



Barcelona, a 23 de marzo de 2023

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME GROWTH, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a QUONIA SOCIMI, S.A. (en adelante, "**QUONIA**" o la "**Sociedad**"):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2022 formuladas junto con el informe de gestión
- Informe de auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales de la Sociedad del ejercicio 2022
- 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 2022
e Informe de Gestión del ejercicio 2022**

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 2022, 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 2022, 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 2 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.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del activo del balance por importe de 60 millones de euros, constituyen la unidad generadora de efectivo de la actividad empresarial de la Compañía. Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección. 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, en relación a los desgloses y a la información contenida en las notas 4.3 y 7 de la memoria.

Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI

Descripción La Sociedad optó 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 así como 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.

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 2022 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

46333684T
MARIA EUGENIA BAILACH (R:
B87352357)
Firmado digitalmente
por 46333684T MARIA
EUGENIA BAILACH (R:
B87352357)
Fecha: 2023.03.23
14:24:00 +01'00'

M^a Eugènia Bailach Aspa
Inscrita en el ROAC N° 12855

23 de marzo de 2023

Col·legi de Censors Jurats
de Comptes de Catalunya

= EL C0L·L361

AUREN AUDITORES SP, SLP

Núm. D202300127

96,00 EUR.

SEGELL COL·LEGAL

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 2022 e
Informe de Gestión



QUONIA SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31.12.2022	31.12.2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		63.351.631,39	61.186.885,26
I. Inmovilizado intangible	5	201,86	1.715,89
5. Aplicaciones informáticas		201,86	1.715,89
II. Inmovilizado material	6	41.843,49	42.343,76
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		41.843,49	42.343,76
III. Inversiones inmobiliarias	7	59.985.752,31	60.558.815,17
1. Terrenos		33.845.180,43	33.845.180,43
2. Construcciones		26.140.571,88	26.713.634,74
V. Inversiones financieras a largo plazo	9. a)	3.323.833,73	584.010,44
1. Instrumentos de patrimonio		50.000,00	50.000,00
4. Derivados	9. f)	2.775.751,73	72.408,44
5. Otros activos financieros		498.082,00	461.602,00
B) ACTIVO CORRIENTE		2.290.525,98	1.795.480,74
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		396.302,37	669.949,01
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9. b)	366.283,70	349.114,20
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		366.283,70	349.114,20
3. Deudores varios	9. b)	21.304,54	39.381,17
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	8.714,13	281.453,64
V. Inversiones financieras a corto plazo	9. b)	2.851,46	101.228,24
3. Valores representativos de deuda		0,00	98.376,78
5. Otros activos financieros		2.851,46	2.851,46
VI. Periodificaciones a corto plazo		28.333,93	16.230,12
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9. b)	1.863.038,22	1.008.073,37
1. Tesorería		1.863.038,22	1.008.073,37
TOTAL ACTIVO (A + B)		65.642.157,37	62.982.366,00

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2022



QUONIA SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31.12.2022	31.12.2021
A) PATRIMONIO NETO		38.612.200,73	35.274.434,88
A-1) Fondos propios	10	36.017.759,36	35.383.336,80
I. Capital		27.301.408,00	27.301.408,00
1. Capital escriturado		27.301.408,00	27.301.408,00
II. Prima de emisión		13.711.645,15	13.711.645,15
III. Reservas		354.170,46	354.170,46
1. Legal y estatutarias		344.076,74	344.076,74
2. Otras reservas		10.093,72	10.093,72
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.1	(360.379,31)	(344.211,96)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(5.639.674,85)	(5.357.771,26)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(5.639.674,85)	(5.357.771,26)
VII. Resultado del ejercicio		650.589,91	(281.903,59)
A-2) Ajustes por cambios de valor	9. f)	2.594.441,37	(108.901,92)
II. Operaciones de cobertura		2.594.441,37	(108.901,92)
B) PASIVO NO CORRIENTE		24.886.839,93	26.506.925,66
II. Deudas a largo plazo	9. c)	24.886.839,93	26.506.925,66
2. Deudas con entidades de crédito		24.162.215,75	25.949.647,62
5. Otros pasivos financieros		724.624,18	557.278,04
C) PASIVO CORRIENTE		2.143.116,71	1.201.005,46
III. Deudas a corto plazo	9. d)	1.872.156,60	1.044.299,08
2. Deudas con entidades de crédito		1.863.631,60	1.014.719,18
5. Otros pasivos financieros		8.525,00	29.579,90
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		270.960,11	156.706,38
3. Acreedores varios	9. d)	140.134,48	135.122,95
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	130.825,63	16.383,43
7. Anticipos de clientes	9. d)	0,00	5.200,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		65.642.157,37	62.982.366,00

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2022



QUONIA SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022			
	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	13.1	3.486.097,47	2.199.241,09
b) Prestaciones de servicios		3.486.097,47	2.199.241,09
6. Gastos de personal		(189.504,00)	(177.113,76)
a) Sueldos, salarios y asimilados	15	(173.832,12)	(161.704,32)
b) Cargas sociales		(15.671,88)	(15.409,44)
7. Otros gastos de explotación		(1.518.982,10)	(1.192.400,14)
a) Servicios exteriores	13.2	(1.339.198,36)	(1.039.017,21)
b) Tributos		(179.783,74)	(153.382,93)
8. Amortización del inmovilizado	5-6-7	(594.105,31)	(592.064,02)
13. Otros resultados		1.545,77	28.715,96
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		1.185.051,83	266.379,13
14. Ingresos financieros		94.319,40	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		94.319,40	0,00
b 2) De terceros		94.319,40	0,00
15. Gastos financieros		(631.819,03)	(549.811,78)
b) Por deudas con terceros		(631.819,03)	(549.811,78)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		3.037,71	1.529,06
b) Resultados por enajenaciones y otras	9. f)	3.037,71	1.529,06
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18+19)		(534.461,92)	(548.282,72)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		650.589,91	(281.903,59)
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3 + 20)		650.589,91	(281.903,59)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	3	650.589,91	(281.903,59)

Las notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022



QUONIA SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2022

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022			
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio			
	Notas de la memoria	2.022	2.021
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		650.589,91	(281.903,59)
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	650.589,91	(281.903,59)



B) Estado total de cambios en el patrimonio neto										
	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Esriturado									
A. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	27.301.408,00	13.711.645,15	354.170,46	(334.209,03)	(4.782.812,93)	0,00	(574.958,33)	0,00	(656.323,76)	35.018.919,56
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	27.301.408,00	13.711.645,15	354.170,46	(334.209,03)	(4.782.812,93)	0,00	(574.958,33)	0,00	(656.323,76)	35.018.919,56
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(281.903,59)	0,00	0,00	(281.903,59)
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	(10.002,93)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(10.002,93)
1. Aumentos de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	(10.002,93)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(10.002,93)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	0,00	0,00	(574.958,33)	0,00	574.958,33	0,00	547.421,84	547.421,84
1. Movimiento de la reserva de revalorización.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones.	0,00	0,00	0,00	0,00	(574.958,33)	0,00	574.958,33	0,00	547.421,84	547.421,84
C. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	27.301.408,00	13.711.645,15	354.170,46	(344.211,96)	(5.357.771,26)	0,00	(281.903,59)	0,00	(108.901,92)	35.274.434,88
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	27.301.408,00	13.711.645,15	354.170,46	(344.211,96)	(5.357.771,26)	0,00	(281.903,59)	0,00	(108.901,92)	35.274.434,88
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.589,91	0,00	0,00	650.589,91
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	(16.167,35)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(16.167,35)
1. Aumentos de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	(16.167,35)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(16.167,35)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	0,00	0,00	(281.903,59)	0,00	281.903,59	0,00	2.703.343,29	2.703.343,29
1. Movimiento de la reserva de revalorización.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Otras variaciones.	0,00	0,00	0,00	0,00	(281.903,59)	0,00	281.903,59	0,00	2.703.343,29	2.703.343,29
E SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	27.301.408,00	13.711.645,15	354.170,46	(360.379,31)	(5.639.674,85)	0,00	650.589,91	0,00	2.594.441,37	38.612.200,73

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 2022



QUONIA SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Resultado del ejercicio antes de impuestos		650.589,91	-281.903,59
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		1.617.454,07	116.381,04
Ajustes al resultado-		1.128.567,23	1.140.346,74
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	594.105,31	592.064,02
Correcciones valorativas por deterioro		0,00	0,00
Rdo por bajas y enajenaciones de instr. financ.	9. b)	-3.037,71	0,00
Ingresos financieros		-94.319,40	-1.529,06
Gastos financieros		631.819,03	549.811,78
Cambios en el capital corriente-		375.796,56	-193.779,39
Deudores y otras cuentas a cobrar		273.646,64	-74.851,58
Otros activos corrientes		-12.103,81	-1.853,45
Acreedores y otras cuentas a pagar		114.253,73	-119.824,36
Otros pasivos corrientes		0,00	2.750,00
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		-537.499,63	-548.282,72
Cobro de intereses		94.319,40	1.529,06
Pago de interes		-631.819,03	-549.811,78
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		45.906,34	-130.576,31
Pagos por inversiones-		-254.093,66	-462.983,97
Inmovilizado material	6	-876,68	-11.849,73
Inversiones Inmobiliarias	7	-18.151,47	-55.623,07
Otros activos financieros		-235.065,51	-395.511,17
Cobros por desinversiones-		300.000,00	332.407,66
Otros activos financieros	9	300.000,00	332.407,66
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-808.395,56	-510.480,88
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-16.167,35	-10.002,93
Emisión de instrumentos de patrimonio	10.1	0,00	0,00
Amortización de instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10.1	-16.167,35	-10.002,93
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		0,00	0,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		-792.228,21	-500.477,95
a) Emisión			
Deudas con Entidades de Crédito		0,00	0,00
Otras deudas	9 y 10	167.346,14	262.722,92
b) Devolución y amortización			
Deudas con Entidades de Crédito	9	-938.519,45	-747.795,87
Otras deudas	9 y 10	-21.054,90	-15.405,00
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		854.964,85	-524.676,15
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.008.073,37	1.532.749,52
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	1.863.038,22	1.008.073,37

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 2022



QUONIA SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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, 5ª 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 24 de enero de 2018, decidió aplicar una nueva estrategia para la puesta en valor de los activos propiedad de la Sociedad. En ese sentido, el Consejo de Administración aprobó 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 de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

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 las 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 las 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 las cuentas anuales

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, y sus modificaciones posteriores, y en especial el RD 1/2021.
- 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 2022, 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 2021 fueron aprobadas por los accionistas el 16 de junio de 2022.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han preparado estas cuentas anuales 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 2022, es necesario, para una mejor interpretación de las cuentas anuales, tener en cuenta el contenido de la nota 19 de "Hechos posteriores" ya que es posible que dichos acontecimientos obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 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 las cuentas anuales que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales 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 de este 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 2022. 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 2022.

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 2022 se presenta, a efectos comparativos, y según se indique en cada nota, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

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 2022 no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.

2.9. Corrección de errores

Durante el ejercicio anual al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

2.10. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas para que continúe con el desarrollo normal de las operaciones, de manera que pueda recuperar sus activos y hacer frente a sus pasivos por los importes y plazos por los que figuran registrados al 31 de diciembre de 2022.

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 16 de junio de 2022 aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2021 y la distribución del resultado del ejercicio 2021 según se indica:



BASE DE REPARTO	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	650.589,91	-281.903,59
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	650.589,91	-281.903,59

APLICACIÓN A	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,00	-281.903,59
Dividendos	585.530,92	0,00
Reserva legal	65.058,99	0,00
TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	650.589,91	-281.903,59

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 cuentas anuales, 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 minora 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 los ejercicios 2022 y 2021 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 el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Se aplica la técnica del DCF sobre un horizonte de 10 años. 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 2022 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 previsiones 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 utilizado 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 2022 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 3.486 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, entendiendo 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 – A coste amortizado

Los activos financieros que posee la Sociedad incluido en este epígrafe corresponden, principalmente, a activos financieros a coste amortizado. 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 -

Como su propio nombre indica su valoración posterior se efectúa a 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 2022, no existen saldos deudores provisionados para los cuales existe 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 valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, siendo éste el valor basado en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados.

El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

- Cobertura del valor razonable: Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.
- Cobertura de los flujos de efectivo: La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.



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.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.



Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

- *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 las cuentas anuales 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.

Las cuentas anuales 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.

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 2022 y 2021, han sido los siguientes:

Ejercicio 2022

Coste	Euros			
	31/12/2021	Adiciones	Bajas	31/12/2022
Aplicaciones informáticas	8.353,77	0,00	0,00	8.353,77
Total coste	8.353,77	0,00	0,00	8.353,77

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2021	Dotaciones	Bajas	31/12/2022
Aplicaciones informáticas	-6.637,88	-1.514,03	0,00	-8.151,91
Total amortización	-6.637,88	-1.514,03	0,00	-8.151,91

Inmovilizado intangible	Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Coste	8.353,77	8.353,77
Amortizaciones	-6.637,88	-8.151,91
Total neto	1.715,89	201,86

**Ejercicio 2021**

Coste	Euros			
	31/12/2020	Adiciones	Bajas	31/12/2021
Aplicaciones informáticas	8.353,77	0,00	0,00	8.353,77
Total coste	8.353,77	0,00	0,00	8.353,77

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2020	Dotaciones	Bajas	31/12/2021
Aplicaciones informáticas	-5.123,84	-1.514,04	0,00	-6.637,88
Total amortización	-3.598,36	-1.514,04	0,00	-6.637,88

Inmovilizado intangible	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Coste	8.353,77	8.353,77
Amortizaciones	-5.123,84	-6.637,88
Total neto	3.229,93	1.715,89

6. Inmovilizado Material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2022 y 2021, han sido los siguientes:

Ejercicio 2022

Coste	Euros			
	31/12/2021	Adiciones	Bajas	31/12/2022
Mobiliario	54.421,08	0,00	0,00	54.421,08
Equipos para procesos de información	6.751,84	876,68	0,00	7.628,52
Total coste	61.172,92	876,68	0,00	62.049,60

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2021	Dotaciones	Bajas	31/12/2022
Mobiliario	-12.077,32	-1.230,26	0,00	-13.307,58
Equipos para procesos de información	-6.751,84	-146,69	0,00	-6.898,53
Total amortización	-18.829,16	-1.376,95	0,00	-20.206,11

Inmovilizado material	Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Coste	61.172,92	62.049,60
Amortizaciones	-18.829,16	-20.206,11
Total neto	42.343,76	41.843,49

**Ejercicio 2021**

Coste	Euros			
	31/12/2020	Adiciones	Bajas	31/12/2021
Mobiliario	43.276,09	11.144,99	0,00	54.421,08
Equipos para procesos de información	6.047,10	704,74	0,00	6.751,84
Total coste	49.323,19	11.849,73	0,00	61.172,92

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2020	Dotaciones	Bajas	31/12/2021
Mobiliario	-10.847,08	-1.230,24	0,00	-12.077,32
Equipos para procesos de información	-5.454,61	-1.297,23	0,00	-6.751,84
Total amortización	-16.301,69	-2.527,47	0,00	-18.829,16

Inmovilizado material	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Coste	49.323,19	61.172,92
Amortizaciones	-16.301,69	-18.829,16
Total neto	33.021,50	42.343,76

No se han producido altas significativas de inmovilizado material al cierre del ejercicio 2022 ni al cierre del ejercicio 2021.



7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2022 y 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2022

Coste	Euros			
	31/12/2021	Adiciones	Bajas	31/12/2022
Inversiones en terrenos y bienes naturales	33.845.180,43	0,00	0,00	33.845.180,43
Inversiones en construcciones	29.283.950,07	18.151,47	0,00	29.302.101,54
Total coste	63.129.130,50	18.151,47	0,00	63.147.281,97

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2021	Dotaciones	Reversiones	31/12/2022
Inversiones Inmobiliarias	-2.570.315,33	-591.214,33	0,00	-3.161.529,66
Total amortización	-2.570.315,33	-591.214,33	0,00	-3.161.529,66

Inversiones Inmobiliarias	Euros	
	31/12/2021	31/12/2022
Coste	63.129.130,50	63.147.281,97
Amortizaciones	-2.570.315,33	-3.161.529,66
Total neto	60.558.815,17	59.985.752,31

Ejercicio 2021

Coste	Euros			
	31/12/2020	Adiciones	Bajas	31/12/2021
Inversiones en terrenos y bienes naturales	33.845.180,43	0,00	0,00	33.845.180,43
Inversiones en construcciones	29.228.328,86	56.591,86	-970,65	29.283.950,07
Total coste	60.014.824,92	56.591,86	-970,65	63.129.130,50

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2020	Dotaciones	Reversiones	31/12/2021
Inversiones Inmobiliarias	-1.982.292,82	-588.022,51	0,00	-2.570.315,33
Total amortización	-1.417.620,48	-588.022,51	0,00	-2.570.315,33

Inversiones Inmobiliarias	Euros	
	31/12/2020	31/12/2021
Coste	63.073.507,43	63.129.130,50
Amortizaciones	-1.982.292,82	-2.570.315,33
Total neto	61.091.214,61	60.558.815,17



Las altas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 corresponden, principalmente, a obras de rehabilitación y adecuación de las viviendas y el local comercial situados en la calle Balmes, de Barcelona, por importe de 3,6 miles de euros, y las realizadas en los apartamentos de la calle San Vicente, de Sevilla, por importe de 14,5 miles de euros.

Las altas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 correspondían, principalmente, a obras de rehabilitación y adecuación del hotel y los locales comerciales situados en la calle La Rambla, de Barcelona, por importe de 23 miles de euros, las realizadas en las fincas de la calle Antonio Salado, de Sevilla, por importe de 14 miles de euros, y a otras obras de adecuación realizadas en el resto de los inmuebles que posee la Sociedad por importe de 19,5 miles de euros.

El uso de las inversiones inmobiliarias, al cierre del periodo terminado el ejercicio 2022 y 2021, se distribuye del siguiente modo:

	Unidades		Metros Cuadrados	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Viviendas	61	61	5.527	5.527
Otros - Locales y trasteros	8	8	3.396	3.396
Hotel	1	1	1.879	1.879
Aparcamientos	138	138	2.895	2.895
Apartamentos turísticos	72	72	3.482	3.482
Total	280	280	17.179	17.179

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Barcelona, Langreo y en Sevilla, propiedad de la Sociedad ascendieron a 3.486 miles de euros (2.199 miles de euros para el ejercicio 2021) (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 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

El valor neto contable del detalle de los inmuebles que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

Activo (euros)	Valor Neto Contable a 31.12.2022	Valor Neto Contable a 31.12.2021
Viviendas y local comercial de calle Balmes (Barcelona)	12.055.014	12.146.606
Local de uso comercial de Langreo (Asturias)	1.285.878	1.300.162
Viviendas y local comercial de Pso. Joan de Borbó (Barcelona)	9.029.685	9.087.335
Apartamentos turísticos y aparcamientos de Tempa Museo (Sevilla)	14.762.742	14.919.602
Hotel y locales comerciales de La Rambla (Barcelona)	13.136.718	13.221.472
Apartamentos turísticos de Antonio Salado (Sevilla)	9.715.716	9.883.639
Total	59.985.752	60.558.815

En base a la valoración de los activos, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 89.228.000 euros a 31 de diciembre de 2022 para los 6 activos (87.992.000 euros a 31 de diciembre de 2021).



La variación de un medio punto en las tasas de rentabilidad tiene 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 punto
Diciembre 2022	89.228.000	3.465.000	-3.330.000
Diciembre 2021	87.992.000	3.510.000	-3.361.000

Asimismo, para el resto de las 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, excepto las fincas de Langreo y Tempa Museo, de Sevilla, 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 2022 y 2021 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 2022 todos los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad de la Sociedad se encontraban arrendados a terceros. Los inmuebles arrendados han generado los ingresos que se detallan en la nota 13.1.

Los cobros mínimos que recibir por los arrendamientos para los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

	COBROS MÍNIMOS	
	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Hasta un año	4.321.826	3.373.727
Entre 1 y 5 años	21.609.132	17.064.236
Más de 5 años	25.930.958	20.486.864
Total	51.861.916	40.924.827

Arrendatario:

El importe total, por plazos, de los pagos futuros mínimos del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables, el importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendos operativos no cancelables y las cuotas de arrendamientos y subarrendamientos operativos reconocidas como gastos e ingresos del ejercicio son:



	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
Hasta un año	205.144,32	166.163,40
Entre 1 y 5 años	820.577,28	664.653,60
Más de 5 años	923.149,44	913.898,70
Total	1.948.871,04	1.744.715,70
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del período	185.948,04	143.636,06

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, de Barcelona, y que son subarrendadas al gestor del hotel. En estas dos plantas hay 19 habitaciones de las 52 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 continuación, se detallan los instrumentos financieros que figuran en el balance de la Sociedad:

a) Activos financieros a largo plazo:

CATEGORÍA	CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO							
	INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO (excepto part. empr. grupo, multigrupo y asociadas)		VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA		CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL	
	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	498.082,00	461.602,00	498.082,00	461.602,00
Activos financieros a coste	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto								
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	2.775.751,73	72.408,44	2.775.751,73	72.408,44
TOTAL	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	3.273.833,73	534.010,44	3.323.833,73	584.010,44

“Activos financieros a coste amortizado” 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 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021
	Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	98.376,78	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	2.250.626,46	1.396.568,74	2.250.626,46	1.396.568,74
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	2.851,46	2.851,46	2.851,46	2.851,46
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	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
TOTAL	0,00	0,00	0,00	98.376,78	2.253.477,92	1.399.420,20	2.253.477,92	1.497.796,98

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha enajenado los títulos de renta fija que disponía al cierre del ejercicio 2021, así como los adquiridos durante el ejercicio 2022, por un importe global de 296 miles de euros, generando un ingreso de 3 miles de euros.

Activos financieros a coste amortizado incluye Tesorería por importe de 1.863.038,22 euros a 31 de diciembre de 2022 (1.008.073,37 euros al cierre del ejercicio 2021).

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 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021
	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	24.162.215,75	25.949.647,62	0,00	0,00	724.624,18	557.278,04	24.886.839,93
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias							0,00	0,00
Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Designados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros							0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	24.162.215,75	25.949.647,62	0,00	0,00	724.624,18	557.278,04	24.886.839,93	26.506.925,66

En la categoría de "Pasivos financieros a coste amortizado o coste", 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 2022:



- 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 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 del 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 puntos al tipo de interés de referencia (tipo interbancario a un año: Euribor).

- Con fecha 16 de septiembre de 2019 la Sociedad formalizó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad Caixabank, S.A. por importe de 22 millones de euros, y con una carencia de tres años desde la fecha de formalización para la devolución del principal, y que devenga un tipo de interés en una primera fase un tipo de interés anual del 1,5%, y en una segunda fase devenga un tipo de interés variable 1,50 puntos al tipo de interés de referencia (tipo interbancario a un año: Euribor).

Dicho importe cancelaba de forma anticipada los cinco préstamos hipotecarios existentes hasta dicha fecha que la Sociedad mantenía con Banco Santander, S.A. y un préstamo hipotecario que mantenía con Banco de Sabadell, S.A. En consecuencia, se cancelaron las garantías hipotecarias que gravaban cinco activos de la Sociedad, de los cuales 3 se ofrecieron como garantía del nuevo préstamo hipotecario firmado. Asimismo, se ofrecieron en garantía prenda y cesión algunos contratos de arrendamiento de los edificios hipotecados, prenda de los contratos de seguros y de las cuentas del proyecto. Quedaron liberados de toda garantía dos activos de la Sociedad.

- Con fecha 29 de junio de 2020 la Sociedad formalizó una línea de crédito ICO COVID-19 con la entidad Caixa d'Enginyers por importe de 1,5 millones de euros, con vencimiento el 10 de junio de 2025, con una carencia de 12 meses desde la fecha de formalización para la devolución del principal, y que devenga en una primera fase un tipo de interés anual del 2,25%, y en una segunda fase un tipo de interés variable 2,25 puntos al tipo de interés de referencia (tipo interbancario a un año: Euribor).
- Con fecha 10 de julio de 2020 la Sociedad formalizó un préstamo con la entidad Institut Català de Finances por importe de 1 millón de euros, con vencimiento el 10 de julio de 2025, con una carencia de 12 meses desde la fecha de formalización para la devolución del principal, y que devenga en una primera fase un tipo de interés anual del 2,5%, y en una segunda fase un tipo de interés variable 2,50 puntos al tipo de interés de referencia (tipo interbancario a un año: Euribor).

d) Pasivos financieros a corto plazo:

		CLASES DE PASIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO							
		DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO		OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES		DERIVADOS Y OTROS		TOTAL	
		a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021	a 31/12/2022	a 31/12/2021
CATEGORÍA	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	1.863.631,60	1.014.719,18	0,00	0,00	148.659,48	169.902,85	2.012.291,08	1.184.622,03
	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Designados	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
TOTAL	1.863.631,60	1.014.719,18	0,00	0,00	148.659,48	169.902,85	2.012.291,08	1.184.622,03	



Dentro de la categoría “Pasivos financieros a coste amortizado” de la clase “Derivados y otros” a corto plazo se incluye a 31 de diciembre de 2022:

- (a) 8,5 miles de euros de fianzas cobradas de las plazas de parking de los apartamentos turísticos de Sevilla (7 miles de euros a 31 de diciembre de 2021); así como la retención de garantía de obra correspondiente a los activos inmobiliarios, por importe de 35 miles de euros (35 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).
- (b) 105 miles de euros pendientes de pagar a acreedores (101 miles de euros a 31 de diciembre de 2021);

e) Deudas con entidades de crédito, por vencimiento

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

	Euros						
	2023 (corto plazo)	2024	2025	2026	2027	2028 y adelante	Total Largo plazo
Deudas con entidades de crédito	1.863.631,60	1.911.688,75	1.678.899,57	1.345.509,97	1.407.399,24	17.818.718,22	24.162.215,75
Total	1.863.631,60	1.911.688,75	1.678.899,57	1.345.509,97	1.407.399,24	17.818.718,22	24.162.215,75

f) Instrumentos financieros derivados

La Sociedad contrató durante el ejercicio 2019 un derivado de tipo de interés vinculado al nuevo préstamo formalizado con Caixabank, S.A. cuyo un nominal es de 22 millones de euros.

Por tanto, el derivado de tipo de interés contratado por la Sociedad vigente al 31 de diciembre de 2022 y al cierre del ejercicio 2021, y su valor razonable, a dicha fecha es el siguiente:

Instrumento	Vencimiento	Nominal pendiente	Valor Razonable Activos / (Pasivos) a 31.12.2022	Valor Razonable Activos / (Pasivos) a 31.12.2021	Diferencia 31/12/22
SWAP de tipo de interés	01.10.2027	22.000.000	2.775.752	72.408	2.703.343
Total		22.000.000			

La variación del valor razonable del instrumento derivado se registra en el patrimonio neto, dado que se consideran instrumentos financieros de 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 ni de la misma forma a largo plazo debido a que la Sociedad tiene cubierta la variación de los tipos de interés con un swap con vencimiento en el 2027. 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, 2017 y 2018 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
21/05/2018	1.386	1.524	2.910
31/12/2018	476	524	1.000
	27.302	13.711	41.013

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, el Consejo de Administración formuló una ampliación del capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 1.385.649 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1.524.213,90 euros, y cuya inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona se realizó con fecha 8 de abril de 2019.

Con fecha 9 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración formuló un nuevo incremento del capital social de 476.190 euros y con una prima de emisión de 523.810 euros, mediante la capitalización del crédito suscrito con Dexi Invest&Trade, S.L. Dicho aumento de capital fue aprobado en Junta General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2018 e inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 11 de julio de 2019.

En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el capital social y la prima de emisión ascienden a 27.301.408 euros y 13.711.645,15 euros, respectivamente. El capital a 31 de diciembre de 2022 y 2021 está representado por 27.301.408 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 31/12/22 (*)	a 31/12/21 (*)
QUONIA, S.A. ⁽¹⁾	14,703%	14,703%
Alfonso de Angoitia Noriega	13,985%	13,985%
VRX I Investment Fund SPC. ⁽²⁾	12,720%	12,720%

(*) % de participación a 31/12/22 y a 31/12/21, de acuerdo con los hechos relevantes publicados en el BME Growth el 5 de enero de 2023 (situación a 31/12/22) y el 3 de enero de 2022 (situación a 31/12/21).

- (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, cuenta indirectamente con los derechos políticos sobre una participación del 12,720% 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 en el 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 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 elevó el coste de acciones propias de la Sociedad a un precio medio de 1,79 euros.

Como consecuencia de las operaciones realizadas, las acciones propias mantenidas al 31 de diciembre de 2022 representan el 0,74% del capital social de Quonia Socimi, S.A. (0,71% al cierre del ejercicio 2021).

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 2022 ha sido como sigue:

	Acciones	Precio Medio	Valor
Total 31/12/2020	187.112	1,79	334.209,03
Compras	5.749	1,74	10.002,93
Ventas	0	0,00	0,00
Total 31/12/2021	192.861	1,78	344.211,96
Compras	10.228	1,58	16.167,35
Ventas	0	0,00	0,00
Total 31/12/2022	203.089	1,77	360.379,31



La Sociedad en el ejercicio 2022 ha comprado 10.228 acciones propias valoradas a un precio medio de 1,58 euros, y no ha realizado ninguna venta de acciones propias.

El saldo de acciones propias a 31 de diciembre de 2022 es de 203.089 acciones y a 31 de diciembre de 2021 era de 192.861 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la reserva legal mínima no se encuentra totalmente constituida.

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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública acreedor por IRPF	0,00	16.304,65	0,00	14.840,86
Hacienda Pública deudora por IVA	0,00	0,00	272.739,51	0,00
Hacienda Pública acreedora por IVA	0,00	112.952,14	0,00	0,00
Hacienda Pública por IS	8.714,13	0,00	8.714,13	0,00
Hacienda Pública acreedor Seguridad Social	0,00	1.568,84	0,00	1.542,57
Otros Tributos Locales	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	8.714,13	130.825,63	281.453,64	16.383,43

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 2022 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

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

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 2022 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 2022
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
<ul style="list-style-type: none"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	La Junta de Accionistas del 27 de junio del 2019 acordó distribuir 344.076,74 € del resultado del ejercicio 2018 a Reserva Legal. Según se indica en la nota 3 anterior, la propuesta del Consejo de Administración de distribución del resultado del ejercicio 2022 incluye distribuir 65.058,99 euros del resultado del ejercicio 2022 a Reserva Legal .
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
<ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	La Junta de Accionistas del 27 de junio del 2019 acordó distribuir 1.548.345 € del resultado del ejercicio 2018 a Dividendos. El pago de los dividendos se hizo efectivo el día 11 de julio de 2019. Según se indica en la nota 3 anterior, la propuesta del Consejo de Administración de distribución del resultado del ejercicio 2022 incluye distribuir 585.530,92 euros del resultado del ejercicio 2022 en dividendos.



Descripción	Ejercicio 2022
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% 	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	La fecha del acuerdo de distribución del dividendo fue en Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2019.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Viviendas y local comercial de calle Balmes (Barcelona): 30/10/2015 Local de uso comercial de Langreo (Asturias): 23/10/2015 Viviendas y local comercial de Paseo Joan de Borbó (Barcelona) : 25/06/2016 Apartamento turísticos y aparcamientos de Tempa Museo (Sevilla) : 10/06/2016 Hotel y locales comerciales de La Rambla (Barcelona) : 15/07/2016 Apartamentos turísticos de Antonio Salado (Sevilla) : 11/06/2018 Apartamentos turísticos de San Vicente (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	Activo Viviendas y local comercial de calle Balmes (Barcelona) Local de uso comercial de Langreo (Asturias) Viviendas y local comercial de Paseo Joan de Borbó (Barcelona) Apartamento turísticos y aparcamientos de Tempa Museo (Sevilla) Hotel y locales comerciales de La Rambla (Barcelona) Apartamentos turísticos de Antonio Salado (Sevilla)
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 2022 y 2021, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2022	2021
Viviendas y local comercial de calle Balmes (Barcelona)	675.401,39	371.884,04
Local de uso comercial de Langreo (Asturias)	102.470,64	99.245,16
Viviendas y local comercial de Pso. Joan de Borbó (Barcelona)	351.243,11	327.211,42
Apartamento turísticos y aparcamientos de Tempa Museo (Sevilla)	677.064,38	311.697,79
Hotel y locales comerciales de La Rambla (Barcelona)	1.266.852,27	888.938,86
Apartamentos turísticos de Antonio Salado (Sevilla)	413.065,68	200.263,82
Total	3.486.097,47	2.199.241,09

El incremento de la cifra de negocios es debido a la renegociación/ normalización de los alquileres con la salida de la pandemia, en qué se tuvieron que renegociar a la baja las rentas; al incremento de la tasa de ocupación de los apartamentos turísticos y al incremento de la renta y de la tasa de ocupación en el hotel de La Rambla (Barcelona).

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

Los ingresos obtenidos del inmueble Tempa Museo en la localidad de Sevilla hasta el 31 de diciembre de 2021 se derivaban de un contrato en el cual la Sociedad cedía, 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 resultado de la cuenta de explotación que efectuará la contraparte en relación con el desarrollo de su actividad. No obstante, en fecha 14 de julio de 2021 fue firmado un nuevo contrato, aplicable a partir del 1 de agosto de 2021, que afecta a los dos inmuebles de Sevilla (Tempa Museo y Antonio Salado) y por el cual, modificando progresivamente la forma de cálculo de la renta, para el periodo comprendido entre el 01/08/2021 al 31/01/2022 la renta será el equivalente al 50% de la facturación neta de cada inmueble del 01/02/2022 al 31/12/2022 una renta fija y una renta variable escalonada que se determinará en función del porcentaje de facturación neta obtenida en comparación al total de ingresos fijados en el contrato.

13.2. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Servicios Exteriores" correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2022	2021
Arrendamientos y cánones	185.948,04	143.636,06
Reparaciones y conservación	76.633,28	70.456,67
Servicios profesionales	791.013,22	611.272,30
Primas de seguros	35.550,77	37.437,60
Servicios bancarios	3.609,23	2.609,49
Publicidad y propaganda	5.352,00	5.108,00
Suministros	215.896,87	138.417,84
Otros gastos	25.194,95	30.079,25
Total	1.339.198,36	1.039.017,21



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 establece una comisión anual que asciende a 1.200.000 euros.
- 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 ésta haga.
- Se establece una comisión de éxito: 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. en consecuencia, salvo en los supuestos de incumplimiento de sus obligaciones por parte de la Gestora, la rescisión del Contrato por la Sociedad 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 2022, con Rusiton XXI, S.L., sociedad vinculada, la Sociedad tiene registrado un gasto, en concepto de retribución por comisión de gestión, por importe de 540 miles de euros (420 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), de acuerdo con las nuevas condiciones establecidas en adenda modificativa firmada el 15 de abril de 2020, del contrato de gestión inicial ,con una renegociación, desde el mes de abril del ejercicio 2021, (a la baja) del importe mensual a pagar por esta comisión con efectos desde el 1 de abril de 2020 y hasta el 30 de junio de 2021. Aunque a partir de esta fecha vuelve a entrar en vigor la anterior firmado el 20 de diciembre de 2018, se mantuvo durante todo el ejercicio 2021 el importe de la adenda a la baja. En el ejercicio 2022 se actualiza la retribución en concepto de comisión de gestión en base a una nueva adenda modificativa firmada el 30 de junio del 2021 en que se establece una retribución fija mensual de 45.000 euros, para el ejercicio 2022, y de 25.500 euros para el ejercicio 2023.

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 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, sobre la información a incorporar por parte de las sociedades mercantiles cotizadas 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 31/12/2022		a 31/12/2021
		Días	
Periodo medio de pago	8,77		8,17
Ratio de Operaciones Pagadas	8,97		8,23
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,3		5,28
		Euros	
Total pagos realizados	1.740.106		1.429.421
Total pagos pendientes	76.270		31.285
		Euros	
Volumen de pagos inferiores al límite máximo	1.730.062,87		1.414.469,99
Volumen de pagos totales	1.740.105,51		1.429.420,61
Porcentaje	99,42%		98,95%
		Nro. de facturas recibidas	
Número de facturas pagadas inferiores al límite	1.838		1.879
Número de facturas pagadas totales	1.855		1.921
Porcentaje	99,08%		97,81%

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 2022, ni perciben ningún tipo de remuneración.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2022 y 2021 por los miembros del Consejo de Administración y por la Alta Dirección, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

(euros)	a 31/12/2022		a 31/12/2021	
	Retribuciones	Otros Conceptos	Retribuciones	Otros Conceptos
Consejo de Administración	0,00	0,00	0,00	0,00
Alta Dirección	173.832,12	0,00	161.704,32	0,00

Al 31 de diciembre de 2022, el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones ha sido de 5,9 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2021).

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 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad QUONIA SOCIMI, S.A. está compuesto por siete miembros, cinco 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 al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 corresponden a las 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).

A 31 de diciembre de 2022 el saldo pendiente de pago a RUSITON XXI, S.L., registrado en el epígrafe de Acreedores Varios del Balance de Situación, asciende a 54.450 euros (35.000 euros a 31 de diciembre de 2021).

18. Otra información

18.1. Personal

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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 los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022 ascienden a 8.780 euros (8.650 euros a 30 de junio de 2021).

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales por auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y 2021 ascendieron a 24.360 euros y 24.000 euros, respectivamente. Ni la Sociedad de auditoría ni ninguna otra relacionada con ella han facturado otros servicios diferentes a los aquí indicados.

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 2022, ni que afecten a la continuidad de la empresa.

Barcelona, a 16 de marzo de 2023



En Barcelona, a 16 de marzo de 2023, quedan formulado el Balance de Situación, 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 2022, que constan de 38 páginas numeradas correlativamente, dando su conformidad mediante firma, los miembros del Consejo de Administración.

DocuSigned by:
DIVO MILAN HADDAD
5B9707F9CA58421...

Sr. D. Divo Milan Haddad
(presidente)

DocuSigned by:
Ana Saucedo de Arizpe
7D9461A5C7824EC...

Sra. D^a. Ana María Saucedo Arizpe
(vocal)

DocuSigned by:
Alicia Solares
F093A68C9C324BE...

Sra. D^a Alicia Solares Flores
(vocal)

DocuSigned by:
Fabian Gosselin Castro
3FC5A51C8407401...

Sr. D. Fabián Gerardo Gosselin Castro
(vocal))

DocuSigned by:
José Luis Llamas Figueroa
09684A93DD06412...

Sr. D. José Luis Llamas Figueroa
(vocal)

DocuSigned by:
John Anthony Santa María Otazua
D2A128F7B6BD4B1...

Sr. D. John Anthony Santa María Otazua
(vocal)

DocuSigned by:
Pablo Fernando Camacho Gutiérrez
93EBB41D80A3461...

Sr. D. Pablo Fernando Camacho Gutiérrez
(vocal)

DocuSigned by:
Javier García Trujillo
48930ABFEAFA4CE...

Sr. D. Javier García Trujillo
(secretario no consejero)



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

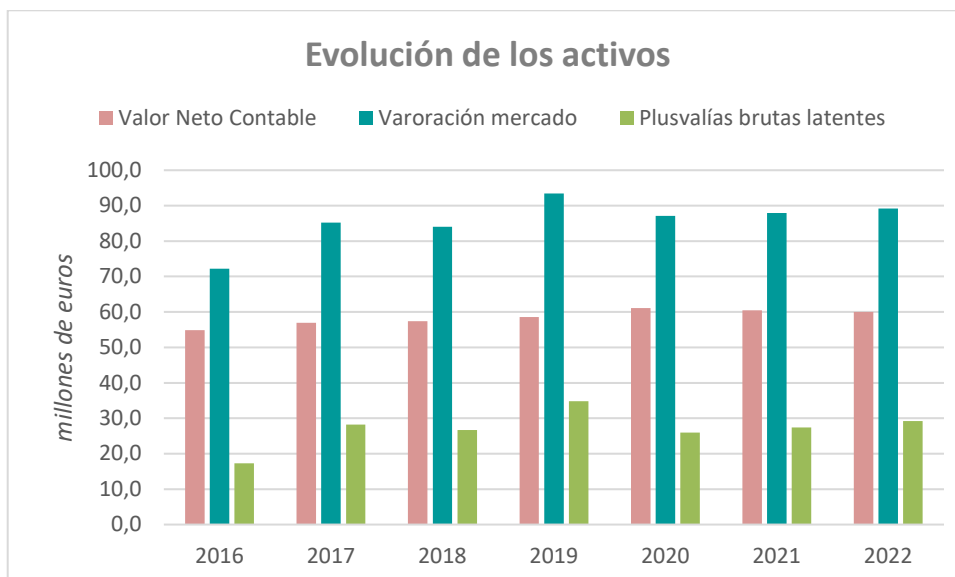
Quonia Socimi empezó su actividad en el segmento del alquiler de bienes inmuebles el 30 de julio de 2014, adaptando sus estatutos y acogiéndose al régimen fiscal de Socimi. Se disponía de un periodo transitorio de dos años para cumplir con el requisito de que todas sus acciones fueran aceptadas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, actualmente BME Growth, confirmándose su salida al mercado 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. En diciembre de 2018 se volvió a firmar una adenda al contrato que modificaba nuevamente el sistema retributivo. Asimismo, en junio de 2021 se firmó una nueva adenda del contrato modificando el sistema retributivo adaptando la retribución hasta diciembre de 2023.

El 2022 empezó con todos sus activos disponibles para su explotación tal y como acabó en el 2021, aunque aún quedaban dos locales pendientes de alquiler. Podemos decir que a finales de este año están todas las unidades disponibles alquiladas. El ingreso potencial de todos los edificios en explotación estaba estimado en 4,1 millones de euros, debido a los aún descuentos del Covid y la no plena ocupación, se cerró el año facturando un total de 3,5 millones de euros, es decir, un 85% de su potencialidad. A lo largo del 2022, ya se han alquilado todas las unidades y Quonia cerró el año al 100% de ocupación.

En cuanto al valor de mercado de los activos a 31 de diciembre de 2022 según la valoración realizada por Savills, acorde con la metodología RICS, ha sido de 89,2 millones de euros. Dicha valoración supone un incremento leve de valoración respecto al año anterior, concretamente, del 1,4%. En términos de valor dicho incremento ha supuesto elevar el valor de los activos en 1,2 millones de euros.

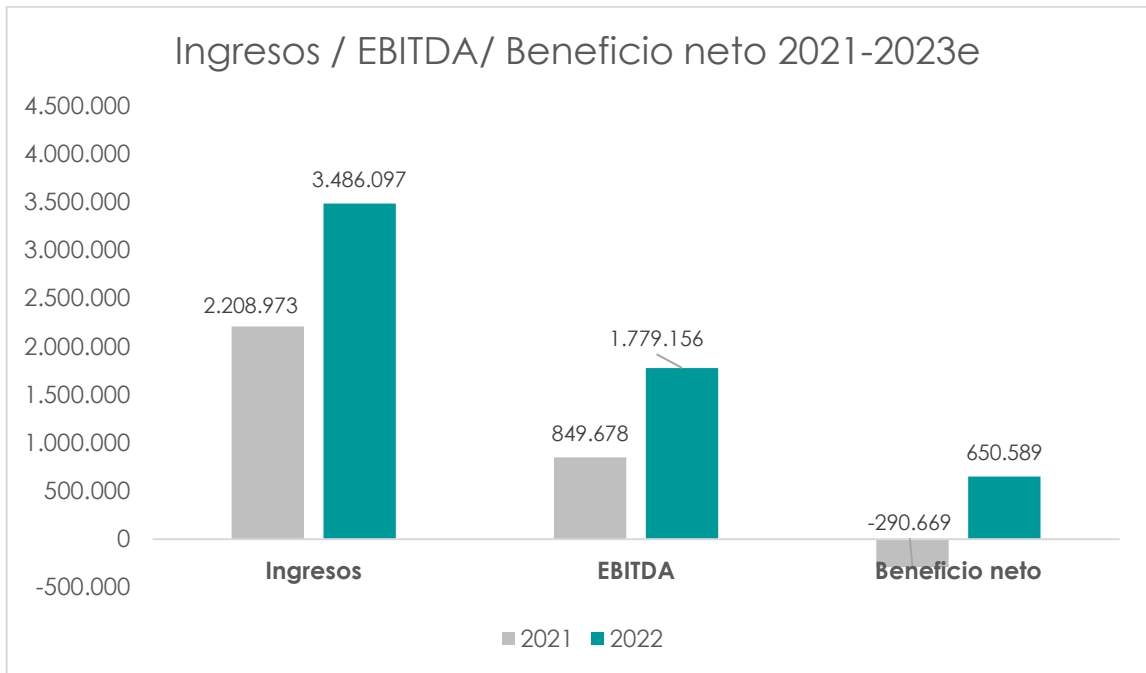
Como podemos observar en el siguiente gráfico la plusvalía latente de los activos se ha recuperado en 1,8 millones de euros. La plusvalía latente a día finales de 2022 es de casi 30 millones de euros que sobre una inversión total realizada de 63 millones de euros supone un 47%.



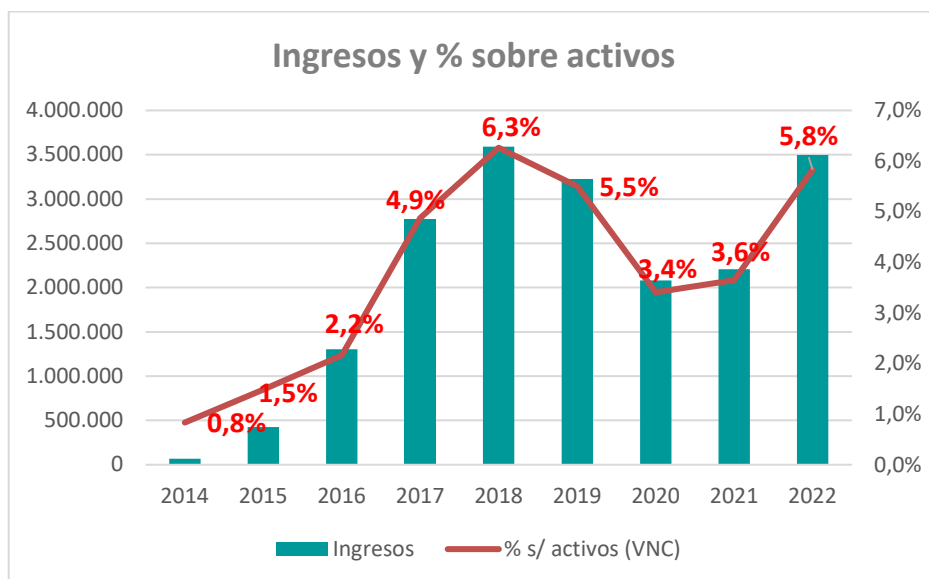
Nota: La valoración de 2016, 2017 y 2018 la realizó E&Y, y las de 2019, 2020, 2021 y 2022 las ha realizado Savills AguirreNewman. Ambas empresas según metodología RICS



En cuanto a la evolución de los ingresos operativos de la sociedad, el presupuesto inicial de ingresos previsto para el año 2022 era de 3,6 millones de euros siendo los ingresos finales de 3,5 millones de euros, es decir, se ha cumplido el presupuesto. En cuanto al EBITDA de la sociedad a finales de año ha sido de 1.780 miles de euros, lo que supone más que duplicar el EBITDA de 2021 siendo el incremento de los ingresos un 60%. Dichos incrementos se han traducido en la obtención de unos beneficios de 650 mil euros y para el año entrante se espera casi triplicar dicha cifra.



En cuanto a la rentabilidad bruta de nuestros activos se ha recuperado y ha alcanzado el 5,8% y esperamos alcanzar el 7,4% en el 2023.





La compañía ha reducido su nivel de deuda bancaria en 1,0 millones de euros a lo largo de 2022. Cabe destacar, que un 84% de la deuda bancaria de la Sociedad tiene un instrumento de cobertura sobre el tipo de interés, con lo que el actual escenario de subida de tipos afecta muy poco la obtención de beneficios de la empresa.

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

Durante el ejercicio 2022, la compañía ha cumplido la ley de morosidad obteniendo un periodo medio de pago a proveedores de 8,77 días, mostrando una vez más su alta solvencia.

A 31 de diciembre de 2022 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, 203.089 acciones propias valoradas en 360.379 euros a un precio medio de 1,77 €/acción.

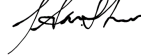
La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el 2022.

Para el año entrante la compañía tiene como principal objetivo triplicar los beneficios obtenidos consolidando la recuperación de la pandemia y alcanzar una facturación de 4,4 millones de euros que representa el 100% de la capacidad máxima de facturación de los activos. La recuperación del turismo, la plena ocupación y la inflación son los principales factores que permiten este incremento esperado en la facturación del 26%.

DocuSigned by:

 5B9707F9CA58421...

Sr. D. Divo Milan Haddad
(Presidente)


DocuSigned by:

 D2A128F7B6BD4B1...

Sr. D^o John Anthony Santa María Otazua
(Vocal)


DocuSigned by:

 F093A68C9C324BE...


Sra. D^a Alicia Solares Flores
(Vocal)

DocuSigned by:

 7D9461A5C7824EC...


Sra. D^a. Ana María Saucedo Arizpe
(Vocal)

DocuSigned by:

 09684A93DD06412...

Sr. D. José Luis Llamas Figueroa
(Vocal)

DocuSigned by:

 3FC5A51C8407401...

Sr. D. Fabián Gerardo Gosselin Castro
(Vocal)

DocuSigned by:

 48930ABFEAFA4CE...

Sr. D. Javier García Trujillo
Secretario No Consejero

DocuSigned by:

 93EBB41D80A3461...

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 segundo 2-1B de la Circular del BME Growth 3/2020.

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 BME GROWTH, (llevar la relación con el BME GROWTH, 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 Administrativo 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 BME GROWTH

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 BME GROWTH:

- 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 BME GROWTH.

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 BME GROWTH.

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 BME GROWTH.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del BME GROWTH, 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 BME GROWTH. 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 3/2020, 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 BME GROWTH.

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 BME GROWTH de conformidad con la legislación vigente.

Anexo I

Política sobre el Control Interno de la Información Financiera

INDICE

1.	Objeto	9
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	14
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.....	17
6.2.1.	Gestión de pagos	17
6.2.2.	Gestión de cobros	18
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	22
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 BME GROWTH 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 BME GROWTH 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 primer día 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 BME GROWTH 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 BME GROWTH 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

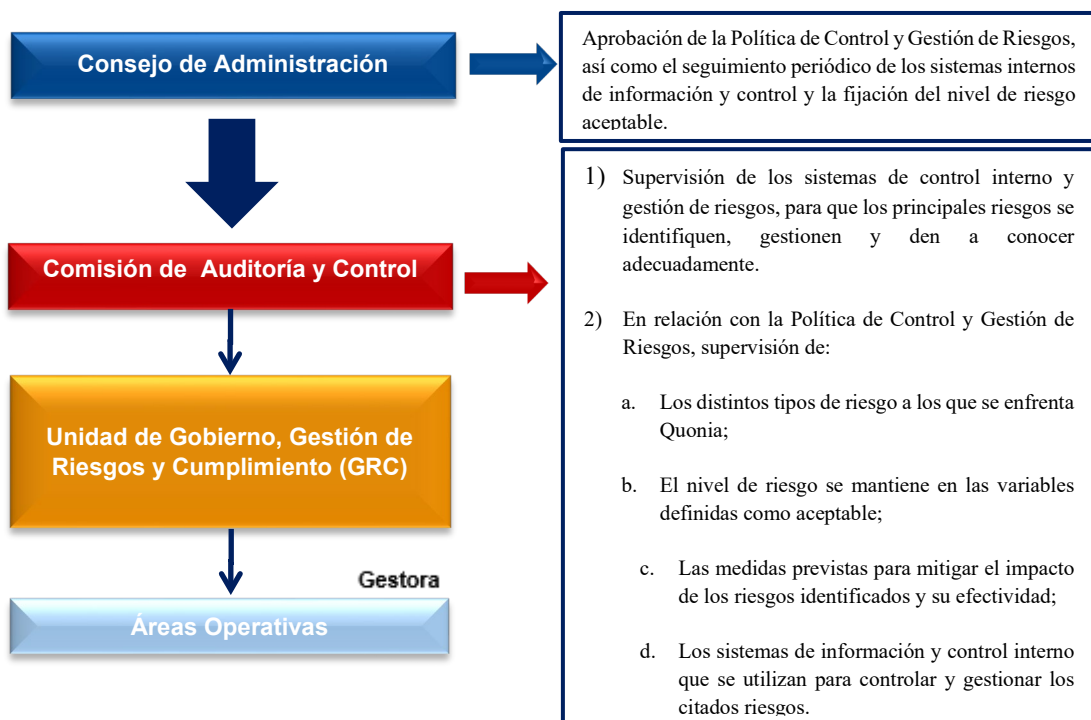
Todos los responsables de las operaciones y los procesos de soporte de Quonia tienen la responsabilidad de implantar esta Política en su ámbito de gestión, así como la de coordinar sus actuaciones de respuesta a los riesgos con aquellas otras direcciones y divisiones afectadas, en su caso.

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

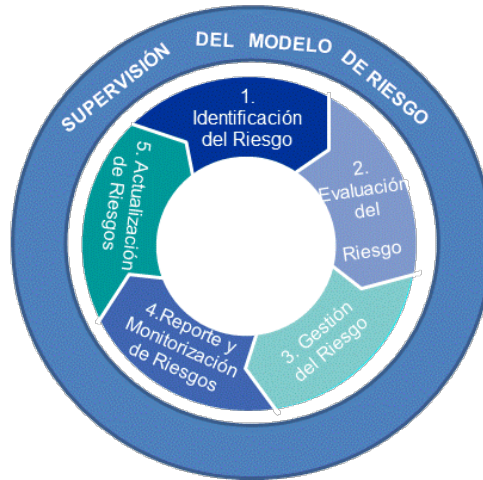
Todos los responsables de las operaciones y los procesos de soporte de Quonia tienen la responsabilidad de implantar esta Política en su ámbito de gestión, así como la de coordinar sus actuaciones de respuesta a los riesgos con aquellas otras direcciones y divisiones afectadas, en su caso.

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

