con analistas, accionistas e inversores, así como las entrevistas con los medios de comunicación, y se abstendrán de desvelar cualquier Información Relevante si previamente no ha sido comunicada al MAB.

En orden a evitar la difusión de Información Relevante de forma no simultánea a su comunicación al mercado, la documentación que se vaya a dar a conocer durante las reuniones de carácter general con analistas, accionistas o inversores, se difundirá antes de que se inicien las mismas, a través de la página web de la Sociedad y mediante comunicación al MAB.

Como se ha explicado anteriormente, el consejo de administración está correctamente informado de la gestión de la Sociedad a través de los reportings que el gestor envía mensualmente.

### **3.2 Medios de que dispone el consejo de administración y sus miembros para cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB.**

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se articula a través del contrato con Rusiton que se ha descrito anteriormente, en el que se establece que Rusiton tiene que seguir



unos mecanismos de control diseñados por Quonia que permiten cumplir con los requisitos de información requeridos por el MAB. Ver Anexo I.

Asimismo, la Sociedad ha diseñado un conjunto de políticas y procedimientos cuya adecuación y cumplimiento el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría y Control revisan periódicamente. Dichas políticas y procedimientos son:

1. Política de gestión y control de riesgos. Ver Anexo II.
2. Política de responsabilidad corporativa (RC). En coherencia con el Código Ético y de Conducta, se ha definido la Política de RC. El objeto de la Política de RC es establecer los principios básicos y el marco general de actuación para la gestión de las prácticas de la RC que asume Quonia. La Política de RC se aplica a todo el que actúa en representación de Quonia y se promueve su cumplimiento entre los terceros que mantengan relaciones comerciales con Quonia.
3. Procedimiento de gestión y control de riesgo. Quonia ha decidido adoptar un Procedimiento de Gestión y Control de Riesgos cuyo fin último es aportar las directrices necesarias para la aplicación del Sistema de Gestión de Riesgos corporativo. El proceso de gestión de riesgos de Quonia está basado en el estándar metodológico COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada en el mercado y que ha sido adaptada a las necesidades de Quonia. Esta metodología permite identificar, crear, captar y sostener el valor de la gestión del riesgo en los distintos niveles de Quonia.
4. Procedimiento de cumplimiento normativo. El objetivo principal de la función de cumplimiento es asegurar que la compañía cumpla con las normativas internas y externas, evitar el fraude y evaluar el impacto en la organización de los cambios regulatorios. El mismo define la estructura y funcionamiento de los órganos de control y supervisión establecidos para tal finalidad, y sistematiza los controles existentes con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por las distintas áreas de Quonia, como parte de las labores incluidas en los contratos de gestión firmados entre las partes.
5. Procedimiento de gestión de canal de denuncias. Este manual tiene por objeto establecer un procedimiento para la gestión del canal de denuncias dirigido a que, cuando se detecte un acto de incumplimiento del Código Ético y de Conducta se lleven a cabo las actuaciones necesarias que confirmen la existencia o no de un incumplimiento para que Quonia pueda adoptar las medidas adecuadas a cada caso, a través de una vía de resolución rápida, eficaz y confidencial de solución a los riesgos éticos y de integridad que pudieran plantearse.

Respecto de la transmisión de información, se debe destacar la figura del Director General del consejo de administración, quien dada la estrecha comunicación con el resto de miembros del consejo de administración así como con el asesor registrado, permite garantizar la homogeneidad y consistencia en la información publicada por la Sociedad.

Y por último se hace constar al Consejo que la Sociedad ha desarrollado un Código Ético y de Conducta cuyo objetivo es establecer los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todos aquellos que actúen en representación de Quonia y sus sociedades dependientes.

#### 4. **CONCLUSIÓN**

A la vista de lo anterior, el consejo de administración confirma que la Sociedad, por medio del contrato de prestación de servicios suscrito con Rusiton, dispone de:

- (i) una estructura organizativa que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 15/2016, y
- (ii) un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

Asimismo, el consejo de administración confirma que la Sociedad dispone de los procedimientos adecuados para conseguir que coincidan:

- (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida al Mercado,
- (ii) la información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado, y
- (iii) las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

Finalmente, el consejo de administración confirma que dispone de los medios necesarios para que la Sociedad cumpla con sus obligaciones como empresa del MAB.

El presente informe es aprobado por el Consejo de Administración en el día de hoy, 15 de marzo de 2017, y se pone a disposición del asesor registrado de la Sociedad y el MAB de conformidad con la legislación vigente.

Anexo I

# Política sobre el Control Interno de la Información Financiera



## **INDICE**

1.	Objeto .....	10
2.	Definición del sistema de control interno sobre la información financiera .....	10
3.	Ventas y arrendamientos .....	10
3.1.	Facturación .....	10
3.2.	Altas, modificaciones y bajas de contratos .....	10
4.	Inversión / Desinversión de activos inmobiliarios.....	12
4.1.	Planificación de la Inversión .....	12
4.2.	Formalización de la inversión .....	13
4.3.	Seguimiento de la inversión .....	14
4.4.	Desinversión .....	15
5.	Compras .....	15
5.1.	Contratación de Compras.....	16
5.2.	Gestión e imputación de compras .....	16
5.3.	Gestión de pagos.....	17
6.	Tesorería y financiación .....	17
6.1.	Gestión de cuentas corrientes .....	17
6.2.	Gestión de pagos y cobros .....	18
6.2.1.	Gestión de pagos .....	18
6.2.2.	Gestión de cobros .....	19
6.2.3.	Contabilización de pagos y cobros:.....	19
6.3.	Gestión de avales y fianzas.....	19
6.4.	Financiación.....	20
7.	Proceso de cierre y consolidación.....	21
7.1.	Cierre contable .....	21
7.2.	Cierre contable de sociedades .....	22
7.3.	Bloqueo del sistema .....	22
7.4.	Revisión del cierre .....	22
7.5.	Cálculo de la comisión de gestión .....	23
7.6.	Preparación de cuentas anuales .....	23
7.7.	Reporte .....	23
8.	Vigencia.....	24

## 1. Objeto

La presente política tiene por objeto definir el sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) de Rusiton XXI y señalar las líneas básicas que éste debe seguir.

## 2. Definición del sistema de control interno sobre la información financiera

De acuerdo con las prácticas generalmente aceptadas en el contexto internacional y con las recomendaciones y guías publicadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), el SCIIF de Rusiton XXI es parte integral de su sistema de control interno general y se configura como el conjunto de procesos que el Consejo de Administración, la Alta Dirección y el personal, deben llevar a cabo para proporcionar seguridad razonable respecto a la fiabilidad de la información financiera que se publica en los mercados.

## 3. Ventas y arrendamientos

Los principales tipos de ingresos a contabilizar se resumen en:

- Ingresos derivados de contratos de arrendamiento.
- Ingresos procedentes de la venta de activos, que se describen en el subproceso de desinversión.

A continuación se describen los principales procesos relacionados con los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento:

### 3.1. Facturación

Con periodicidad mensual, se generará el listado de facturas a emitir. En base al citado listado, y previa comprobación de la facturación con los datos disponibles en el maestro de clientes mantenido, se lanza el proceso de facturación y se genera un fichero en el que se detalla la facturación del mes. Todo ello se tiene en cuenta para proceder a:

- El registro de los asientos contables de facturación.
- Envío de facturas físicas a los clientes que lo solicitan, así como a los clientes que tienen estipulado el pago por transferencia.
- Creación de un fichero de remesa de cobros, en su caso, que se envía al banco o bien se carga en la web del propio banco para que se procese para su cobro.

### 3.2. Altas, modificaciones y bajas de contratos

#### a) Alta de contratos

Una vez adquirido un inmueble se da de alta dicho edificio en contabilidad (Ver proceso de inversión). Para realizar el alta se requiere dividir el edificio en cuestión en unidades mínimas alquilables (elementos de inmovilizado). A continuación se asigna el valor de adquisición en base a la información proporcionada por la tasación realizada con motivo de la adquisición

(considerando suelo, vuelo, número de habitaciones, baños, m2 útiles, m2 construidos, etc.) y realiza su alta en el sistema.

Además, se mantiene la documentación necesaria del activo en un fichero normalizado, desde la descripción de los elementos, datos del contrato de alquiler y de los inquilinos. (El edificio adquirido puede encontrarse ocupado total o parcialmente por inquilinos o sin inquilinos).

Los principales datos dados de alta en el sistema relativos al contrato, y que son necesarios para la correcta gestión, son: unidades alquilables vinculadas, personas físicas o jurídicas titulares en el contrato así como su % de participación en el mismo, vigencia del contrato, conceptos a facturar, criterios de revisión de esos conceptos e índice en base al que se revisan, fianza legal, garantías adicionales, bonificaciones y cualquier otro dato con relevancia económica. En esta carga inicial también se indican los períodos de facturación acordados y la forma de cobro (domiciliación o transferencia). Adicionalmente, también se mantendrá documentación relevante y relativa a la due diligence realizada en el proceso de evaluación del activo, como por ejemplo cierre de los últimos 3 ejercicios, presupuesto actual con su seguimiento, relación de morosidad y de procedimientos judiciales, datos de los contratos de proveedores de mantenimiento, suministros, seguro, etc.

En los casos en los que se cancela un contrato de alquiler o se realiza una nueva alta, los nuevos datos son actualizados en el fichero normalizado. Los datos relativos al activo sólo podrán ser dados de baja cuando se realice la desinversión del activo.

Las unidades disponibles son publicitadas en función del mercado a través de gestores y agentes inmobiliarios externos.

Las condiciones de comercialización están fijadas considerando el business plan de inversión por cada área de inversión.

Los interesados en las condiciones ofertadas son analizados por un asesor externo del que se obtiene un informe detallado de cada situación (KYC, garantías, etc.). Una vez que se obtiene un acuerdo preliminar y en función de las condiciones del contrato, se validan los acuerdos siguiendo las condiciones aprobadas.

Una vez que el cliente realiza la reserva, y mientras se están analizando las condiciones de los clientes y éste aporta toda la documentación necesaria para la formalización del contrato, se modifica el estado de la unidad alquilable en el fichero normalizado, pasando a reservado. Cuando se firma el contrato, se modifica el estado al de alquilado y, en caso contrario, se anulará la reserva figurando nuevamente como libre y disponible para el alquiler.

Normalmente, durante el proceso de aceptación, el inquilino realiza el pago de un importe en concepto de reserva (generalmente se realiza mediante transferencia a la cuenta de la promoción si bien, puntualmente, pueden realizarse pagos mediante TPV), siendo éste contabilizado como una entrega a cuenta por la formalización de la reserva.

Una vez validado el acuerdo preliminar, se elabora el contrato con el inquilino con la colaboración de un asesor legal externo. Una vez redactado, el contrato se firma por el apoderado correspondiente y una vez firmado, se modifica el estado en el fichero normalizado pasando de reservado a alquilado. El contrato físico se archiva junto los demás documentos en la carpeta correspondiente al activo.

#### b) Modificaciones de contratos:

Periódicamente, se realiza un seguimiento de los contratos próximos a vencer y analiza la conveniencia de gestionar las renovaciones de los mismos. En el caso de que las renovaciones conlleven modificaciones en los datos de los contratos se actualizarán las mismas en los ficheros



normalizados. En las áreas de residencial y oficinas, la renovación suele conllevar un contrato nuevo que requiere la baja del anterior contrato y alta del nuevo contrato. Dicha renovación se ofrece al arrendatario en función de las condiciones aprobadas.

c) Bajas de contratos:

La baja de un contrato puede venir motivada por dos motivos, a) por un lado la finalización del periodo del contrato (con independencia de una posterior renovación) y b) por otro lado por instancia de una de las partes contratantes, ya sea el inquilino o la sociedad.

Para la gestión de bajas, la sociedad, por sí misma o a través de acuerdos con terceros, revisa la vivienda. Una vez firmado el finiquito con el cliente, se registra la baja del contrato con las condiciones de liquidación para su contabilización. En todos los casos, se registra la baja de las fianzas en contabilidad (Ver gestión de fianzas en el proceso "Tesorería").

En caso de finalización por instancia de una de las partes, el acuerdo entre las partes y la correspondiente liquidación acordada en el mismo, es firmado por el apoderado correspondiente una vez firmada por el inquilino junto con la devolución y liquidación de cualquier importe a éste último.

## **4. Inversión / Desinversión de activos inmobiliarios**

El proceso de inversión / desinversión es el mismo indistintamente de las áreas de inversión, salvo las especificidades que se describen en el presente documento.

### **4.1. Planificación de la Inversión**

a) Identificación y análisis preliminar:

La identificación de las oportunidades de inversión puede iniciarse internamente (directamente en el área o en otras áreas de inversión de la empresa) o a través de terceros. En este último caso, se lleva un registro de la fuente que ha facilitado dicha oportunidad y se analiza, en su caso, si existe algún tipo de conflicto de interés con la fuente o la contraparte y la posibilidad de cerrar un acuerdo de colaboración.

Una vez identificada la oportunidad se realiza un análisis preliminar de la misma para comprobar el encaje de la oportunidad en la estrategia de inversión en función del tipo de activo, localización y principales características. En caso de resultar de interés se incorpora al pipeline (fichero en el que se identifican todas las oportunidades de inversión, su fecha y su estatus de aprobación), se solicita información adicional para proceder a un mayor análisis (incluyendo el financiero) y se firma el acuerdo de confidencialidad, en su caso. El acuerdo de confidencialidad es revisado por el asesor legal externo. En caso de que la oportunidad no resulte de interés se descarta.

b) Análisis y presentación al comité de inversión:

Si se prosigue con la oportunidad se realiza un análisis consistente en:

- Entender el mercado y la evolución esperada.
- Analizar las características del activo, incluyendo el análisis técnico preliminar y el análisis de la situación arrendaticia.

- Realizar un análisis financiero: Precio de compra, estrategias de desinversión y análisis de rentabilidades potenciales.

En caso de que las conclusiones del análisis se consideren satisfactorias, se procede a presentar la oportunidad al Consejo de Administración. Para ello, se elabora una presentación con los análisis realizados hasta el momento.

En esta reunión se analiza si existe algún tipo de conflicto de interés en la oportunidad de inversión propuesta y se procede a la aprobación o no de dicha oportunidad a efectos de: (i) presentar una oferta no vinculante e (ii) incurrir en gastos, tales como due diligence, para completar el proceso de inversión. Las decisiones tomadas quedan reflejadas en el acta de dicho Consejo.

Durante el proceso de inversión o a la finalización del mismo, se comunican las condiciones de financiación planteadas para la búsqueda de la financiación. Además, se tienen en cuenta los diferentes planes de negocio establecidos, que buscan la financiación que mejor encaja a la gestión de sus activos.

c) Preparación de oferta no vinculante:

Una vez aprobada la oportunidad de inversión, se prepara una oferta no vinculante en los términos acordados, en su caso. Esta oferta será aprobada según el protocolo de firmas.

d) Due diligence:

Se realizarán las due diligence obligatorias (legal, urbanística, técnica, etc.) así como otras específicas que pueda requerir cada inversión (gestión, financiera, comercial, fiscal, laboral, etc.) para verificar la veracidad de los datos sobre los que se ha efectuado el análisis. Para la realización de esta fase de análisis de la inversión, generalmente, se contratan asesores legales externos de referencia en el mercado, una vez se comprueba que no existan conflictos de interés por otras operaciones que dichos asesores estén realizando con terceros.

A su vez, se revisa la información obtenida sobre el conocimiento del cliente para cumplir con la Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales.

## **4.2. Formalización de la inversión**

a) Aprobación final de la inversión:

Una vez concluidos los trabajos de due diligence, se incorporan las conclusiones al análisis de la oportunidad de inversión para su aprobación final. En caso de que no existan cambios significativos que impacten en el precio, la rentabilidad o el riesgo de la oportunidad, se comunica al Consejo de Administración que las conclusiones de la due diligence han sido satisfactorias para que se proceda a la presentación de una oferta vinculante en los mismos términos de la oferta no vinculante ya presentada, en su caso. En caso de que se hayan identificado aspectos relevantes, se revisa su impacto en el análisis de la oportunidad y se presentan al Consejo de Administración para su evaluación y potencial impacto en la presentación de una oferta vinculante. El Consejo de Administración tomará una decisión sobre la presentación o no de una oferta vinculante y, en su caso, de los nuevos términos de la misma.

b) Preparación oferta vinculante y firma de contratos de inversión/compra-venta:

Una vez aprobada la inversión, la sociedad, junto con un asesor legal externo, redacta los documentos necesarios para la formalización de la inversión (contrato, escritura, contrato de financiación si lo hubiera, etc.).

Una vez redactada y acordada toda la documentación contractual se formaliza la compra mediante escritura pública que será firmada por los apoderados correspondientes.

En la firma de la escritura de compra-venta se pueden recibir documentos de cobro relacionados con rentas cobradas por el vendedor que corresponden al comprador, liquidación de gastos, u otros de naturaleza económica.

Una vez firmada la escritura de compra-venta, y en función de la importancia del activo y los requerimientos regulatorios, se remitirá un Hecho Relevante al MAB para informar al mercado de la inversión. Este Hecho Relevante es redactado y presentado al Consejo de Administración para su revisión y aprobación, quien una vez aprobado, remitirá inmediatamente el Hecho Relevante al MAB siguiendo las directrices y formatos establecidos por el mismo.

La formalización de la compra-venta se desarrolla en un período aproximado de dos meses. Con anterioridad al registro del alta del activo se recibirá del asesor legal externo la documentación de la adquisición y el importe de los gastos de la operación. Además de registrar el alta de los activos en el sistema, se registrarán sus amortizaciones mensualmente basadas en las vidas útiles calculadas en el momento del registro del activo.

Por último, se archivará la documentación relativa a la inversión del activo, tanto físicamente como en formato digital, en una carpeta con el nombre del activo en cuestión. La documentación a archivar consistirá, fundamentalmente, en las actas del Consejo de Administración, el contrato y los anexos del mismo, la escritura de compraventa, el contrato de financiación, si lo hubiera, el conocimiento del cliente para la prevención del blanqueo de capitales y cualquier otro documento requerido en el análisis de la oportunidad de inversión.

En caso de que la compra-venta conlleve la liquidación de ingresos y gastos entre comprador y vendedor con fecha posterior a la compra-venta, esta liquidación será realizada en la fecha estipulada y reportada junto con la documentación soporte que permita realizar el pago o recibir el cobro correspondiente.

#### **4.3. Seguimiento de la inversión**

Se preparará una presentación de seguimiento al Consejo de Administración, reportando la información sobre el activo y otra información de interés relevante para evaluar la evolución de los activos y proponer las medidas necesarias para maximizar la rentabilidad de los mismos. Para ello se analizará tanto la información de negocio (datos referentes al nivel de ocupación, rotaciones, variación de rentas, TIR esperada, CAPEX) como la información financiera (balance, cuenta de resultados y cuenta de resultados analítica). Anualmente se presentará la valoración del activo realizada por un tercero independiente.

Las principales áreas a considerar se resumen en:

- Seguimiento de los planes de actualización de los activos (mantenimiento, reparación y reposición).
- Aprobar las propuestas de CAPEX presentadas, que incluirán los principales términos y rango de precios en los que se podrá cerrar la operación.
- Aprobación y seguimiento de la estrategia de comercialización. Seguimiento de altas y bajas de contratos de arrendamiento. Seguimiento de precios de alquiler / venta.
- Seguimiento de la ocupación y la morosidad.
- Supervisar y analizar el control presupuestario.



#### 4.4. Desinversión

En caso de desinversión en un activo se sigue básicamente el mismo procedimiento que el descrito para la inversión. Se presentará al Consejo de Administración un documento formal de propuesta de desinversión (análisis del activo considerando precio y temporalidad en función del crecimiento y evolución de la zona) para que éste apruebe comenzar con el proceso de desinversión. En esta propuesta se describe tanto el proceso a seguir como los asesores a contratar. Una vez aprobada la propuesta de desinversión, se obtendrá las ofertas de los interesados y se presentarán al Consejo de Administración para la selección de la oferta más ventajosa.

Si se recibe una oferta directamente, sin iniciar el proceso de desinversión, se elaborará un documento formal que concluya con la recomendación de si aceptarla o no y los principales motivos de esta decisión para su remisión al Consejo de Administración.

### 5. Compras

Las compras realizadas se clasifican general y principalmente en a) Compras asociadas al proceso de inversión; b) Compras asociadas a la gestión de los activos, y c) Compras corporativas.

#### a) Compras asociadas al proceso de inversión

Para cada inversión se debe preparar un dossier con la totalidad de la documentación utilizada para la toma de la decisión de inversión que será archivado y custodiado en papel y en formato digital.

La aprobación de cualquier inversión será realizada por el órgano competente cumpliendo con las cláusulas y los límites de autorización estipulados en el contrato de gestión.

Cuando se requiera la realización de un análisis (due diligence) o valoración de la inversión por un externo, se solicitarán al menos tres ofertas a sociedades, salvo que justificadamente no sea posible, valorando las mismas y justificando la elección final. Este criterio será de aplicación para cualquier caso de contratación de servicios de externos.

#### b) Compras asociadas a la gestión de activos

En función de las necesidades del activo (opex) se asignará personal propio para el desempeño de las funciones de gestión, o bien se externalizará parte o la totalidad de la gestión operativa.

En todo caso, la sociedad realizará la supervisión de la correcta gestión operativa de los activos de acuerdo con las condiciones establecidas en los contratos de gestión, indistintamente de que sean gestionados por personal propio o esté externalizado el servicio. Asimismo se comprobará que los servicios subcontratados a terceros se prestan con los niveles de calidad previstos en los contratos.

Las compras asociadas a la gestión de los activos son gestionadas, validadas y registradas contablemente.

#### c) Compras corporativas

Las compras corporativas (asesoramientos, traducciones, valoraciones, etc.), son realizadas con la aprobación de los apoderados pertinentes existiendo un nivel de aprobación definido según los niveles establecidos de autorizaciones para el pago.

Las compras corporativas, una vez aprobadas por sus responsables correspondientes, son registradas contablemente la sociedad.

### **5.1. Contratación de Compras**

Una vez identificada la necesidad de la compra/contratación se toman las acciones necesarias para la correcta solicitud del pedido de compra para todos los servicios a tres compañías a las que se selecciona considerando los estándares necesarios de calidad, precio y servicio y se verifica que las solicitudes de pedido están presupuestadas y cubren las necesidades previstas.

En caso de no tener un contrato marco formalizado asociado a las necesidades del pedido, de forma que se podría solicitar el servicio o compra directamente, se requiere la contratación de un nuevo proveedor, solicitando nuevas ofertas o presupuestos de servicio para el pedido específico y formalizando un nuevo contrato. A continuación se describen las principales fases:

- 1) Homologación del proveedor: Si no se ha trabajado con el proveedor al que se desea solicitar una oferta, se solicitará los datos y documentación necesaria para iniciar el proceso de homologación en el maestro de proveedores.
- 2) Solicitud de ofertas a proveedores: Se solicitarán las ofertas a los proveedores mediante el envío del presupuesto. Una vez recibidas las ofertas de los proveedores se recopilarán y analizarán.
- 3) Selección del proveedor: Se seleccionará al proveedor para realizar el servicio o suministro, y asignará la tipología y naturaleza del gasto del servicio o del activo (según corresponda) para el pedido.

En caso de necesitar aprobación del Consejo de Administración según los límites establecidos, se solicitará dicha aprobación al apoderado pertinente.

En el caso de requerir la formalización de un nuevo contrato con el proveedor, por no existir contrato marco, se elaborará el mismo entre la sociedad y el asesor legal externo. Finalmente, el contrato será firmado por los apoderados pertinentes. Una vez que esté formalizada la relación contractual con el proveedor, se aceptará la oferta.

El presupuesto ofertado se guardará para la posterior comprobación con la factura de este servicio, contabilización, pago y el seguimiento del contrato.

En caso de modificación o ampliación del pedido que suponga una variación de importe significativo, se volverá a repetir el proceso de aprobaciones de presupuesto descrito anteriormente.

Para los casos en los que la compra requiera la domiciliación del pago, se facilitará al proveedor correspondiente los datos necesarios.

### **5.2. Gestión e imputación de compras.**

Las facturas son remitidas por el proveedor en formato físico o electrónico. Para las compras relativas a la explotación del activo y, cuando se exceda de los límites autorizados en el

presupuesto, se deberá obtener las autorizaciones pertinentes según los procedimientos en vigor.

Finalmente, la factura será registrada en contabilidad. Las facturas de las compras que sean capitalizables deben de ser revisadas en el cierre mensual.

### **5.3. Gestión de pagos**

Se reciben las facturas aprobadas y validadas y registran las mismas en contabilidad.

Una vez validada la remesa de facturas, se seleccionan las partidas de estas facturas para generar la remesa de pagos o la transferencia bancaria, y abonar las mismas a los proveedores tal y como se describe en el subproceso de "Tesorería - Registro de pagos y cobros".

## **6. Tesorería y financiación**

### **6.1. Gestión de cuentas corrientes**

La configuración de las cuentas corrientes bancarias se gestiona directamente por los apoderados incluyendo las altas, modificaciones o bajas de las mismas.

#### a) Alta/modificación de cuentas corrientes:

- 1) Identificación y comunicación de la necesidad de alta / modificación de cuenta corriente:

Los apoderados dan de alta o modifican o cancelan las cuentas corrientes en base a las necesidades operativas, entre ellas: imposiciones de tesorería, gestión de activos (facturas y pagos, remesas de cobro de alquiler), requerimientos de una financiación, etc.

- 2) Aprobación y firma de alta / modificación de cuenta corriente:

El alta o modificación de las condiciones de una cuenta se solicita al banco por parte de los apoderados. El banco da de alta la cuenta y envía la documentación para gestionar la firma de los apoderados.

Finalmente, los contratos de cuentas corrientes firmados se archivan físicamente y en formato digital (escaneados) en el servidor local y se obtienen los accesos a banca electrónica.

#### b) Revisión y baja de cuentas corrientes:

Se realiza un seguimiento de las cuentas bancarias manteniendo los saldos necesarios para atender las necesidades de la sociedad y optimizar su rendimiento.

Las cuentas bancarias son canceladas previa autorización de los apoderados pertinentes.

#### c) Poderes bancarios:

Una vez aprobados los poderes por el Consejo de Administración, estos son comunicados a las entidades financieras correspondientes.



## 6.2. Gestión de pagos y cobros

### 6.2.1. Gestión de pagos

Se realizan principalmente los siguientes tipos de pagos:

- Pagos de la explotación de los activos: derivados de los gastos gestionados por la operación y mantenimiento de los activos, como por ejemplo suministros, mantenimiento, comercialización, servicios o reparaciones del edificio.
- Pagos corporativos: aquellos derivados de gastos incurridos por el personal y de inversión que no están directamente vinculados con un activo determinado.
- Adquisición de activos: pagos realizados generalmente por transferencia para la adquisición de un activo y una vez obtenidos las aprobaciones necesarias según los procedimientos de inversión vigentes.

#### A) Proceso de pagos:

- i. Extracción, revisión y validación de la remesa de pagos:

Periódicamente y a final de mes se preparan las remesas ordinarias de pagos, siguiendo el procedimiento de la sociedad. La propuesta de la remesa ordinaria de pagos es preparada y posteriormente aprobada por el apoderado pertinente.

- ii. Validación del pago en el sistema:

Con la remesa debidamente firmada, se procede a su remisión al banco y a la contabilización manual en el sistema, realizando el cambio en el estado (de pendientes de pago a pagadas).

#### B) Vías o formas de pago:

Como política general no están permitidos los pagos en efectivo. Los pagos pueden ser efectuados por las siguientes vías:

- Transferencia: forma de pago establecida por defecto.
- Domiciliación: se utiliza para el pago de suministros.
- Tarjetas: viajes y gastos de representación.

- i. Domiciliación de pagos:

Se utilizan los pagos domiciliados principalmente para el pago de los suministros. Se solicita la domiciliación del pago y su aprobación a los apoderados pertinentes.

El gasto por domiciliaciones se registra manualmente, conciliándolo con el cargo bancario registrado en las cuentas.

- ii. Solicitud de tarjeta de crédito y pagos con tarjeta:

Se dispone de tarjetas de crédito principalmente para gastos de viaje y representación con un límite establecido.

Todos los viajes se gestionan siguiendo el procedimiento de autorización de viajes, a través de proveedores, quien carga dichos viajes a la tarjeta a nombre del personal que dispone de ellas.

Los cargos de las tarjetas se concilian mensualmente con los justificantes de los mismos y se contabilizan.

### **6.2.2. Gestión de cobros**

Como regla general no se permiten los cobros en efectivo. Las diferentes tipologías de cobros son las siguientes:

#### A) Domiciliaciones:

Se envían los datos requeridos por el banco para que proceda a la autorización de las domiciliaciones. Las condiciones y comisiones de las domiciliaciones son negociadas con el banco considerando la situación del mercado y las relaciones globales con las entidades financieras.

A final de mes y de forma periódica se generan las remesas de domiciliaciones mensuales que son enviadas al banco. Una vez enviadas las remesas, éstas son registradas manualmente en el sistema y, posteriormente, se realiza la conciliación para ver que efectivamente han sido cobradas, identifica las no ingresadas y registra los impagados, siempre en el mismo mes en el que se emite la remesa.

#### B) Cobro por transferencia:

A los clientes con los que se ha acordado el cobro por transferencia se les indica el número de cuenta bancaria en el que deben realizar el pago en la propia factura. Una vez llegado el vencimiento, se comprueba el cobro y, en caso de que no se haya producido, registra el impago.

### **6.2.3. Contabilización de pagos y cobros:**

#### A) Carga de extractos bancarios:

Semanalmente se produce la descarga de los extractos bancarios en un fichero que se carga en contabilidad para su consideración en la conciliación mensual.

#### B) Conciliaciones bancarias:

Las cuentas bancarias son conciliadas de forma mensual. Las partidas conciliatorias de todas las cuentas son monitorizadas y se lleva un control en Excel de todas ellas.

#### C) Seguimiento de cobros:

El seguimiento de los impagados comienza con su identificación para posteriormente comenzar el proceso de reclamación.

En caso de que las gestiones de cobro resulten infructuosas y se concluya que es poco probable el cobro a corto plazo, se analiza cada situación y, si se considera oportuno, se emprenden acciones legales. La situación de las gestiones de los impagados se comunica mensualmente para dotar las correspondientes provisiones.

### **6.3. Gestión de avales y fianzas**

#### A) Contratación y mantenimiento de avales, garantías y fianzas recibidos:

Se solicitan fianzas, avales o garantías en el curso normal de su negocio como, por ejemplo, para cubrir el riesgo del arrendatario, que será un número de mensualidades en función del tipo de activo y de las negociaciones con el cliente.

i. Avales y fianzas:

Se solicitan, reciben y custodian los avales como garantía por el alquiler de los activos que posee la sociedad. Con posterioridad a la contabilización de los avales, se realiza una conciliación entre estos y los contratos en vigor y se revisa el correcto registro en contabilidad.

En base a la legislación vigente, se depositan las fianzas recibidas de los arrendatarios en los organismos correspondientes de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre el inmueble.

En caso de concierto, las liquidaciones de las fianzas se realizan trimestralmente, anualmente o con la periodicidad establecida por el organismo público de cada Comunidad Autónoma. Dichas liquidaciones son realizadas por la sociedad en base a los listados de altas y bajas disponibles.

ii. Liquidación de avales y fianzas

Cuando finaliza el contrato de arrendamiento, se elabora un informe sobre el presupuesto de los desperfectos y reparaciones e incluye el importe en concepto de liquidación. Seguidamente, se de baja el contrato y los avales.

B) Contratación y Mantenimiento de avales emitidos

Los avales emitidos están vinculados a requerimientos o solicitudes por obras requeridas o por otros contratos o expedientes.

Los apoderados pertinentes negociarán las condiciones con la entidad financiera, y prepararán la firma del contrato. Una vez formalizado el aval, éste se incluye en un fichero Excel de control de avales emitidos, incluyendo la fecha de vencimiento del mismo para su control y seguimiento mensual.

## **6.4. Financiación**

A) Necesidad de Financiación

En la estrategia de financiación se tiene en cuenta los diferentes planes de negocio de cada activo y se cumple con la normativa en medida de financiación.

Periódicamente se realiza una monitorización de la financiación y deuda de la sociedad para analizar las necesidades de financiación, la financiación en curso, la financiación en negociación así como la búsqueda de nuevas oportunidades de financiación.

B) Aprobación de ofertas no vinculantes

En función del tipo de financiación de cada activo se solicitan ofertas al menos a dos entidades financieras, salvo excepciones debidamente justificadas. De cara a ampliar la base de entidades financieras, se mantienen reuniones constantes y conference calls con diferentes entidades.

C) Contrato de financiación y firma

Se requiere a un abogado externo que redacte o revise los contratos y los anexos relativos a dicha financiación y prepare toda la documentación necesaria.

Cuando el contrato, así como los anexos y toda la documentación necesaria, tienen el visto bueno del abogado externo, se firma por los apoderados pertinentes.

#### D) Registro del préstamo

Se registran en contabilidad los términos e importes contractuales del acuerdo y se revisa periódicamente que los asientos tales como gastos financieros, según el tipo de interés pactado, amortizaciones, según el calendario, y coste amortizado de la deuda, son registrados correctamente de acuerdo con los términos del contrato de financiación.

Además, se dispone de un fichero extracontable de todos los contratos de financiación, en el que se resumen las principales características y condiciones de la financiación para asegurarse el cumplimiento de las mismas. Este fichero se revisa periódicamente para evitar o prevenir el incumplimiento de cualquier condición

## 7. Proceso de cierre y consolidación

### 7.1. Cierre contable

#### a) Normativa y calendario de cierre

Se dispone de un Manual de Políticas Contables que es revisado y actualizado periódicamente para, en caso de ser necesario, reflejar las directrices surgidas ante los cambios normativos aplicables. En caso de haber un cambio normativo contable, la sociedad, en base a las normas publicadas y junto con el asesoramiento de expertos externos, lo comunicará a todo el área financiera. En caso de requerir la actualización del Manual de Políticas Contables (sólo cuando el cambio venga motivado por una elección de criterio y la elección del mismo tenga un impacto material en los estados financieros), el cambio deberá ser aprobado por la Comisión de Auditoría y Control.

Asimismo, se dispone de un calendario de cierre contable, indicando las tareas o actividades que deben quedar completadas antes de cada una de las fechas indicadas.

#### b) Cierre contable mensual

Para considerar una inversión inmobiliaria se analizan las oportunidades del mercado y realiza un estudio de las inversiones y del plan de negocio de cada activo. Este plan de negocio es sometido a la aprobación del Consejo de Administración para su análisis y aprobación. El análisis de la inversión también contempla hipótesis de financiación que posteriormente, en caso de acometer la inversión, serán la base inicial con la que se buscará la financiación para dicho activo. Una vez aprobada y formalizada la documentación legal oportuna, se solicitan los fondos necesarios para ejecutar la inversión. Una vez ejecutada la inversión, se elabora toda la información necesaria para su registro tales como la documentación de la adquisición y el importe de los gastos de la operación

Periódicamente se registrarán todas las operaciones relacionadas con los siguientes aspectos: el mantenimiento de los activos, la comercialización de los edificios (para lo que a su vez puede apoyarse en la contratación de un tercero), la gestión de los clientes y su facturación, la gestión de cobros a clientes, la gestión de los contratos y de las fianzas de los inquilinos, el cambio de las domiciliaciones de los suministros, las conciliaciones bancarias y cualquier otra tarea administrativa necesaria para la gestión del activo



Asimismo, se realizarán los asientos de cierre contable, considerando el corte de operaciones, tales como los gastos devengados por facturas pendientes de recibir o periodificaciones de gastos cuyos periodos de facturación no sean mensuales. En concreto, aquellos servicios que se hayan prestado o devengado durante el mes deben quedar registrados en la contabilidad en ese mismo mes. Si ha llegado la factura antes de la fecha de cierre contable mensual, se contabilizará la factura en el cierre del mes. Si no ha llegado la factura antes de la fecha de cierre contable mensual se registrará el importe estimado de dicha factura en la cuenta de facturas pendientes de recibir. Todas estas facturas pendientes de recibir que se registran en el cierre del mes deben anularse en los primeros días del mes siguiente, por lo que el cálculo de facturas pendientes de recibir ha de hacerse todos los meses de forma acumulada, es decir, incluyendo todas las facturas que a cierre de cada mes están pendientes de recibir desde el inicio de año.

Adicionalmente, aquellos servicios que se prestan de forma puntual algunas veces al año, y cuyos efectos son válidos durante un periodo, hasta la próxima vez que se prestan (como por ejemplo la revisión de la legionela o la limpieza de la fachada, o la desratización etc.) se registran en el mes en el que se prestan dichos servicios. Si en ese mes no ha llegado la factura, se registra el gasto contra facturas pendientes de recibir. Este tipo de servicios no se periodifican, es decir, se contabilizan cuando se han prestado.

Seguidamente, los impuestos, seguros, tasas no recuperables y contratos anuales cuyos servicios se prestan durante todo el año (mantenimiento integral, ascensores, limpieza etc.), se deben registrar de forma lineal todos los meses, dividiendo el importe total estimado anual en el presupuesto entre los 12 meses del año y comenzando la contabilización de dicha provisión o periodificación en el mes de enero. Cuando llega la factura o nota de cargo se contabiliza anulando la provisión acumulada que se lleve hasta ese momento y, a partir de ahí, se periodificará el gasto pendiente de imputar en los siguientes meses.

## **7.2. Cierre contable de sociedades**

Como parte del proceso de cierre contable, se contabilizan los aspectos generales relacionados con cada uno de los activos, y que básicamente corresponderán a la amortización y, en caso de que sea necesario, el deterioro de los activos, en base a tasaciones de un tercero independiente realizadas anualmente con actualización semestral. En cuentas anuales, se procederá a ajustar el valor contable a la valoración obtenida, revalorizando el activo en caso de ser necesario.

Una vez registrados todos los asientos relacionados con los activos, incluidas altas, bajas y modificaciones, se registra el resto de asientos relacionados con la sociedad y los servicios corporativos así como las operaciones financieras y los impuestos.

## **7.3. Bloqueo del sistema**

Una vez realizados todos los asientos contables del periodo, se bloquea el periodo en contabilidad para impedir registrar nuevos asientos y transacciones para ese periodo.

## **7.4. Revisión del cierre**

Una vez bloqueado el sistema, se obtiene el balance, cuenta de pérdidas y ganancias y el mayor a efectos de hacer una revisión analítica del cierre, para lo que se realizan comparativas de estos estados financieros con el presupuesto y con periodos anteriores, cuando aplica, con el fin de identificar variaciones significativas, posibles errores, incidencias o incoherencias. En caso de que se detecte un error, el sistema se desbloquea y se corregirá en el mismo periodo. A su vez, y con carácter previo al cierre, se realizan revisiones analíticas de los activos para garantizar el registro de todas las operaciones del mes.

Todas las revisiones del cierre y las modificaciones aprobadas deben quedar registradas y documentadas en hojas de cálculo o en la documentación contable oportuna, en el servidor de la sociedad.

#### **7.5. Cálculo de la comisión de gestión**

Con periodicidad semestral, se solicitará una tasación externa de los activos totales para el cálculo de la comisión. Dicha comisión corresponde al 1,25% del valor de mercado de los activos tal y como se establece en el contrato de gestión formalizado.

Una vez obtenida la aprobación del Consejo de Administración sobre el cálculo de la comisión, se abre el periodo contable y se registra en los estados financieros y se vuelve a bloquear el sistema.

La facturación se realiza semestralmente, por lo que se contabiliza la provisión correspondiente a cada mes.

#### **7.6. Preparación de cuentas anuales**

##### **a) Preparación de cuentas anuales**

Para el cierre anual, se revisa el cierre de la sociedad, incluyendo la validación del adecuado cálculo y registro de la estimación del impuesto de sociedades devengado en el ejercicio. En caso de haberse producido modificaciones en la normativa fiscal ese ejercicio o cuando se hayan producido operaciones atípicas o complejas, el impuesto de sociedades será revisado por un asesor fiscal con la suficiente antelación para cumplir las fechas de presentación de la información financiera.

Para su preparación, se solicita y recopila la información necesaria para la redacción de las diferentes notas de la memoria. Del mismo modo, los auditores externos, en el proceso de la auditoría de las cuentas anuales, si detectan algún error que requiera la modificación de las mismas, lo comunicarán a la sociedad para su análisis y valoración. Una vez autorizados los cambios, se procederá al registro contable de los mismos y a la modificación de la información afectada en las Cuentas Anuales.

##### **b) Formulación de cuentas anuales**

Se presentan las cuentas anuales individuales a la Comisión de Auditoría y Control, acompañadas del borrador del informe de auditoría externa, para su análisis y, en caso de aprobación, ser presentadas al Consejo de Administración para su formulación.

Las cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración son sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas y certificadas para su depósito en el Registro Mercantil.

#### **7.7. Reporte**

Se realizan los siguientes reportes:

##### **a) Reporte de cierre de gestión mensual**

En este reporte se realiza un análisis tanto de la información de negocio (datos referentes al nivel de ocupación, rotaciones, variación de rentas, campañas comerciales) como de la información financiera (balance, cuenta de resultados y sumas y saldos, cuenta de resultados analítica). Dicha información se compara contra presupuesto, analizando desviaciones y los principales ratios de gestión del activo, como son los precios metro cuadrado, la yield o la ocupación, además de analizar el CAPEX y los gastos corporativos entre otros aspectos.

b) Reporte de la información financiera

Corresponde principalmente a un informe sobre la información financiera mensual, basándose en la información de los cierres mensuales junto con la información requerida a publicar por el MAB siguiendo las directrices y formatos establecidos por la misma.

c) Publicación de las cuentas anuales

Anualmente, la Junta General de Accionistas aprueba las cuentas anuales auditadas formuladas por el Consejo de Administración y el Informe de Gestión junto con la información requerida a publicar por el MAB siguiendo las directrices y formatos establecidos por la misma.

d) Reporte a inversores y analistas

Se presenta la información financiera y de gestión periódica, mediante una conference call u otro medio, a los inversores y analistas.

## **8. Vigencia**

La aplicación de la Política de SCIIF será de obligado cumplimiento a partir del siguiente día hábil después de la fecha de su aprobación, y su vigencia se mantendrá mientras no sea modificada o derogada por otra posterior.

## Anexo II

# Política de Control y Gestión de Riesgos



## **INDICE**

1.	Introducción .....	27
1.1	Misión .....	27
1.2	Visión .....	28
1.3	Ámbito de aplicación .....	28
2.	Responsabilidades .....	28
3.	Metodología para la gestión y monitorización de los riesgos.....	29
3.1	Identificación de riesgos .....	30
3.2	Evaluación de riesgos .....	30
3.3	Gestión de riesgos.....	31
3.4	Reporte y monitorización de riesgos .....	31
3.5	Actualización del modelo de riesgos .....	32
3.6	Supervisión del modelo de riesgos .....	32
4.	Actualización de la política de riesgos.....	32
5.	Vigencia .....	33
6.	Anexos.....	33
	ANEXO I – Inventario de riesgos: Framework .....	33

## 1. Introducción

Como parte integral del sistema de Buen Gobierno, el Consejo de Administración de Quonia ha decidido adoptar una Política de Gestión y Control de Riesgos cuyo fin último es definir los principios para identificar, analizar, evaluar y comunicar los riesgos asociados a la estrategia y a la operativa de Quonia, asegurando un marco general adecuado de gestión de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera.

A través de esta política, Quonia define las directrices a seguir para mantener los riesgos dentro de los límites de tolerancia fijados y facilitar los elementos para decidir sobre el nivel de riesgo aceptable en Quonia.

Esta Política ha sido desarrollada en base a los siguientes principios básicos:

- Potenciar una visión constructiva de la gestión de riesgos
- Definir los objetivos de la gestión de riesgos y seguir una metodología que facilite su consecución
- Involucrar a toda la Entidad en la gestión de sus riesgos
- Promover una comunicación transparente
- Utilizar una infraestructura común: lenguaje, tecnología y procesos
- Garantizar el compromiso de los Órganos de Gobierno de la Entidad
- Supervisar y asegurar la fiabilidad y efectividad de la metodología empleada
- Asignar la responsabilidad de la gestión diaria de los riesgos a las unidades de negocio y de soporte

Los principios y directrices descritos en esta política son de aplicación a todas las sociedades que componen Quonia

Los procedimientos que desarrollen esta política deberán ser coherentes con los principios y directrices aquí establecidos.

### 1.1 Misión

El Consejo de Administración tiene entre sus responsabilidades la de la definición de la Política de Gestión de Riesgos que sienta los principios para la identificación, medición, gestión, control y establecimiento de los mecanismos básicos para una adecuada gestión de los riesgos que los mantenga en el nivel definido como aceptable.

La misión de esta Política consiste en la definición de aquellos aspectos a tener en cuenta de cara a llevar a cabo una gestión eficiente de los riesgos de acuerdo a los parámetros definidos y aprobados por el Consejo de Administración, parámetros que se establecerán periódicamente para dar cumplimiento a la estrategia definida por Quonia y de acuerdo a los recursos disponibles.

Estos parámetros, orientados a dar cumplimiento a la Estrategia definida por Quonia, estarán focalizados en:

- Proteger la solidez financiera y la sostenibilidad de Quonia.
- Defender los derechos de los accionistas y de cualquier otro grupo de interés significativo de Quonia.

- Facilitar el desarrollo de las operaciones en los términos de seguridad y calidad previstos.
- Proteger la reputación de Quonia.

## 1.2 Visión

Quonia busca, con el establecimiento de esta Política de Control y Gestión de Riesgos, tener un conocimiento global y por área de negocio de sus riesgos para conseguir un control y gestión integral de las amenazas e incertidumbres inherentes a los procesos del negocio y al entorno en el que opera. Por lo tanto, esta Política define los principios, procedimientos, responsabilidades y métricas a establecer para tener un enfoque homogéneo.

## 1.3 Ámbito de aplicación

La presente política de gestión y control de riesgos es aplicable a todos los departamentos, sociedades de gestión y a todos los procesos de negocio y de apoyo al negocio de Quonia.

## 2. Responsabilidades

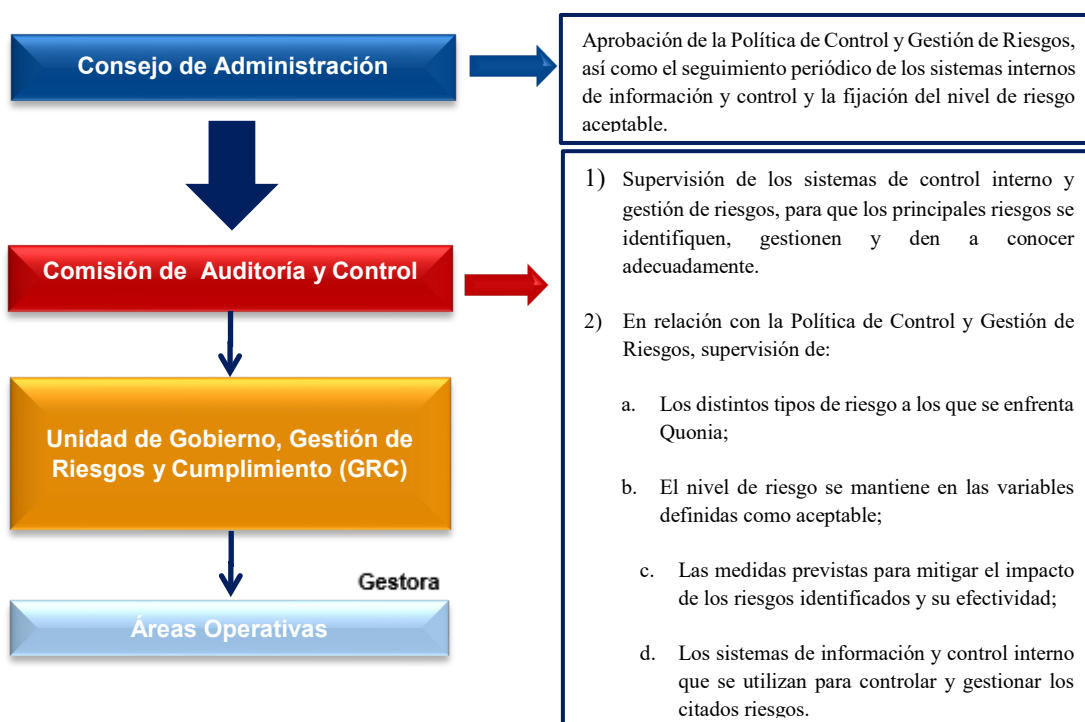
Todos los responsables de las operaciones y los procesos de soporte de Quonia tienen la responsabilidad de implantar esta Política en su ámbito de gestión, así como la de coordinar sus actuaciones de respuesta a los riesgos con aquellas otras direcciones y divisiones afectadas, en su caso.

Para ello contarán con el soporte metodológico y la asistencia técnica de la Unidad de Gobierno, Gestión de Riesgos y Cumplimiento (GRC). Asimismo, la Unidad de GRC tiene atribuida la responsabilidad de dar asistencia a la Comisión de Auditoría y Control en la supervisión del sistema de gestión y control de riesgos.

Por tanto, las funciones y responsabilidades de las áreas involucradas en la gestión de riesgos se establecen como sigue.

- **Consejo de Administración:** Definir, actualizar y aprobar la Política de Control y Gestión de Riesgos de Quonia y fijar el nivel de riesgo aceptable en cada momento.
- **Comisión de Auditoría y Control:** Supervisar los sistemas de control interno y gestión de riesgos, asegurándose de que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se mantengan en los niveles planificados y, específicamente:
  - a) La identificación y evaluación de los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta Quonia;
  - b) El mantenimiento del nivel de riesgo en los umbrales definidos como aceptables;
  - c) La implantación de las medidas necesarias para mitigar el impacto de los riesgos identificados y su efectividad;
  - d) El mantenimiento de los sistemas de información y control interno que se utilizan para controlar y gestionar los citados riesgos.

- **Unidad de Gobierno, Gestión de Riesgos y Cumplimiento (GRC):**
  - a) Coordinar las actividades definidas en la Política de Gestión y Control de Riesgos de Quonia;
  - b) Identificar y evaluar los riesgos, proponer y reportar los indicadores para su seguimiento, proponer y llevar a cabo los planes de acción para su mitigación e informar sobre la eficacia de dichos planes, y
  - c) Homogeneizar y consolidar los informes relativos a la identificación y evaluación de riesgos y sus correspondientes acciones de seguimiento, realizando el reporting periódico sobre su situación a la Comisión de Auditoría y Control.



### 3. Metodología para la gestión y monitorización de los riesgos

Todos los responsables de las operaciones y los procesos de soporte de Quonia tienen la responsabilidad de implantar esta Política en su ámbito de gestión, así como la de coordinar sus actuaciones de respuesta a los riesgos con aquellas otras direcciones y divisiones afectadas, en su caso.

Quonia define el riesgo como toda aquella circunstancia, ya sea de carácter interno o externo, que dificulte o impida la consecución de los objetivos estratégicos y operativos de Quonia.

El Modelo de Riesgos asumido por Quonia considera todos aquellos riesgos a los que la organización está expuesta y, en especial, aquellos que puedan afectar a la viabilidad y sostenibilidad de Quonia.

#### Gestora



La metodología para gestión de los riesgos es un proceso continuo que comprende las siguientes etapas:



### 3.1 Identificación de riesgos

Con el objetivo de tener actualizados los riesgos más significativos, se revisará la tipología de los riesgos anualmente para confirmar su vigencia o realizar las actualizaciones necesarias.

La tipología de riesgos incluye las siguientes categorías:



Esta clasificación, junto con los tipos de riesgo definidos para cada una de las categorías anteriores será actualizada conforme a lo establecido en el punto 4 "Actualización del modelo de riesgos" de esta política.

### 3.2 Evaluación de riesgos

La metodología de riesgos de Quonia implica llevar a cabo una evaluación, por las cuatro áreas involucradas en la gestión de riesgos, de los riesgos identificados basada en su impacto y vulnerabilidad esperada entendidos como:

- **Impacto:** Daño que supondría para los objetivos estratégicos y operativos de Quonia que el riesgo se concretara en un suceso cierto.
- **Vulnerabilidad:** Probabilidad de que el riesgo se concrete en un suceso cierto una vez considerados los controles implantados para mitigar el riesgo.

Se considerarán riesgos críticos aquellos cuyo impacto y probabilidad se sitúen en el rango más alto de evaluación, superando la tolerancia al riesgo establecida.

Para la evaluación de los riesgos identificados se han de considerar los distintos tipos de impacto posibles de cada riesgo:

- **Económico:** A través de pérdida de beneficios o daño patrimonial.
- **Operaciones:** A través de la dificultad temporal o la imposibilidad de realizar actividades en determinados activos o de poder prestar ciertos servicios a los clientes.
- **Reputación:** A través de la posible pérdida de prestigio en los grupos de interés, fundamentalmente en aquellos que tienen una influencia significativa en el negocio como clientes, reguladores, entidades financieras o inversores.

### 3.3 Gestión de riesgos

La gestión de riesgos hace referencia al proceso llevado a cabo para obtener un nivel de seguridad suficiente de que los riesgos susceptibles de afectar a Quonia van a mitigarse hasta el nivel definido como aceptable.

Este proceso de mejora continua comienza con la identificación y valoración de los distintos factores que puedan dificultar la consecución de los objetivos estratégicos y operativos del Quonia, y su fin es proporcionar respuestas o acciones que los mitiguen de forma eficaz.

Las acciones o respuestas al riesgo podrán ser de los siguientes tipos:

- **Mitigar:** Acciones dirigidas a reducir el impacto o la vulnerabilidad del riesgo hasta el nivel aceptable.
- **Aceptar:** Acciones dirigidas a mantener el riesgo en los niveles aceptables.
- **Compartir:** Acciones dirigidas a compartir el riesgo con otros terceros a través de la contratación de seguros, externalización de procesos, distribución del riesgo mediante contratos u otras acciones similares.
- **Evitar:** Acciones dirigidas a eliminar, si es posible, los factores que den origen al riesgo.

Para cada uno de los riesgos críticos identificados que puedan situarse por encima del nivel aceptable definido por el Consejo de Administración, el responsable del riesgo debe proponer, siempre que sea posible, un plan de acción. Asimismo, debe asignar los responsables de dar esta respuesta de forma que esté alineado el riesgo aceptado y la tolerancia al riesgo, y se realice la monitorización oportuna a través de los indicadores apropiados.

### 3.4 Reporte y monitorización de riesgos

Cada riesgo debe tener un sistema de seguimiento que recoja las siguientes informaciones:

- **Área/departamento de negocio:** En qué área o departamento de negocio se enmarca su gestión.
- **Categorías del riesgo:** A qué categoría pertenece (Estratégicos, Operacionales, Financieros, Cumplimiento, Información o Reputacionales).

- Respuesta al riesgo: qué tipo o tipos de acción/es se llevará/n a cabo (Evitar, Compartir, Mitigar o Aceptar).
  - Descripción del riesgo y eventos: Descripción del riesgo y de los eventos que pueden dar lugar a la ocurrencia del riesgo.
  - Responsable del seguimiento del evento de riesgo.
  - Plan de Acción (sólo para los riesgos críticos): Descripción de las medidas que se están llevando a cabo para reducir el impacto o la vulnerabilidad de los riesgos críticos.
  - Responsable del Plan de Acción cuando sea diferente al responsable del evento de riesgo.
- Para cada uno de los riesgos identificados, Quonia deberá asignar un responsable de alinear el riesgo aceptado y la tolerancia al riesgo, así como de realizar la monitorización oportuna a través de los indicadores apropiados. Estos responsables reportarán los mismos con una periodicidad mínima anual a la Unidad de Gobierno, Gestión de Riesgos y Cumplimiento (GRC), para su gestión y monitorización centralizada.

### **3.5 Actualización del modelo de riesgos**

Con periodicidad mínima anual se revisarán las categorías y las tipologías de riesgos y se llevarán a cabo evaluaciones de los riesgos identificados a través de:

- La información sobre los riesgos definidos facilitada en el sistema de seguimiento que los responsables de los riesgos han de reportar en función de la gestión realizada en el ejercicio.
- Cuestionarios específicos que se considere oportuno completar para obtener información adicional, en caso necesario.
- Dichas evaluaciones deberán ser presentadas a la Comisión de Auditoría y Control.

### **3.6 Supervisión del modelo de riesgos**

Es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control la supervisión del sistema de gestión de riesgos por lo que durante cada ejercicio, a través de la Unidad de Riesgos, Gobierno y Cumplimiento deberá llevar a cabo una revisión del sistema que debe estar considerada en el plan de auditoría anual y que evaluará:

- La idoneidad de la clasificación de riesgos considerando el entorno y la realidad de Quonia.
- El funcionamiento de los sistemas implantados para la gestión de los riesgos tanto en lo que se refiere al diseño, como a la implementación y eficacia de los mismos.

## **4. Actualización de la política de riesgos**

Es responsabilidad de la Comisión de Auditoría y Control proponer la actualización de la Política de Control y Gestión de Riesgos al Consejo de Administración cuando lo juzgue necesario o al darse alguna de las siguientes circunstancias:

- Cambios regulatorios

- Cambios organizativos
- Identificación de mejoras que incrementen la eficacia o eficiencia del Modelo de Riesgos

## 5. Vigencia

La aplicación de la Política de Control y Gestión de Riesgos será de obligado cumplimiento a partir del siguiente día hábil después de la fecha de su aprobación, y su vigencia se mantendrá mientras no sea modificada o derogada por otra posterior.

## 6. Anexos

### ANEXO I – Inventario de riesgos: Framework

