



Barcelona, a 26 de octubre de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a QUONIA SOCIMI, S.A. (en adelante, "QUONIA" o la "Sociedad"):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- I. Informe de Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2023
- II. Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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

Atentamente,

D. Eduard Mercader
Director General



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

A los accionistas de **QUONIA SOCIMI, S.A.**
por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **QUONIA SOCIMI, S.A.**, que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas), y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de QUONIA SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Member of



Alliance of
independent firms

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

AUDITORIA I ASSURANCE



Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de QUONIA SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

AUREN AUDITORES SP, SLP
Inscrita en el ICJCE N.º 1138

Miguel Ángel Catalán Blasco
Socio

26 de octubre de 2023

Member of



Alliance of
independent firms

FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548481K)
FIRMADO por: MIGUEL ANGEL CATALAN BLASCO (NIF: 38548481K)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDE (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.



Quonia SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del
periodo de seis meses terminado el 30 de
junio de 2023



QUONIA SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2023

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		62.973.176,50	63.351.631,39
I. Inmovilizado intangible	5	0,00	201,86
5. Aplicaciones informáticas		0,00	201,86
II. Inmovilizado material	6	43.356,63	41.843,49
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		43.356,63	41.843,49
III. Inversiones inmobiliarias	7	59.723.472,85	59.985.752,31
1. Terrenos		33.845.180,43	33.845.180,43
2. Construcciones		25.878.292,42	26.140.571,88
V. Inversiones financieras a largo plazo	9. a)	3.206.347,02	3.323.833,73
1. Instrumentos de patrimonio		50.000,00	50.000,00
4. Derivados	9. f)	2.658.140,02	2.775.751,73
5. Otros activos financieros		498.207,00	498.082,00
B) ACTIVO CORRIENTE		1.680.112,00	2.290.525,98
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		357.190,67	396.302,37
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9. b)	327.172,00	366.283,70
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		327.172,00	366.283,70
3. Deudores varios	9. b)	21.304,54	21.304,54
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	8.714,13	8.714,13
V. Inversiones financieras a corto plazo	9. b)	2.851,46	2.851,46
5. Otros activos financieros		2.851,46	2.851,46
VI. Periodificaciones a corto plazo		32.500,84	28.333,93
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9. b)	1.287.569,03	1.863.038,22
1. Tesorería		1.287.569,03	1.863.038,22
TOTAL ACTIVO (A + B)		64.653.288,50	65.642.157,37

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación correspondiente al período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2023



QUONIA SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2023

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO		38.343.111,98	38.612.200,73
A-1) Fondos propios	10	35.866.282,32	36.017.759,36
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	10	13.297.175,15	13.711.645,15
III. Reservas		419.229,45	354.170,46
1. Legal y estatutarias		409.135,73	344.076,74
2. Otras reservas		10.093,72	10.093,72
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10.1	(375.884,31)	(360.379,31)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(5.639.674,85)	(5.639.674,85)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(5.639.674,85)	(5.639.674,85)
VII. Resultado del ejercicio		864.028,88	650.589,91
A-2) Ajustes por cambios de valor	9. f)	2.476.829,66	2.594.441,37
II. Operaciones de cobertura		2.476.829,66	2.594.441,37
B) PASIVO NO CORRIENTE		24.024.884,42	24.886.839,93
II. Deudas a largo plazo	9. c)	24.024.884,42	24.886.839,93
2. Deudas con entidades de crédito		23.239.317,88	24.162.215,75
5. Otros pasivos financieros		785.566,54	724.624,18
C) PASIVO CORRIENTE		2.285.292,10	2.143.116,71
III. Deudas a corto plazo	9. d)	1.900.803,70	1.872.156,60
2. Deudas con entidades de crédito		1.892.918,70	1.863.631,60
5. Otros pasivos financieros		7.885,00	8.525,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		384.488,40	270.960,11
3. Acreedores varios	9. d)	94.501,62	140.134,48
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	289.986,78	130.825,63
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		64.653.288,50	65.642.157,37

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación correspondiente al período de seis meses finalizado al 30 de junio de 2023



QUONIA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERÍODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023			
		(Debe) Haber	
		Período Junio 2023	Período Junio 2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	13.1	2.203.975,46	1.584.074,65
b) Prestaciones de servicios		2.203.975,46	1.584.074,65
6. Gastos de personal		(101.384,22)	(94.752,00)
a) Sueldos, salarios y asimilados	15	(92.739,42)	(86.916,06)
b) Cargas sociales		(8.644,80)	(7.835,94)
7. Otros gastos de explotación		(695.957,03)	(684.436,25)
a) Servicios exteriores	13.2	(605.531,58)	(610.099,60)
b) Tributos		(90.425,45)	(74.336,65)
8. Amortización del inmovilizado	5-6-7	(297.672,75)	(296.985,62)
13. Otros resultados		1.821,13	2.970,95
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		1.110.782,59	510.871,73
14. Ingresos financieros		286.563,65	0,00
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		286.563,65	0,00
b 2) De terceros		286.563,65	0,00
15. Gastos financieros		(505.904,76)	(268.460,28)
b) Por deudas con terceros		(505.904,76)	(268.460,28)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(34.145,10)	0,00
a) Cartera de negociación y otros		(34.145,10)	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		6.732,50	1.623,22
b) Resultados por enajenaciones y otras		6.732,50	1.623,22
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18+19)		(246.753,71)	(266.837,06)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		864.028,88	244.034,67
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3 + 20)		864.028,88	244.034,67

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023



QUONIA SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio			
	Notas de la memoria	Periodo Junio 2023	Periodo Junio 2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	864.028,88	244.034,67
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)		864.028,88	244.034,67



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 cambio de valor	TOTAL
	Escriturado									
A. 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
B. 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>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>244.034,67</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>244.034,67</i>
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	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
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>(281.903,59)</i>	<i>0,00</i>	<i>281.903,59</i>	<i>0,00</i>	<i>1.805.782,14</i>	<i>1.805.782,14</i>
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	1.805.782,14	1.805.782,14
C. SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2022	27.301.408,00	13.711.645,15	354.170,46	(344.211,96)	(5.639.674,85)	0,00	244.034,67	0,00	1.696.880,22	37.324.251,69
<i>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>406.555,24</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>406.555,24</i>
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>(16.167,35)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>(16.167,35)</i>
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)
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
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>897.561,15</i>	<i>897.561,15</i>
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	0,00	0,00	0,00	0,00	897.561,15	897.561,15
D. 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
E. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	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
<i>I. Total ingresos y gastos reconocidos.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>864.028,88</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>864.028,88</i>
<i>II. Operaciones con socios o propietarios.</i>	<i>0,00</i>	<i>(414.470,00)</i>	<i>0,00</i>	<i>(15.505,00)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>(429.975,00)</i>
4. (-) Distribución de dividendos.	0,00	(414.470,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(414.470,00)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	0,00	0,00	0,00	(15.505,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(15.505,00)
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
<i>III. Otras variaciones del patrimonio neto.</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>65.058,99</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>(650.589,91)</i>	<i>0,00</i>	<i>(117.612,00)</i>	<i>(703.142,92)</i>
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	65.058,99	0,00	0,00	0,00	(650.589,91)	0,00	(117.612,00)	(703.142,92)
F. SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2023	27.301.408,00	13.297.175,15	419.229,45	(375.884,31)	(5.639.674,85)	0,00	864.028,88	0,00	2.476.829,37	38.343.111,69

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios de patrimonio correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023



QUONIA SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

	Notas de la Memoria	Periodo Junio 2023	Ejercicio 2022
Resultado del ejercicio antes de impuestos		864.028,88	650.589,91
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		1.482.417,89	1.617.454,07
Ajustes al resultado-		510.281,36	1.128.567,23
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	297.672,75	594.105,31
Rdo por bajas y enajenaciones de instr. financ.		-6.732,50	-3.037,71
Ingresos financieros		-286.563,65	-94.319,40
Gastos financieros		505.904,76	631.819,03
Cambios en el capital corriente-		327.448,76	375.796,56
Deudores y otras cuentas a cobrar		39.111,70	273.646,64
Otros activos corrientes		-4.166,91	-12.103,81
Acreedores y otras cuentas a pagar		113.528,29	114.253,73
Otros activos y pasivos no corrientes		178.975,68	0,00
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		-219.341,11	-537.499,63
Cobro de intereses		286.563,65	94.319,40
Pago de interes		-505.904,76	-631.819,03
Otros cobros (pagos)		0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		87.514,64	45.906,34
Pagos por inversiones-		-830.343,77	-254.093,66
Inmovilizado material	6	-2.499,99	-876,68
Inversiones Inmobiliarias	7	-34.576,28	-18.151,47
Otros activos financieros		-793.267,50	-235.065,51
Cobros por desinversiones-		917.858,41	300.000,00
Inmovilizado material		371,70	0,00
Otros activos financieros	9	917.486,71	300.000,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		-2.145.401,72	-808.395,56
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-726.562,39	-16.167,35
Amortización de instrumentos de patrimonio		-711.057,39	0,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10.1	-15.505,00	-16.167,35
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		-833.308,41	-792.228,21
a) Emisión			
Deudas con Entidades de Crédito		29.287,10	0,00
Otras deudas	9 y 10	60.942,36	167.346,14
b) Devolución y amortización			
Deudas con Entidades de Crédito	9	-922.897,87	-938.519,45
Otras deudas	9 y 10	-640,00	-21.054,90
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-585.530,92	0,00
Dividendos		-585.530,92	0,00
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		-575.469,19	854.964,85
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.863.038,22	1.008.073,37
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	1.287.569,03	1.863.038,22

Las notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023



QUONIA SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023

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 cambio su denominación social por la actual. El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Calle Villarroel, n.º 216, 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 esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales, respecto a la información de cuestiones de naturaleza medioambiental.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir de 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, Ley de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de:

- a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades y,
- b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1. b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales formuladas el 16 de marzo de 2023 por el Consejo de Administración de la Compañía, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridas durante los seis primeros meses del ejercicio 2023. La preparación de estos estados financieros intermedios no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios, si no a la obligación impuesta por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".



Estos estados financieros intermedios 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. Así mismo se han tenido en cuenta las modificaciones efectuadas en el PGC efectuadas en ejercicios anteriores y las introducidas por el RD 1/2021, de 12 de enero.
- 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.

Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos, salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Tal y como se ha indicado con anterioridad, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales formuladas el 16 de marzo de 2023 por el Consejo de Administración de la Sociedad, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

2.2. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y las notas explicativas adjuntas, formulados 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, todos ellos del período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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 2022 fueron aprobadas por los accionistas el 19 de abril de 2023.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.3).
- 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 4.4).



A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022.

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias y los inmovilizados materiales

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

La Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio, tal y como se indica en la Nota 4 de las presentes notas explicativas. La última valoración disponible se realizó para el cierre del ejercicio 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 30 de junio de 2023.

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 estas notas explicativas referidas al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se presenta, a efectos comparativos, y según se indique en cada nota, con la información del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (cuenta de pérdidas y ganancias) o con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 (resto de los estados financieros).



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, de estas notas referidas a los estados financieros, se detallan los elementos patrimoniales registrados en varias partidas del balance.

2.8. Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

2.9. Corrección de errores

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

2.10. Principio de empresa en funcionamiento

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 30 de junio de 2023.

3. Aplicación del resultado

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

La Junta de Accionistas del 19 de abril de 2023 aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2022 y la distribución del resultado positivo del ejercicio 2022, por importe de 650.589,91 euros, de la siguiente manera: a reserva legal por importe de 65.058,99 euros; y a dividendos por importe de 585.530,92 euros.

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

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



4. Normas de registro y valoración

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

4.1. Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2. Inmovilizado material

Los elementos de Inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización y el importe acumulados 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 el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022 no se han capitalizado gastos financieros.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50 años
Instalaciones (*)	10 años
Mobiliario (*)	10 – 50 años

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

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado, en base a tasaciones realizadas por terceros expertos independientes. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Se aplica la técnica del DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. No obstante, la valoración se realiza al cierre de cada ejercicio anual. No se estima al cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 que haya habido variaciones significativas en el valor de los inmuebles respecto a las últimas valoraciones disponibles a 31 de diciembre de 2022.

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, utilizada para descontar los flujos de caja.

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

Los ingresos devengados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 2.204 miles de euros (Nota 13.1), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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



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

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

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

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

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

4.5. Arrendamiento y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

Cuando la sociedad es arrendadora

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 30 de junio de 2023, 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 adquiera 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 accionistas.

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 el control 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 los estados financieros intermedios diferencian entre:

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

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



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

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

4.12. Transacciones con partes vinculadas

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

4.13. Valor razonable y técnica de valoración

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

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

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

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

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

4.14. Nota de valoración del estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.



- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inmovilizado intangible

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022, han sido los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Coste	Euros			
	31/12/2022	Adiciones	Bajas	30/06/2023
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			
	31/12/2022	Dotaciones	Bajas	30/06/2023
Aplicaciones informáticas	-8.151,91	-201,86	0,00	-8.353,77
Total amortización	-8.151,91	-201,86	0,00	-8.353,77

Inmovilizado intangible	Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Coste	8.353,77	8.353,77
Amortizaciones	-8.151,91	-8.353,77
Total neto	201,86	0,00

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



6. Inmovilizado Material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022, han sido los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Coste	Euros			
	31/12/2022	Adiciones	Bajas	30/06/2023
Mobiliario	54.421,08	0,00	0,00	54.421,08
Equipos para procesos de información	7.628,52	2.499,99	0,00	10.128,51
Total coste	62.049,60	2.499,99	0,00	64.549,59

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2022	Dotaciones	Bajas	30/06/2023
Mobiliario	-13.307,58	-615,15	0,00	-13.922,73
Equipos para procesos de información	-6.898,53	-371,70	0,00	-7.270,23
Total amortización	-20.206,11	-986,85	0,00	-21.192,96

Inmovilizado material	Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Coste	62.049,60	64.549,59
Amortizaciones	-20.206,11	-21.192,96
Total neto	41.843,49	43.356,63

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

No se han producido altas significativas de inmovilizado material durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ni al cierre del ejercicio 2022.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:



Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Coste	Euros			
	31/12/2022	Adiciones	Bajas	30/06/2023
Inversiones en terrenos y bienes naturales	33.845.180,43	0,00	0,00	33.845.180,43
Inversiones en construcciones	29.302.101,54	34.204,58	0,00	29.336.306,12
Total coste	63.147.281,97	34.204,58	0,00	63.181.486,55

Amortizaciones	Euros			
	31/12/2022	Dotaciones	Reversiones	30/06/2023
Inversiones Inmobiliarias	-3.161.529,66	-296.484,04	0,00	-3.458.013,70
Total amortización	-3.161.529,66	-296.484,04	0,00	-3.458.013,70

Inversiones Inmobiliarias	Euros	
	31/12/2022	30/06/2023
Coste	63.147.281,97	63.181.486,55
Amortizaciones	-3.161.529,66	-3.458.013,70
Total neto	59.985.752,31	59.723.472,85

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

Las altas del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 corresponden, principalmente, a obras de rehabilitación y adecuación de los apartamentos turísticos del inmueble de Tempa Museo, de Sevilla, por importe de 26,1 miles de euros.

Las altas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 correspondían, 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.

El uso de dichas inversiones, al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2023 y al cierre del ejercicio 2022, se distribuye del siguiente modo:



	Unidades		Metros Cuadrados	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
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 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2023 (y al cierre del ejercicio 2022) no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Barcelona, Langreo y en Sevilla, propiedad de la Sociedad, han ascendido a 2.204 miles de euros (1.585 miles de euros para el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2022) (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 30 de junio de 2023, al 30 de junio de 2022, y al 31 de diciembre de 2022.

En base a la valoración de los activos, el valor de tasación de las inversiones inmobiliarias asciende a 89.228.000 euros a 30 de junio de 2023 para los 6 activos (mismo importe a 31 de diciembre de 2022), siendo el valor neto contable, a 30 de junio de 2023, de 59.723.473 euros (59.985.752 euros a 31 de diciembre de 2022).

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 al cierre del ejercicio 2022

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un medio punto de las tasas de rentabilidad	Euros		
	Valoración	Disminución de un medio punto	Aumento de un medio de punto
Diciembre 2022	89.228.000	3.465.000	-3.330.000

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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 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 30 de junio de 2023 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 percibir por los arrendamientos al 30 de junio de 2023 y 2022 son los siguientes:

	COBROS MÍNIMOS	
	A 30.06.2023	EJERCICIO 2022
Hasta un año	3.919.281	4.321.826
Entre 1 y 5 años	19.805.630	21.609.132
Más de 5 años	17.626.063	25.930.958
Total	41.350.974	51.861.916

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 subarriendos operativos no cancelables y las cuotas de arrendamientos y subarrendamientos operativos reconocidas como gastos e ingresos del ejercicio son:

	a 30/06/2023	EJERCICIO 2022
Hasta un año	205.451,80	205.144,32
Entre 1 y 5 años	820.577,28	820.577,28
Más de 5 años	820.577,28	923.149,44
Total	1.846.606,36	1.948.871,04
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del período	102.794,70	185.948,04

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) Activos financieros a largo plazo:

CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO									
CATEGORÍA		INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO (excepto part. empr. grupo, multigrupo y asociadas)		VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA		CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS		TOTAL	
		a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022
		Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	498.207,00	498.082,00	498.207,00
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	2.658.140,02	2.775.751,73	2.658.140,02	2.775.751,73	
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	3.156.347,02	3.273.833,73	3.206.347,02	3.323.833,73	

“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 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022
		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
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	1.636.045,57	2.250.626,46	1.636.045,57	2.250.626,46	
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	2.851,46	2.851,46	2.851,46	2.851,46	
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	1.638.897,03	2.253.477,92	1.638.897,03	2.253.477,92	

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 la Sociedad ha adquirido títulos de renta fija por un importe de 396 miles de euros, posteriormente reinvertidos y enajenados durante este mismo periodo, generando un ingreso de 6,7 miles de euros.

Activos financieros a coste amortizado incluye Tesorería por importe de 1.287.569,03 euros a 30 de junio de 2023 (1.863.038,22 euros al cierre del ejercicio 2022).

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 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022
		Pasivos financieros a coste amortizado o coste	23.239.317,88	24.162.215,75	0,00	0,00	785.566,54	724.624,18	24.024.884,42
TOTAL	23.239.317,88	24.162.215,75	0,00	0,00	785.566,54	724.624,18	24.024.884,42	24.886.839,93	



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 30 de junio de 2023:

- 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 3,5 millones euros, cuyo vencimiento se produce en octubre de 2031.

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 de este 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 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, y 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 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022	a 30/06/2023	a 31/12/2022
CATEGORÍA	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	1.892.918,70	1.863.631,60	0,00	0,00	102.386,62	148.659,48	1.995.305,32	2.012.291,08
TOTAL		1.892.918,70	1.863.631,60	0,00	0,00	102.386,62	148.659,48	1.995.305,32	2.012.291,08

Dentro de la categoría "Pasivos financieros a coste amortizado", de la clase "Derivados y otros" a corto plazo, se incluye, a 30 de junio de 2023:

- (a) 8 miles de euros de fianzas cobradas de las plazas de parking de los apartamentos turísticos de Sevilla (8,5 miles de euros a 31 de diciembre de 2022); 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 2022).
- (b) 24 miles de euros pendientes de pagar a acreedores (105 miles de euros a 31 de diciembre de 2022);

e) Deudas con entidades de crédito, por vencimiento

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

	Euros						
	2024 (*)	2025	2026	2027	2028	2028 y adelante	Total Largo plazo
Deudas con entidades de crédito	1.892.918,70	1.939.998,81	1.360.498,25	1.378.804,11	1.426.557,47	17.133.459,24	23.239.317,88
Total	1.892.918,70	1.939.998,81	1.360.498,25	1.378.804,11	1.426.557,47	17.133.459,24	23.239.317,88

(*) Considerando el ejercicio 2025 como largo plazo a partir del 1 de julio de 2024.

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 importe nominal es de 22 millones de euros.

Por tanto, el derivado de tipo de interés contratado por la Sociedad vigente al 30 de junio de 2023 y al cierre del ejercicio 2022 y su valor razonable a dicha fecha es el siguiente:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Instrumento	Vencimiento	Nominal pendiente	Valor Razonable Activos / (Pasivos) a 30.06.2023	Valor Contable a 31/12/2022	Diferencia 30/06/23
SWAP de tipo de interés	01.10.2027	22.000.000	2.658.140	2.775.752	-117.612
Total		22.000.000			

La Sociedad ha decidido ajustar esta diferencia en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2023.



Ejercicio 2022

Instrumento	Vencimiento	Nominal pendiente	Valor Razonable Activos / (Pasivos) a 31.12.2020	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. 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 acciones 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:



Importes (miles €)			
Fecha	Capital	Prima de emisión	Total
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
23/05/2018	1.386	1.524	2.910
28/12/2018	476	524	1.000
19/04/2023	0	-414	-414
	27.302	13.297	40.599

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 Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 19 de abril de 2023, se aprueba repartir dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 414.470 euros.

En consecuencia, a 30 de junio de 2023, el capital social y la prima de emisión ascienden a 27.301.408 euros y 13.297.175,15 euros, respectivamente (27.301.408 euros de capital social y 13.711.645,15 euros de prima de emisión, al cierre del ejercicio 2022). El capital a 30 de junio de 2023 está representado por 27.301.408 acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, 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 30/06/23 (*)	a 31/12/22 (*)
QUONIA, S.A. ⁽¹⁾	14,70%	14,703%
Alfonso de Angoitia Noriega	13,98%	13,980%
VRX I Investment Fund SPC. ⁽²⁾	12,06%	12,720%

(*) % de participación a 30/06/23 y a 31/12/22, de acuerdo con los hechos relevantes publicados en el BME Growth el 3 de julio de 2023 (situación a 30/06/23) y el 5 de enero de 2023 (situación a 31/12/22).

- (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.

Con fecha 28 de febrero de 2023 se publicó en el BME Growth el hecho relevante consistente en el cambio de "Proveedor de Liquidez" a BANCO DE SABADELL, S.A.

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 30 de junio de 2023 representan el 0,78% del capital social de Quonia Socimi, S.A. (0,74% al cierre del ejercicio 2022).

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ha sido como sigue:

	Número	Precio medio	Valor de Adquisición / Venta
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
Compras	10.500	1,48	15.505,00
Ventas	0	0,00	0,00
Total a 30/06/2023	213.589	1,760	375.884,31

La Sociedad durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 ha comprado 10.500 acciones propias valoradas a un precio medio de 1,48 euros, y no ha realizado ninguna venta de acciones propias.

El saldo de acciones propias a 30 de junio de 2023 es de 213.589 acciones, y a 31 de diciembre de 2022 es de 203.089 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	30/06/2023		31/12/2022	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública acreedor por IRPF	0,00	0,00	0,00	16.304,65
Hacienda Pública deudora por IVA	0,00	0,00	0,00	0,00
Hacienda Pública acreedora por IVA	0,00	288.256,01	0,00	112.952,14
Hacienda Pública por IS	8.714,13	0,00	8.714,13	0,00
Hacienda Pública acreedor Seguridad Social	0,00	1.730,77	0,00	1.568,84
Otros Tributos Locales	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	8.714,13	289.986,78	8.714,13	130.825,63

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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	Periodo terminado el 30 de Junio de 2023
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	
· Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	N/A
· Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	N/A
· 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 / La Junta de Accionistas del 19 de abril del 2023 acordó distribuir 65.058,99 € 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	
· Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	N/A
· Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	N/A
· 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 11 de julio de 2019 // La Junta de Accionistas del 19 de abril del 2023 acordó distribuir 585.530,92 € del resultado del ejercicio 2022 a Dividendos. El pago de los dividendos se hizo efectivo el 5 de mayo de 2023.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	
· Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	N/A
· Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	N/A
· 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 / La fecha del acuerdo de distribución del dividendo fue en Junta General de Accionistas celebrada el 13 de abril de 2023
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 al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Importe Neto Cifra Negocios	a 30/06/2023	a 30/06/2022	Variación %
Comercial	698.783,00	483.825,00	44,43%
Residencial	58.518,00	44.060,00	32,81%
Hospitality	1.125.816,00	775.613,00	45,15%
Parking	39.064,00	33.895,00	15,25%
Coliving	281.794,00	246.682,00	14,23%
Total	2.203.975,00	1.584.075,00	39,13%

El incremento de la cifra de negocios se ha debido, principalmente, al incremento del IPC aplicado, la normalización de las rendas a los niveles anteriores a la pandemia y a las altas tasas de ocupación de los apartamentos turísticos y a la ocupación de los locales que estaban vacantes.

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

13.2. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Servicios Exteriores" correspondiente al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	a 30/06/2023	a 30/06/2022
Arrendamientos y cánones	102.794,70	83.285,94
Reparaciones y conservación	47.716,37	33.143,81
Servicios profesionales	296.882,22	378.691,25
Primas de seguros	17.179,59	18.565,31
Servicios bancarios	2.565,91	1.797,29
Publicidad y propaganda	1.886,54	1.800,00
Suministros	125.668,70	79.170,53
Otros gastos	10.837,55	13.645,47
Total	605.531,58	610.099,60

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 30 de junio de 2023, con Rusiton XXI, S.L., sociedad vinculada, la Sociedad tiene registrado un gasto, en concepto de retribución por comisión de gestión, por importe de 153 miles de euros (270 miles de euros a 30 de junio de 2022), 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 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales para sociedades mercantiles que elaboren la memoria en el modelo del Plan General de Contabilidad.

	a 30/06/2023	a 30/06/2022
	Días	
Periodo medio de pago	8,54	7,43
Ratio de Operaciones Pagadas	8,74	6,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,34	33,06
	Euros	
Total pagos realizados	839.868	800.353
Total pagos pendientes	38.555	135.123
	Euros	
Volumen de pagos inferiores al límite máximo	837.294,82	796.767,36
Volumen de pagos totales	839.868,01	800.352,54
Porcentaje	99,69%	99,55%
	Nro. de facturas recibidas	
Número de facturas pagadas inferiores al límite máximo establecido	916	902
Número de facturas pagadas totales	917	908
Porcentaje	99,89%	99,34%

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

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



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

Los miembros del consejo de administración no se encuentran en plantilla a 30 de junio de 2023 ni durante el ejercicio 2022.

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el 30 de junio de 2022 por los miembros del Consejo de Administración y por la Alta Dirección, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

(euros)	a 30/06/2023		a 30/06/2022	
	Retribuciones	Otros Conceptos	Retribuciones	Otros Conceptos
Consejo de Administración	0,00	-	0,00	-
Alta Dirección	92.739,42	-	86.916,06	-

A 30 de junio de 2023, el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones ha sido de 3,1 miles de euros (3,3 miles de euros a 30 de junio de 2022).

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

Al 30 de junio de 2023 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 durante los períodos de 6 meses finalizados a 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022 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 30 de junio de 2023 el saldo pendiente de pago a RUSITON XXI, S.L., registrado en el epígrafe de Acreedores Varios del Balance de Situación, asciende a 30.855 euros (54.450 euros a 31 de diciembre de 2022).

18. Otra información

18.1. Personal

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022, 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 2023 ascienden a 9.175 euros (8.780 euros a 30 de junio de 2022).



Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de verificación de las cuentas anuales del ejercicio 2022 ascendieron a 24.360 euros. 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 accionistas 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. Ni la sociedad de auditoría ni ninguna otra sociedad con ella relacionada han facturado a QUONIA por otros servicios diferentes a los de auditoría.

19. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se han producido hechos materiales que puedan afectar a los estados financieros a 30 de junio de 2023, ni que afecten a la continuidad de la empresa.

Barcelona, 18 de octubre de 2023



En Barcelona, 18 de octubre de 2023, queda 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 las Notas explicativas correspondientes al período de 6 meses, a 30 de junio de 2023, que constan de 37 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 Gosselín Castro
(vocal))

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

Sr. D. José Luis Llamas Figueroa
(vocal)

DocuSigned by:
John Anthony Santa María Otazua
6462C8E6B880400...

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)