

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)**



Diciembre 2017

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016, de 26 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben de ser conscientes que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento**” o “**DAR**”).

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de Quonia SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Quonia SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecian ninguna omisión relevante.	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.	6
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	6
2.2. Factores de riesgo.	8
2.3. Información financiera.	14
2.4. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	24
2.5. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	24
2.6. Declaración sobre el capital circulante.	26
2.7. Información pública disponible.	26
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.	27
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción incompleta. En caso de que se trate de un aumento de capital con aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	27
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.	28
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	32
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.	33
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	33
4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.	33

4.1. Reglamento Interno de Conducta.....	33
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	34
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	34
5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	34
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	35
ANEXO I. Estados financieros intermedios de Quonia SOCIMI S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.	

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Quonia SOCIMI, S.A. (el “Emisor”, la “Sociedad”, “QUONIA” o la “Compañía”) preparó con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI, que tuvo lugar el 18 de julio de 2016, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 6/2016, de 5 de febrero, (actualmente Circular 14/2016, de 26 de julio, modificada por la 20/2016, de 5 de diciembre, y 1/2017, de 11 de abril), sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) de acciones emitidas por Empresas en Expansión, con las particularidades sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dicho documento puede consultarse en la página web de QUONIA (<http://www.quonia.com>), así como en la página web del MAB (<https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/Home.aspx>), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecian ninguna omisión relevante.

D. Divo Milan Haddad, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de QUONIA, en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 20 de septiembre de 2017, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016, de fecha 26 de julio de 2016, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil.

El Presidente del Consejo de Administración de QUONIA, D. Divo Milan Haddad, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Quonia SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), con N.I.F. número A-65390775 y domiciliada en Barcelona, calle Villarroel nº 216, 3º 1ª.

QUONIA fue constituida por tiempo indefinido con la denominación de GESRENTA CONSULTING, S.L. mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Enrique Peña Félix, con fecha 30 de julio de 2010, número 4.618 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 27 de agosto de 2010 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 42089, folio 105, hoja B401597, e inscripción 1.

Con fecha 30 de julio de 2014 el socio único de la Sociedad aprobó la opción por el régimen especial establecido por la Ley 11/2009 del 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley de SOCIMIs**”), y el mismo 30 de julio de 2014 la Sociedad realizó la solicitud a dicho régimen especial con efectos para el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2014.

La Compañía cambió su denominación social (i) de GESRENTA CONSULTING S.L. a INVESTMEX REAL ESTATE S.L. el día 31 de julio de 2014 mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, número 1.622 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 3 de diciembre de 2014 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 42089, folio 110, sección 8, hoja B401597 e inscripción 6, y posteriormente (ii) de INVESTMEX REAL ESTATE S.L. a QUONIA, S.L. el 20 de noviembre de 2015 mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, número 2.820 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 26 de abril de 2016 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44730, folio 174, hoja B401597 e inscripción 12.

Con fecha 24 de mayo de 2016 la Compañía se transformó en sociedad anónima y cambió su denominación social de QUONIA, S.L. a QUONIA, S.A. en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, número 1.199 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 20 de junio de 2016 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 44730, folio 178, hoja 401597 e inscripción 16. Adicionalmente, con fecha 20 de junio de 2016 la Compañía cambió su denominación social de QUONIA, S.A. a la actual QUONIA SOCIMI, S.A. en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, número 1.473 de orden de su protocolo e inscrita con fecha 29 de junio de 2016 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 45166, folio 94, hoja B401597 e inscripción 17.

El objeto social de QUONIA está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto social

La Sociedad tendrá como objeto social principal:

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas 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, residentes o no en territorio español, 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 Anónimas 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.*

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 representan menos del 20% 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.

Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2017 acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en una o más veces, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años desde la fecha de la mencionada Junta, y hasta el importe máximo legalmente permitido (esto es, una cantidad máxima de 12.719.784 euros equivalentes a la mitad del capital social de QUONIA en la fecha de adopción del acuerdo), mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias. Este acuerdo fue comunicado al Mercado mediante Hecho Relevante publicado el 29 de junio de 2017.

Con fecha 20 de septiembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 12.629.797 euros, enmarcado en la voluntad de seguir el proceso de expansión y crecimiento de QUONIA mediante la emisión hasta un máximo de 12.629.797 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 1,10 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 2,10 euros por acción. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 26.522.574 euros, es decir, 12.629.797 euros en concepto de capital social y 13.892.777 euros en concepto de prima de emisión. Este acuerdo fue comunicado al Mercado mediante Hecho Relevante publicado el 9 de octubre de 2017.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán en su totalidad a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para el desarrollo de su actividad, facilitando, asimismo, el acceso a fuentes de financiación externas hasta alcanzar un nivel máximo de apalancamiento del 50%.

El objetivo último de la ampliación objeto del presente Documento es obtener recursos para continuar creciendo y aprovechando las oportunidades inmobiliarias que se continuarán dando en los próximos meses en la península ibérica, estando a la fecha del presente DAR la Sociedad en proceso de análisis y evaluación de diferentes activos en venta para destinarlos a su arrendamiento, en línea con la política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta ahora. En ese sentido, tal como se indicaba en el apartado 1.7 del DIIM de julio de 2016, los aspectos que preferentemente tiene en consideración QUONIA a la hora de realizar sus inversiones son los siguientes:

- Activos de tamaño medio donde sea posible obtener una rentabilidad adicional mediante la gestión del propio activo.

- Inmuebles ubicados en España. Preferentemente en lugares prime de las principales ciudades españolas y su entorno metropolitano, limitando en la medida de lo posible la dispersión geográfica para obtener economías de escala.
- Propiedades destinadas a alguna actividad económica con gran dinamismo en estos momentos en el mercado nacional, tales como *retail*, restauración, supermercados, oficinas, alojamiento para estudiantes o turístico y hoteles.

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

2.2. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2016, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de QUONIA una vez incorporada al MAB.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obiedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes actualmente:

Riesgo por posibles situaciones de conflicto de interés de los administradores con la Sociedad

Pueden existir circunstancias en que los consejeros de QUONIA tengan directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la Sociedad.

En este sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con

el interés de la Sociedad. El administrador, en situación de conflicto, deberá abstenerse de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

D. Divo Milan Haddad, Dña. Ana María Saucedo Arizpe y Dña. Alicia Solares Flores, Presidente y Consejeras de QUONIA, son accionistas de Rusiton XXI, S.L., la Gestora de QUONIA, donde poseen cada uno respectivamente el 45%, 50% y 5% del capital social, por lo que podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés de ellos con la Sociedad, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se indica en el párrafo anterior. Tal como se indica en el apartado 2.3 del presente DAR, a 30 de junio de 2017 la remuneración de la Gestora (463 miles de euros) representó aproximadamente el 72% del epígrafe “Servicios de profesionales” (642 miles de euros)

Riesgo por la influencia de los Accionistas de Referencia de la Sociedad

QUONIA tiene los siguientes accionistas con una participación igual o superior al 5% del capital a la fecha del presente Documento Informativo: Quonia S.A. (15,779%), D. Alfonso de Angoitia Noriega (15,009%), Banque Heritage S.A. (13,818%), VRX I Investment Fund SPC (13,651%), Mont Blac Trust (5,696%) y Anima Mundi Ltd. (5,003%), cuyos intereses pueden ser distintos de los del resto de accionistas (los “**Accionistas de Referencia**”).

Tras la ampliación de capital objeto del presente DAR, los Accionistas de Referencia serían titulares del 46,079% del capital de la Sociedad, en el supuesto de que se suscriba completamente y que los Accionistas de Referencia no ejerciten su derecho de suscripción preferente y no soliciten acciones adicionales, lo que implica que podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de la Sociedad y nombrar a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración de QUONIA. Hay que tener presente que a la fecha del presente Documento, VRX I Investment Fund SPC ha confirmado a la Sociedad por escrito su intención de no ejercitar su derecho de suscripción preferente así como no solicitar acciones adicionales y que el resto de Accionistas de Referencia no se han manifestado a la Compañía al respecto (tal como se indica en el apartado 3.3 siguiente).

Quonia S.A. es una compañía cuyo titular último del 100% del capital es D. Divo Milan Hadad, Presidente del Emisor. Adicionalmente el Sr. Milan Hadad también tiene una participación del 50% en la empresa Dimmag Invest S.A. propietaria del 1,310% de las acciones de la Sociedad.

Banque Heritage S.A. es titular de las acciones de la Sociedad y detenta dicha participación como nominee por cuenta de 6 clientes, teniendo solamente un cliente denominado Westmalle Civil Company una participación superior al 5,00% de QUONIA y, más concretamente, del 8,21%. Dña. Mauricia R Dodi es la beneficiaria última de Westmalle Civil Company.

VRX I Investment Fund SPC es una compañía de inversión cuya entidad gestora es la sociedad XRV Management, controlada de forma indirecta por D. José Luis Llamas Figueroa (Consejero de QUONIA).

Mont Blanc Trust es una compañía cuyo beneficiario es Dña. Lourdes A. de Saucedo, madre de Dña. Ana María Saucedo Arizpide (Consejera de QUONIA).

Anima Mundi Ltd. es una empresa en la que Dña. Mayra Hernández González, consejera de la Sociedad, es titular último de la totalidad del capital.

Riesgos relativos a la estructura de financiación

Tal como se indica en el apartado 2.3 del presente Documento, a 30 de junio de 2017, la Sociedad tiene vivos (i) 7 préstamos con un saldo de 24.266.508 euros, sin *covenants* financieros y (ii) 4 coberturas de tipos de interés, con diversas entidades financieras, cuyo valor asciende a 339.233 euros y está recogido en los epígrafes “Deudas financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a largo plazo”.

De los préstamos antes mencionados, desde la incorporación de la Sociedad al MAB en julio de 2016, (i) con fecha 16 de junio de 2017 se ha ampliado y modificado el préstamo hipotecario con el Banco Popular Español S.A. de fecha 25 de octubre de 2016 descrito en el DIIM, sobre el inmueble ubicado en el Passeig Joan de Borbó de Barcelona, por importe de 4,5 millones de euros para financiar las obras de dicho edificio y (ii) con fecha 31 de mayo de 2017 se ha suscrito un préstamo con Banco Santander S.A. por importe de 385 miles de euros, cuyo vencimiento se produce el 31 de agosto de 2017 con el objetivo de financiar la cancelación de determinados contratos de alquiler indefinidos en el inmueble de La Rambla de Barcelona.

A 30 de junio de 2017 la Sociedad tiene un fondo de maniobra de 1.675.510 euros, calculado como la diferencia entre el “Activo Corriente” y el “Pasivo Corriente” del balance de situación.

En el supuesto de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y eventualmente de distribución de dividendos a sus accionistas, la Compañía tendría que refinanciar su deuda o ampliar capital. No se puede asegurar que dicha refinanciación pueda efectuarse en las mismas condiciones que las actuales, lo que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados de la Sociedad.

Riesgo por concentración significativa de mercado

El negocio de la Sociedad está especialmente concentrado en la ciudad de Barcelona, que representa el 65% del “Importe neto de la cifra de negocios” de los seis meses finalizados el 30 de junio de 2017, si bien este porcentaje se ha visto reducido respecto al mismo periodo del año 2016 cuando ascendía al 86%.

Por otra parte, a 30 de junio de 2016 el activo situado en la calle Balmes de Barcelona suponía el 70% del “Importe neto de la cifra de negocios”, mientras que en el mismo periodo del año 2017 el inmueble

de la Compañía con mayor peso respecto a los ingresos ha pasado a ser el edificio Tema Museo situado en la calle San Vicente 4-12 de Sevilla que se sitúa en el 31%.

En este sentido la inversión en QUONIA puede conllevar un riesgo mayor que otra empresa similar pero con una cartera de activos inmobiliarios más diversificada.

Incertidumbre política

La inestabilidad política existente en Cataluña durante los últimos meses podría prolongarse tras las elecciones del 21 de diciembre, y un entorno de incertidumbre podría ralentizar la actividad económica y lastrar el crecimiento potencial del PIB, y por lo tanto las expectativas que se tienen sobre el crecimiento del sector inmobiliario, en lo que se refiere a la revalorización de los inmuebles, y por el lado de las rentas de alquiler.

Riesgo por dependencia de Rusiton XXI, S.L., como Gestora de QUONIA

Tal como se describe en el apartado 1.6.1 del DIIM, la Gestora en virtud del contrato de gestión prestará, entre otros, a la Sociedad servicios en materia de inversión y enajenación de inmuebles, el “asset management” de los inmuebles propiedad de la misma, así como determinados “senior manager services”. Por consiguiente, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados de la Sociedad.

La Gestora presta sus servicios en exclusividad a QUONIA y el personal de la Gestora dedica su tiempo a la prestación de servicios a la Sociedad, pero si la Gestora no fuera capaz de asignar los recursos y el tiempo apropiados a la identificación de oportunidades de inversión para la Compañía, QUONIA podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión.

Además, el hecho de que cualquiera de los empleados de la Gestora hiciera algo o fuera acusado de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

El contrato entre QUONIA y la Gestora tiene duración indefinida, sin perjuicio de que cualquier parte puede proceder a la terminación del mismo mediante preaviso de 6 meses de antelación. La rescisión del contrato por la Sociedad dará lugar, salvo en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones por parte de la Gestora, a la satisfacción por parte de la Compañía a la Gestora, en concepto de cláusula penal no sustitutiva de daños y perjuicios, de una indemnización equivalente a 2 anualidades de la comisión de gestión por cada uno de los 3 primeros años de vigencia del contrato y a una anualidad por cada año posterior a los 3 primeros años del contrato. En el supuesto que la Gestora

decidiera rescindir el contrato unilateralmente, cualquiera que fuera la circunstancia, la Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad un importe equivalente a la comisión de gestión de dos anualidades.

Riesgo por dependencia de determinadas personas clave

El éxito de la Sociedad depende en gran medida del desempeño de los actuales miembros de su Consejo de Administración y de la Gestora, que atesoran una considerable experiencia en el sector inmobiliario y financiero.

La salida o el cese de alguna de estas personas clave podrían afectar negativamente al negocio de QUONIA.

Riesgo propio de la gestión del patrimonio inmobiliario

La actividad principal de QUONIA consiste en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Si no se realiza una correcta gestión, es decir, si la Compañía no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no logra nuevos arrendatarios, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados, con la consiguiente disminución de los ingresos y los resultados de la Sociedad.

En el negocio inmobiliario se puede producir también la insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y por tanto la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler.

Además, la adquisición de inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en casos de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas.

Todo lo anterior podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo por la posible responsabilidad de QUONIA por las actuaciones de contratistas y subcontratistas

La Sociedad puede contratar o subcontratar trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman con empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.).

Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad son normalmente empresas que desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo, y la Sociedad supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar a tiempo lo convenido, dando lugar a que la Compañía tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Aunque QUONIA verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

Riesgo regulatorio por la condición de SOCIMI de QUONIA

La Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI en virtud de la Ley de SOCIMIs. En virtud de ello, a la Sociedad le es de aplicación un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, lo cual tiene implicaciones tributarias para sus accionistas.

Por otro lado, la Sociedad tiene que cumplir los requisitos necesarios para mantener dicha condición. Los requisitos para mantener el régimen de SOCIMI son complejos y su régimen es relativamente nuevo. Además, en el futuro los requisitos para mantener la condición de SOCIMI podrán ser objeto de modificaciones (incluso cambios de interpretación). No puede garantizarse que la Sociedad pueda seguir manteniéndolo (ya sea por no satisfacer las condiciones aplicables a dicho régimen o por otras razones).

En el supuesto de que la Sociedad perdiera la condición de SOCIMI, vendría obligada a pagar el Impuesto sobre Sociedades español sobre los beneficios generados por sus actividades al tipo estándar (actualmente un 25%) y no sería apta para adquirir nuevamente la condición de SOCIMI (y beneficiarse del régimen fiscal especial) durante un período de tres años. Está previsto que los accionistas de una compañía que pierda su condición de SOCIMI queden sometidos a tributación como si el régimen de las SOCIMIs no le hubiera sido de aplicación a la misma.

En el supuesto de que la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, las consecuencias resultantes podrán tener un efecto adverso significativo sobre la situación financiera, negocio, perspectivas y resultados de operaciones de la Sociedad.

Falta de liquidez de las acciones y riesgo de recuperación del 100% de la inversión

Hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y pueden seguir teniéndola.

En este sentido, la inversión en las acciones del Emisor es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado y por consiguiente los inversores han de tener en cuenta que (i) la inversión puede ser difícil de deshacer, no existiendo garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión, y (ii) el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir, pero el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de QUONIA.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular 15/2016 del MAB, la Sociedad publicó mediante Hecho Relevante el 31 de octubre de 2017, los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, formulados por los consejeros de QUONIA de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Compañía, que es (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) 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, (iii) 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, y (iv) el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Se adjunta como Anexo al presente Documento los estados financieros intermedios de la Sociedad del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor de cuentas de la Compañía, Deloitte S.L.

Cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-6-2016	30-06-2017
Importe neto de la cifra de negocios	337.274	1.257.539
Personal	-	(127.618)
Otros gastos de explotación	(1.352.033)	(880.779)
Amortización del inmovilizado	(105.593)	(235.533)
Otros resultados	819	-
Resultado de Explotación	(1.119.533)	13.609
Resultado Financiero	(340.338)	(322.058)
Resultado antes de Impuestos	(1.459.871)	(308.449)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(1.459.871)	(308.449)

Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias

Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del “Importe neto de la cifra de negocios” de la Sociedad proviene de la actividad de arrendamiento de Inmuebles.

El cuadro expuesto a continuación refleja la evolución de los ingresos por inmueble:

Cifra de negocios por inmueble (€)	30-6-2016	30-06-2017
Balmes, 164-166 (Barcelona)	234.812	288.977
Balmes, 45-47 (Barcelona)	56.483	114.579
Langreo (Asturias)	45.979	46.184
Passeig Joan de Borbó 60-61-62 (Barcelona)	-	108.417
San Vicente 4-12 (edificio Tema Museo, Sevilla)	-	388.348
La Rambla 78-80 (Barcelona)	-	311.034
Total	337.274	1.257.539

El incremento de 920.265 euros que refleja el “Importe neto de la cifra de negocios” del periodo de seis meses a 30 de junio de 2017 respecto a 30 de junio de 2016 se debe principalmente a (i) la contribución durante 6 meses completos de los inmuebles adquiridos a lo largo del ejercicio 2016, (ii) el inicio del arrendamiento de las viviendas de la calle Balmes 45-47 de Barcelona desde mayo de 2017 una vez concluida la rehabilitación del edificio, y (iii) la firma de nuevos contratos de alquiler con aumento de las rentas en los locales de la Compañía en Passeig Joan de Borbó 60 desde abril de 2017, Balmes 164-166 desde febrero de 2017, Balmes 45-47 en octubre de 2016 así como uno de los situados en La Rambla de Barcelona en febrero de 2017.

A 30 de junio de 2017 el inmueble que tiene un mayor peso sobre los ingresos de la Sociedad es el edificio Tempa Museo, situado en la calle San Vicente 4-12 de Sevilla, que asciende al 31%. Respecto a este activo, que fue adquirido por QUONIA el 10 de junio de 2016 tal como se indicaba en el apartado 1.6.1 del DIIM, la Compañía tiene un contrato de cesión a un tercero en régimen de exclusividad de los derechos de explotación turística y gestión del inmueble; por la cesión efectuada la Sociedad percibe mensualmente el 85% del *Gross Operating Profit*.

Personal

El gasto en concepto de “Personal” por importe de 128 miles de euros a 30 de junio de 2017 corresponde a la retribución del Consejero Delegado de la Sociedad.

Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	30-6-2016	30-06-2017
Arrendamientos y cánones	9.873	-
Reparaciones y conservación	9.345	18.507
Servicios profesionales	1.227.414	641.491
Primas de seguros	17.999	28.491
Servicios bancarios	7.833	45.998
Publicidad y propaganda	12.532	15.750
Suministros	23.645	52.744
Otros gastos	14.983	31.305
Servicios exteriores	1.323.624	834.286
Tributos	26.221	43.883
Pérdidas, deterioro y provisiones operación comercial	-	2.424
Otros gastos de gestión corriente	2.188	186
Total	1.352.033	880.779

A 30 de junio de 2016 los “Servicios de profesionales” por importe de 1.227 miles de euros incluyen principalmente (i) 627 miles de euros en concepto retribuciones al Consejo de Administración, por remuneración a varios Consejeros por contratos para la prestación de servicios de asesoramiento en materia de inversión a la Compañía, tal como se indicaba en el apartado 1.18.1 del DIIM (contratos que no se renovaron el 1 de julio de 2016), así como por los servicios del Consejero Delegado y de Rusiton XX S.L. como Presidente hasta el 19 de enero de 2016, y (ii) 429 miles de euros por gastos derivados del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

La partida “Servicios de profesionales” por importe de 642 miles de euros a 30 de junio de 2017 incorpora entre otros la remuneración de la Gestora por importe de 463 miles de euros, en virtud del contrato de gestión suscrito con fecha 1 de julio de 2016 y posteriormente modificado tal como se ratificó en la Junta General de 29 de junio de 2017 (y publicado mediante Hecho Relevante al mercado de misma fecha), así como aquellos otros servicios prestados por terceros a la Sociedad.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 se observa un incremento de todos los gastos que forman parte de “Servicios Exteriores” consecuencia del aumento de la actividad de QUONIA, salvo el correspondiente a “Servicios profesionales” que se ve reducido en 586 mil euros principalmente debido a que el mismo periodo del 2016 tiene incluidos 429 miles de euros por gastos derivados del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

Amortización del inmovilizado

Este epígrafe incluye la dotación de la amortización de las “Inversiones inmobiliarias” e “Inmovilizado Intangible” de la Sociedad.

Resultado financiero

Resultado financiero (€)	30-06-2016	30-06-2017
Ingresos financieros	1.936	108.387
Gastos financieros	(342.208)	(366.180)
Diferencias de cambio	(66)	-
Deterioro y resultado enajenaciones instrumentos financieros	-	(64.265)
Total Resultado financiero	(340.338)	(322.058)

Los “Ingresos financieros” a 30 de junio de 2017 (108.387 euros) corresponden principalmente en 104 miles de euros a la diferencia positiva en la valoración de los IRS (relacionados al explicar el epígrafe “Deudas financieras a largo plazo” del Pasivo No Corriente de la Compañía) respecto al cierre de 2016.

La partida de “Gastos financieros” a 30 de junio de 2017 (366.180 euros) son resultado de 357 miles de euros por intereses de los préstamos hipotecarios y 9 miles de euros a la diferencia negativa en la valoración del CAP, que igualmente se detallan en el epígrafe “Deudas financieras a largo plazo”.

El “Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros” a 30 de junio de 2017 (64.265 euros) corresponde a la provisión de la totalidad de las acciones del Banco Popular S.A. que la Sociedad tiene recogidas bajo el epígrafe de “Inversiones financieras a corto plazo”.

Balance de situación a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 - Activo

Activo (€)	31-12-2016	30-06-2017
Activo No Corriente	55.065.813	56.192.750
Inmovilizado intangible neto	1.668	1.310
Inversiones inmobiliarias netas	54.977.607	56.114.339
Inversiones financieras a largo plazo	86.538	77.101
Activo Corriente	4.819.226	4.090.569
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.003.567	1.013.160
Inversiones financieras a corto plazo	1.964.265	1.601.511
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.851.394	1.475.898
Total Activo	59.885.039	60.283.319

Análisis del Activo*Inversiones inmobiliarias*

Las “Inversiones inmobiliarias” comprenden a la cartera de inmuebles propiedad de QUONIA, que a 30 de junio de 2017 está integrada por los siguientes activos:

- Un edificio en la calle Balmes 164-66 de Barcelona de uso residencial con un local comercial en el bajo del mismo, así como un local comercial en el bajo del edificio contiguo situado en el número 164 de la calle Balmes, adquirido el 31 de julio de 2014.
- Un local comercial destinado a supermercado que cuenta con un solar asfaltado para aparcamiento en superficie, ubicado en Langreo (Asturias), que fue comprado el 23 de septiembre de 2015.
- Un edificio de uso residencial con local comercial en la planta baja en la calle Balmes 45-47 de Barcelona, adquirido el 30 de octubre de 2015.
- Un edificio en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona de uso residencial con un local comercial en el bajo del mismo, que fue comprado el 25 de mayo de 2016.
- Un edificio situado en la calle San Vicente 4-12 de Sevilla, destinado a apartamentos turísticos y plazas de garaje, adquirido el 10 de junio de 2016.
- Un edificio ubicado en La Rambla 78-80 de Barcelona, con uso hotelero y locales comerciales, cuya compra fue formalizada el 15 de julio de 2016.

El incremento del importe de “Inversiones inmobiliarias” es consecuencia principalmente de la inversión realizada por la remodelación del inmueble situado en Passeig Joan de Borbó en Barcelona por importe de 148 miles de euros y la finalización de las obras en el edificio de Balmes 45-47 de Barcelona por importe de 547 miles de euros, así como por la indemnización por importe de 400 miles de euros a los antiguos arrendatarios de uno de los locales situados en el inmueble situado en La Rambla en Barcelona.

Inversiones financieras a largo plazo

Bajo “Inversiones financieras a largo plazo” se incluye a 30 de junio de 2017 el valor razonable de una opción CAP sobre tipo de interés contratada por QUONIA, cuya contrapartida es el Banco Popular Español S.A., descrita más adelante en este Documento al detallar los “Instrumentos financieros derivados” de la Sociedad.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2016	30-06-2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	131.418	146.342
Deudores varios	65.553	169.899
Otros créditos con Administraciones Públicas	806.596	696.919
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.003.567	1.013.160

La partida de “Deudores varios” recoge distintas provisiones de fondos realizadas por la Sociedad y que están pendientes de liquidación.

El epígrafe de “Otros créditos con Administraciones Públicas” corresponde a “Hacienda Pública deudora por IVA”.

Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de 1.601.511 euros en “Inversiones financieras a corto plazo” a 30 de junio de 2017 corresponde principalmente a imposiciones a corto plazo de la Sociedad contratadas con el Banco Popular Español, S.A. por importe de 500 miles de euros y con el Banco Santander, S.A. por importe de 1.102 miles de euros.

Este epígrafe a cierre del ejercicio 2016 incluía también acciones del Banco Popular Español, S.A. que a 30 de junio de 2017 la Compañía ha deteriorado en su totalidad.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 30 de junio de 2017, la Sociedad tiene 1.475.898 euros en efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Balance de situación a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 – Pasivo

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2016	30-06-2017
Patrimonio Neto	33.319.327	33.010.878
Fondos propios	33.319.327	33.010.878
Pasivo No Corriente	24.409.510	24.857.382
Deudas financieras a largo plazo	24.409.510	24.739.652
Periodificaciones a largo plazo	-	117.730
Pasivo Corriente	2.156.203	2.415.059
Provisiones a corto plazo	-	15.867
Deudas a corto plazo	1.763.697	2.218.095
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	392.505	171.097
Periodificaciones a corto plazo	-	10.000
Total Pasivo y Patrimonio Neto	59.885.039	60.283.319

Análisis del Patrimonio Neto*Fondos Propios*

Fondos propios (€)	31-12-2016	30-06-2017
Capital	25.439.569	25.439.569
Prima de emisión	11.663.622	11.663.622
Reservas	(477)	(477)
(Acciones propias)	(300.003)	(300.003)
Resultados de ejercicios anteriores	(970.091)	(3.486.434)
Otras aportaciones de socios	3.050	3.050
Resultados del ejercicio	(2.516.343)	(308.449)
Total Fondos propios	33.319.327	33.010.878

Los Fondos Propios de QUONIA a 30 de junio de 2017 disminuyen como consecuencia de los resultados negativos de la Sociedad.

Análisis del PasivoPasivo No Corriente*Deudas financieras a largo plazo*

En relación al epígrafe de “Deudas financieras a largo plazo” del Emisor, a continuación se muestra el desglose:

Deudas financieras a largo plazo (€)	31-12-2016	30-06-2017
Deudas con entidades de crédito	24.037.799	24.266.508
Instrumentos financieros derivados	520.193	416.334
Gastos de formalización	(241.315)	(60.023)
Otros pasivos financieros	92.833	116.833
Total Deudas financieras a largo plazo	24.409.510	24.739.652

El saldo a 30 de junio de 2017 de la partida de “Deudas con entidades de crédito” corresponde al total a largo plazo de los siguientes 7 préstamos que la Sociedad mantiene con diferentes entidades financieras:

- Con fecha 31 de julio de 2014 un préstamo hipotecario con el Banco Santander S.A. sobre el inmueble localizado en la calle Balmes 164-166 de Barcelona por importe de 3,6 millones de euros, cuyo vencimiento se produce el 31 de julio de 2029 y devenga un tipo de interés fijo de un 3,636% el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año de Euribor a 1 año más un margen del 2,85%. El principal se amortiza mediante cuotas iguales

desde el 31 de agosto de 2015. Este préstamo también tiene como garantía los derechos de crédito correspondientes a los contratos del inmueble, estando obligada la Sociedad a comunicar a la entidad financiera la existencia de dichos contratos en el plazo máximo de 15 días de su firma a efectos de formalizar la póliza de pignoración oportuna, pudiendo el incumplimiento de dicha obligación constituir causa de vencimiento anticipado del préstamo.

- Con fecha 30 de octubre de 2015 un préstamo hipotecario con el Banco Santander S.A. sobre el inmueble localizado en la calle Balmes 45-47 de Barcelona por importe de 5,5 millones de euros, cuyo vencimiento se produce el 30 de octubre de 2027 y devenga un tipo de interés fijo de un 2,404% el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año de Euribor a 1 año más un margen del 2,25%. El principal se amortiza mediante cuotas iguales desde el 30 de noviembre de 2016. Este préstamo también tiene como garantía los derechos de crédito correspondientes a los contratos del inmueble, estando obligada la Sociedad a comunicar a la entidad financiera la existencia de dichos contratos en el plazo máximo de 15 días de su firma a efectos de formalizar la póliza de pignoración oportuna, pudiendo el incumplimiento de dicha obligación constituir causa de vencimiento anticipado del préstamo.
- Con fecha 25 de febrero de 2016 un préstamo hipotecario con el Banco de Sabadell S.A. sobre el inmueble ubicado en Langreo (Asturias) por importe de 750 miles de euros cuyo vencimiento se produce en febrero de 2031 y devenga un tipo de interés fijo de un 3,5% anual. Este préstamo incluye una cláusula de vencimiento anticipado por el cual, en el caso de perder el régimen actual de reducida dimensión en el impuesto de sociedades, a entidad financiera tendrá la potestad de exigir el vencimiento anticipado del préstamo. El principal se amortiza mediante cuotas iguales desde el 31 de marzo de 2016.
- Con fecha 10 de junio de 2016 un préstamo hipotecario con el Banco Popular Español S.A. sobre el inmueble localizado en Sevilla por importe de 6,6 millones de euros cuyo vencimiento se produce el 4 julio de 2031 y que devenga un tipo de interés fijo de un 2,5% el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año de Euribor mensual más un margen del 2,5% (con un mínimo en todo caso del 2,5%). El principal del préstamo se amortiza mediante cuotas iguales desde el 4 de julio de 2016.
- Con fecha 15 de julio de 2016 un préstamo hipotecario con el Banco Santander S.A. sobre el inmueble situado en La Rambla 70-80 de Barcelona por importe de 6,5 millones de euros cuyo vencimiento se produce el 30 julio de 2031 y que devenga un tipo de interés fijo de un 2,25% anual el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año de Euribor a 1 año más un margen del 2,25%. El principal del préstamo se amortiza mediante cuotas iguales desde el 31 de agosto de 2016. Este préstamo también tiene como garantía los derechos de crédito correspondientes al contrato entre la Sociedad y Hoteles Jagoe S.L. (empresa del Grupo HUSA), el arrendatario del hotel situado en el inmueble.

- Con fecha 16 de junio de 2017 un préstamo hipotecario con el Banco Popular Español S.A., que amplía y modifica el de 25 de octubre de 2016 descrito en el DIIM, sobre el inmueble ubicado en el Passeig Joan de Borbó de Barcelona por importe de 4,5 millones de euros para financiar las obras de dicho edificio, cuyo vencimiento se produce el 4 de julio de 2035 y que devenga un tipo de interés fijo de un 2,50% anual el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año de Euribor a un año más un margen del 2,5% (con un mínimo en todo caso del 2,5%). El principal del préstamo se amortiza mediante cuotas iguales desde el 4 de julio de 2017.
- Con fecha 31 de mayo de 2017 un préstamo con Banco Santander S.A. por importe de 385 miles de euros, cuyo vencimiento se produce el 31 de agosto de 2017.

Además, la Sociedad tiene contratadas cuatro coberturas de tipo de interés que tienen como objetivo acotar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor a 1 año) de la financiación de la Sociedad. El saldo de “Instrumentos financieros derivados” corresponde al valor razonable de tres permutas de tipo de interés o Interest Rate Swaps (“IRS”), cuya contrapartida es el Banco Santander S.A., por un nominal de 3,31, 5,43 y 6,13 millones de euros cada una, en virtud de las cuales la Compañía recibe de la entidad financiera por cada IRS un tipo de interés variable igual al Euribor a 1 año y paga a la misma un tipo de interés fijo del 1,525%, 1,0% y 0,78% respectivamente, mientras que, como se ha comentado anteriormente, bajo el epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo” está recogido el valor de una opción CAP sobre tipo de interés, cuya contrapartida es el Banco Popular Español S.A., por un importe nominal de 5,95 millones euros, en virtud de la cual la entidad financiera le abonaría a la Sociedad la diferencia cuando el tipo de interés variable sea superior al 1,25%.

El valor de los instrumentos derivados a 30 de junio de 2017 es de -339.233 euros (-433.655 euros a 31 de diciembre de 2016) de acuerdo al desglose indicado en la siguiente tabla:

Instrumentos (€)	Vencimiento	Nominal	Valor razonable	
			31-12-2016	30-06-2017
IRS	31/07/2022	3.306.892	(195.315)	(159.804)
IRS	30/10/2022	5.434.152	(194.311)	(150.917)
IRS	17/07/2023	6.131.948	(130.567)	(105.613)
CAP	04/06/2024	5.951.166	86.538	77.101
Total Instrumentos		20.824.158	(433.655)	(339.233)

La variación razonable de los instrumentos derivados ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias dado que se consideran instrumentos financieros de no cobertura contable.

Periodificaciones a largo plazo

El saldo a 30 de junio de 2017 de la partida de “Periodificaciones a largo plazo” (117.730 euros) corresponde a la periodificación del ingresos percibido por la Sociedad en concepto del traspaso temporal de la licencia de restauración en el edificio situado en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona.

Pasivo Corriente*Deudas a corto plazo*

El detalle del epígrafe “Deudas a corto plazo” es el siguiente:

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2016	30-06-2017
Deudas con entidades de crédito	1.650.372	2.040.954
Otros pasivos financieros	113.325	177.141
Total Deudas a corto plazo	1.763.697	2.218.095

La partida de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se corresponde con los vencimientos en los próximos doce meses de los préstamos de la Compañía relacionados al analizar anteriormente el epígrafe de “Deudas financieras a largo plazo”.

“Otros pasivos financieros” a 30 de junio de 2017 incluye principalmente 87 miles de euros en concepto de fianzas y depósitos recibidos a corto plazo por QUONIA de sus inquilinos, así como una retención de garantía de obra correspondiente al inmueble situado en Balmes 45-47 de Barcelona por importe de 80 miles de euros.

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2016	30-06-2017
Acreeedores varios	272.805	155.613
Deudas con las Administraciones Públicas	119.700	15.484
Total Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.156.202	171.097

La partida de “Acreeedores varios” recoge, principalmente, a proveedores de las obras que tiene en ejecución la Sociedad.

El desglose del epígrafe de “Deudas con las Administraciones Públicas” es el siguiente:

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2016	30-06-2017
Hacienda Pública acreedor por IRPF	58.095	10.251
Hacienda Pública por IS	4.083	4.083
Hacienda Pública acreedor Seguridad Social	1.116	1.150
Otros tributos locales	56.406	-
Total Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	119.700	15.484

2.4. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

No tiene.

2.5. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, que han sido objeto de revisión limitada por el auditor, los cuales se han descrito en el apartado 2.3 anterior y se adjuntan como anexo al presente DAR.

A continuación se desglosan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de la Compañía correspondiente al periodo de diez meses finalizado a 31 de octubre de 2017 y a 31 de octubre de 2016.

La presente información financiera no ha sido objeto de auditoría y de ningún tipo de revisión por parte del auditor de la Sociedad.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-10-2016	31-10-2017
Importe neto de la cifra de negocios	986.405	2.272.332
Personal	(33.766)	(454.696)
Otros gastos de explotación	(2.337.424)	(3.399.587)
Amortización del inmovilizado	(235.874)	(406.573)
Otros resultados	1.187	(90)
Resultado de Explotación	(1.619.472)	(1.988.614)
Resultado Financiero	(570.959)	(601.409)
Resultado antes de Impuestos	(2.190.431)	(2.590.023)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(2.190.431)	(2.590.023)

El cuadro expuesto a continuación refleja la evolución de los ingresos por inmueble:

Cifra de negocios por inmueble (€)	31-10-2016	31-10-2017
Balmes, 164-166 (Barcelona)	398.648	469.909
Balmes, 45-47 (Barcelona)	101.913	258.529
Langreo (Asturias)	76.632	77.327
Passeig Joan de Borbó 60-61-62 (Barcelona)	17.900	218.056
San Vicente 4-12 (edificio Tema Museo, Sevilla)	194.370	643.572
La Rambla 78-80 (Barcelona)	196.942	604.839
Total	986.405	2.272.231

El incremento de 1.285.826 euros que refleja el “Importe neto de la cifra de negocios” del periodo de diez meses a 31 de octubre de 2017 respecto a 31 de octubre de 2016 se debe principalmente a (i) la contribución durante 10 meses completos del edificio Tempa Museo situado en la calle San Vicente 4-12 (Sevilla), adquirido el 10 de junio de 2016, y el inmueble situado en La Rambla (Barcelona) comprado el 15 de julio de 2016, (ii) el inicio del arrendamiento de las viviendas de la calle Balmes 45-47 de Barcelona desde mayo de 2017 una vez concluida la rehabilitación del edificio, y (iii) la firma de nuevos contratos de alquiler con aumento de las rentas en los locales de la Compañía en Passeig Joan de Borbó 60 desde abril de 2017, Balmes 164-166 desde febrero de 2017, Balmes 45-47 en octubre de 2016, así como 3 de los situados en La Rambla de Barcelona en febrero, julio y agosto de 2017.

A su vez, el incremento de 1.014.793 euros que refleja el “Importe neto de la cifra de negocios” del periodo de diez meses a 31 de octubre de 2017 (2.272.231 euros) respecto a 30 de junio de 2016 (1.257.539 euros) se debe principalmente al efecto de 4 meses adicionales de ingresos por alquileres de los activos de la Sociedad, teniendo en cuenta que a lo largo del año 2017 van entrando en vigor nuevos contratos tal como se señala en el párrafo anterior; en concreto (i) se inicia el arrendamiento de las viviendas de la calle Balmes 45-47 de Barcelona en mayo de 2017 una vez concluida la rehabilitación del edificio, y (iii) se firman nuevos contratos de alquiler con aumento de las rentas en los locales de la Compañía en Passeig Joan de Borbó 60 desde abril de 2017, Balmes 164-166 desde febrero de 2017, así como 3 de los situados en La Rambla de Barcelona en febrero, julio y agosto de 2017.

El importe de 454.696 euros del epígrafe gasto de “Personal” a 30 de junio de 2017 corresponde a la retribución e indemnización percibida por el Consejero Delegado hasta su dimisión el 3 de octubre de 2017 y la retribución del Director General nombrado con fecha 1 de octubre de 2017.

La partida de “Otros gastos de explotación” aumenta en 1.062.163 euros durante los diez meses que finalizan el 31 de octubre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior, sobre todo consecuencia del incremento en 821.264 euros del epígrafe de “Servicios Profesionales”, a raíz principalmente del aumento en dicho periodo de los honorarios percibidos por la Gestora que a 31 de octubre de 2017 ascienden a 2.619.681 euros (incluido el honorario de éxito por importe de 1.709.982

euros). Los “Servicios Profesionales” representan el 88% y 90% de la partida de “Otros gastos de explotación” de la Sociedad a 31 de octubre de 2017 y 31 de octubre de 2016 respectivamente.

El honorario de éxito ha sido determinado por la Gestora en base al método del Valor Neto de los Activos “NAV”, a partir del valor neto de mercado del portfolio de los inmuebles de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2016 calculado por Ernst & Young Servicios Corporativos S.L. (publicado mediante Hecho relevante el 7 de marzo de 2017), según lo previsto en el contrato de gestión de fecha 1 de julio de 2016 descrito en el apartado 1.6.1 del DIIM y posteriormente modificado por acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de junio de 2017 (publicado mediante Hecho Relevante el 29 de mayo de 2017 y 29 de junio de 2017).

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de QUONIA declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital.

2.7. Información pública disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016, de 28 de julio, sobre la información a suministrar por SOCIMIs incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.quonia.com>), así como en la página web del MAB (<https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/Home.aspx>), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio. PAGINA web

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Quonia SOCIMI, S.A.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción incompleta. En caso de que se trate de un aumento de capital con aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

A la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, el capital social de QUONIA asciende a 25.439.569 euros, representado por 25.439.569 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 29 de junio de 2017, en los términos previstos en el artículo 297.1.b), el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 20 de septiembre de 2017, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la “**Ampliación de Capital**”).

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El Consejo de Administración de QUONIA ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 12.629.797 euros, mediante la emisión y puesta en circulación hasta un máximo de 12.629.797 acciones ordinarias (las “**Nuevas Acciones**”) de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 2,1 euros (el “**Precio de Suscripción**”) de los cuales 1 euro se corresponden con el valor nominal de las acciones y 1,1 euros con la correspondiente prima de emisión.

El importe total efectivo de la emisión ascenderá a un máximo de 26.522.573,7 euros, de los cuales 12.629.797 euros son de cifra de capital social (nominal) y 13.892.776,7 euros son de prima de emisión.

Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de QUONIA actualmente en circulación a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Capital resultante de la ampliación

De suscribirse íntegramente la ampliación de capital, el capital social de QUONIA resultante será de 38.069.366 euros, dividido en 38.069.366 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente; y
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de suscripción preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 2 acciones antiguas, los Accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (los “**Inversores**”).

A la fecha de la celebración del Consejo de Administración de 20 de septiembre de 2017, el número de acciones en autocartera asciende a 179.975, que representan un total del 0,71% del capital social de QUONIA previo a la ampliación.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Con objeto de no suspender la actividad del Proveedor de Liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración de 20 de septiembre de 2017 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Gesrenta Bcn S.L., titular de 21.199 acciones a la fecha del citado Consejo, se compromete a comprar o vender a QUONIA las acciones correspondientes mediante una aplicación al tipo de emisión de esta ampliación

En cualquier caso, cada Nueva Acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, 2,1 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente, "Accionistas legitimados", y los terceros inversores, "Inversores", que adquieran tales derechos en el mercado de una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a), se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el "**Periodo de Suscripción Preferente**").

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2017 y de la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el 20 de septiembre de 2017, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de CINCO (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer los mismos y comunicando sus números de cuenta corriente y de valores. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

e) Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente es Banco Santander, S.A.. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Periodo de asignación discrecional

Si, tras la determinación por parte de la Entidad Agente (Banco Santander, S.A.) del número de acciones nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, quedasen acciones nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del período de suscripción preferente y se iniciará un período de asignación discrecional de las Acciones.

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el quinto día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de sesenta (60) días hábiles. Durante el periodo discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas a terceros inversores en España y fuera de España. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los inversores, sin que en ningún caso tenga

la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En su caso, la Sociedad notificará a los inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Desembolso

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable e implicarán la suscripción de las Nuevas Acciones a las cuales se refieren. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.

El desembolso íntegro del tipo de emisión de (i) cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo a través de las entidades depositarias ante las que se cursen las correspondientes órdenes y de (ii) las acciones asignadas en el periodo de asignación discrecional deberá realizarse en cuenta de la Sociedad abierta al efecto, no más tarde en ambos casos de las 48 horas del siguiente día hábil siguiente al término del Periodo de Asignación Discrecional.

Entrega de las acciones

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas de QUONIA objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de QUONIA en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Efectuada dicha inscripción se depositará testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado a través de Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste

llegara a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Período de Suscripción Preferente, siempre y cuando hubiese quedado íntegramente suscrito. Se autoriza expresamente la suscripción incompleta de la ampliación de capital, de modo que el capital social quedará efectivamente ampliado en la parte que finalmente resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Período de Asignación Discrecional.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (el “TRLMV”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados / a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

VRX I Investment Fund SPC que posee un 13,651% del capital social ha comunicado al Consejo de Administración su intención de no ejercitar su derecho de suscripción preferente y de solicitar acciones adicionales.

Salvo por lo dispuesto en el párrafo anterior, a la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, QUONIA no tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de otros Accionistas de Referencia o miembros de su Consejo de Administración.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de QUONIA es el previsto en la ley española y, en particular, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley de SOCIMIs, y en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el TRLMV, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de QUONIA son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones serán denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emitan con ocasión de la ampliación de capital, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

4.1. Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración de QUONIA aprobó con fecha 1 de junio de 2016 un Reglamento Interno de Conducta, el cual se encuentra ajustado a lo previsto en el artículo 225.2 del TRLMV.

El texto íntegro del mencionado Reglamento Interno de Conducta puede ser consultado en la página web de Quonia SOCIMI, S.A. (<http://www.quonia.com>).

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

QUONIA designó con fecha 9 de marzo de 2016 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 14/2016 del MAB. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB segmento SOCIMI y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular MAB 16/2016 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con C.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

VGM, así como los profesionales que constituyen y colaboran con la Sociedad tienen experiencia dilatada en todo lo referente a los mercados de valores. El equipo de profesionales de VGM que presta el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

No aplica.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Compañía en relación con la incorporación de las acciones en el MAB.

- i. El despacho ARCO Abogados y Asesores Tributarios, S.L.P., con domicilio en Passeig de Gràcia, 122, 3º 1ª, 08008 Barcelona y C.I.F. nº B-46363008 ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

- ii. Banco Santander , S.A. con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander, y C.I.F. A-39000013 como entidad agente y entidad encargada del libro registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Estados financieros intermedios de Quonia SOCIMI, S.A. del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor.

Quonia SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, junto con el Informe de Revisión Limitada.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS COMPLETOS

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 de situación al 30 de junio de 2017, 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 intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Quonia SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

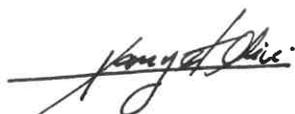
Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Quonia SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2017, así como de sus resultados para el período 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.

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet

23 de octubre de 2017

Quonia SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios del
periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2017



Quonia SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2017
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	30/06/2017	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado Intangible	Nota 5	1.310	1.668	FONDOS PROPIOS-	Nota 10	25.439.569	25.439.569
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	56.114.339	54.977.607	Capital		11.663.622	11.663.622
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	77.101	86.538	Prima de emisión		(477)	(477)
Total activo no corriente		56.192.750	55.065.813	Reservas		(300.003)	(300.003)
				(acciones propias)		(3.486.434)	(970.091)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		3.050	3.050
				Otras aportaciones de socios		(308.449)	(2.516.343)
				Resultado del ejercicio - (Pérdidas)			
				Total patrimonio neto		33.010.878	33.319.327
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Deudas financieras a largo plazo	Nota 8	24.739.652	24.409.510
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 7	1.013.160	1.003.567	Periodificaciones a largo plazo		117.730	-
Deudores varios		146.342	131.418	Total pasivo no corriente		24.857.382	24.409.510
Otros créditos con Administraciones Públicas		169.899	65.553				
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 11.1	696.919	806.596	PASIVO CORRIENTE:			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	1.601.511	1.964.265	Provisiones a corto plazo		15.867	-
Total activo corriente	Nota 9	1.475.898	1.851.394	Deudas a corto plazo	Nota 9	2.218.095	1.763.697
TOTAL ACTIVO		4.090.569	4.819.226	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		171.097	392.505
		60.283.319	59.885.039	Acreeedores varios		155.613	272.805
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	15.484	119.700
				Periodificaciones a corto plazo		10.000	-
				Total pasivo corriente		2.415.059	2.156.202
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		60.283.319	59.885.039

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 30 de junio de 2017.

Quonia SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30
DE JUNIO DE 2017
(Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo Junio 2017	Periodo Junio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	1.257.539	337.274
Personal		(127.618)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(127.618)	-
Otros gastos de explotación-		(880.779)	(1.352.033)
Servicios exteriores	Nota 13.2	(834.286)	(1.323.624)
Tributos		(43.883)	(26.221)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2.424)	-
Otros gastos de gestión corriente		(186)	(2.188)
Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	(235.533)	(105.593)
Otros Resultados		-	819
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.609	(1.119.533)
Ingresos financieros		108.387	1.936
Gastos financieros-		(366.180)	(342.208)
Por deudas con terceros		(366.180)	(342.208)
Diferencias de cambio		-	(66)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9	(64.265)	-
RESULTADO FINANCIERO		(322.058)	(340.338)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(308.449)	(1.459.871)
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(308.449)	(1.459.871)

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Quonia SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Periodo Junio 2017	Periodo Junio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(308.449)	(1.459.871)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(308.449)	(1.459.871)

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.



Quonia SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	15.136.544	4.966.656	(477)	-	(290.613)	3.050	(679.434)	19.135.726
Otras variaciones del patrimonio neto	10.303.025	6.696.966			(679.478)		679.434	16.999.947
Total ingresos y gastos reconocidos							(1.459.871)	(1.459.871)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2016	25.439.569	11.663.622	(477)	-	(970.091)	3.050	(1.459.871)	34.675.802
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(300.003)	(1.459.871)	-	1.459.871	(300.003)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.056.472)	(1.056.472)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	25.439.569	11.663.622	(477)	(300.003)	(2.429.962)	3.050	(1.056.472)	33.319.327
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1.056.472)	-	1.056.472	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(308.449)	(308.449)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2017	25.439.569	11.663.622	(477)	(300.003)	(3.486.434)	3.050	(308.449)	33.010.878

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explícitas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Quonia SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Euros)

	Notas de la Memoria	Periodo Junio 2017	Periodo Junio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		4.711	(2.505.121)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(308.449)	(2.516.343)
Ajustes al resultado-			
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	463.170	756.484
Correcciones valorativas por deterioro		235.533	305.619
Ingresos financieros		(94.421)	2.188
Gastos financieros		(108.387)	(108.387)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		366.180	366.180
Cambios en el capital corriente-	Nota 9	64.265	190.884
Deudores y otras cuentas a cobrar		107.783	(487.469)
Otros activos corrientes		91.251	(865.337)
Acreedores y otras cuentas a pagar		109.677	(64.265)
Otros pasivos corrientes		(221.409)	349.300
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		128.264	92.833
Cobro de intereses		(257.793)	(257.793)
Pago de intereses		108.387	108.387
		(366.180)	(366.180)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1.073.418)	(37.788.626)
Pagos por inversiones-			
Inmovilizado intangible	Nota 6	(1.371.907)	(37.788.626)
Inversiones Inmobiliarias		-	(2.187)
Otros activos financieros		(1.371.907)	(36.536.439)
Cobros por desinversiones		-	(1.250.000)
Otros activos financieros		298.489	-
		298.489	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		693.211	32.963.209
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	16.699.988
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	16.999.991
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	(300.003)
Emisión de deudas con entidades de crédito	Notas 8 y 9	693.211	16.263.221
Devolución y amortización de otras deudas	Notas 8 y 9	4.873.675	16.878.585
		(4.180.464)	(615.364)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(375.496)	(7.330.538)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.851.394	9.181.932
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 9	1.475.898	1.851.394

Las Notas 1 a 18 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

QUONIA SOCIMI, S.A.

Notas explicativas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017

1. Actividad de la Empresa

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

1. **Obligación de objeto social.** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de inversión**
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. **Obligación de negociación en mercado regulado.** Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.



4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

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

2.2. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y las notas explicativas adjuntas se han preparado de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de sus flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estos estados financieros intermedios adjuntos han sido preparados por los Administradores de la Sociedad.

De otra parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por los accionistas el 24 de mayo de 2017.

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 4.1).
- 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 4.1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en estas notas explicativas referidas al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

2.6. Agrupación de partidas

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

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.

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. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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 2017 y el ejercicio 2016 no se han capitalizado gastos financieros.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

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

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Se aplica la técnica del DCF sobre un horizonte de 10 años, excepto en el caso de un hotel situado en La Rambla de la ciudad de Barcelona, que se aplica sobre un horizonte de 5 años debido al contrato de explotación del mismo; y un activo inmobiliario situado en Langreo (Asturias), que se aplica la técnica de capitalización de rentas, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. No obstante la valoración se realiza al cierre de cada ejercicio anual. No se estima a cierre del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2017 que haya habido variaciones significativas en el valor de los inmuebles respecto a las últimas valoraciones.

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

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

Las variables claves de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo 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 2017 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 1.258 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.

4.2. Instrumentos financieros

4.2.1. Activos financieros

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2017, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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

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

4.2.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

4.2.3. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

4.2.4. 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.

4.3. Impuesto sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente.

Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

4.4. Efectivo y otros medios equivalentes

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

4.5. Partidas corrientes y no corrientes

En el balance de situación 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.

4.6. Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas -

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

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

Intereses recibidos -

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

4.7. 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.

4.8. Transacciones con partes vinculadas

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

4.9. 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.

4.10. 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 2017 y el ejercicio 2016, han sido los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2016	Adiciones	Bajas	30/06/2017
Aplicaciones informáticas	2.187	-	-	2.187
Total coste	2.187	-	-	2.187

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2016	Dotaciones	Bajas	30/06/2017
Aplicaciones informáticas	(519)	(358)	-	(877)
Total amortización	(519)	(358)	-	(877)

Inmovilizado intangible	Miles de Euros	
	31/12/2016	30/06/2017
Coste	2.187	2.187
Amortizaciones	(519)	(877)
Total neto	1.668	1.310

Ejercicio 2016

Coste	Miles de Euros			
	31/12/2015	Adiciones	Bajas	31/12/2016
Aplicaciones informáticas	-	2.187	-	2.187
Total coste	-	2.187	-	2.187

Amortizaciones	Miles de Euros			
	31/12/2015	Dotaciones	Bajas	31/12/2016
Aplicaciones Informáticas	-	(519)	-	(519)
Total amortización	-	(519)	-	(519)

Inmovilizado intangible	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2016
Coste	-	2.187
Amortizaciones	-	(519)
Total neto	-	1.668

6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio 2016, 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 2017

Coste	Euros			30/06/2017
	31/12/2016	Adiciones	Bajas	
Inversiones Inmobiliarias	55.384.382	1.371.907	-	56.756.289
Total coste	55.384.382	1.371.907	-	56.756.289

Amortizaciones	Euros			30/06/2017
	31/12/2016	Dotaciones	Reversiones	
Inversiones Inmobiliarias	(406.775)	(235.175)	-	(641.950)
Total amortización	(406.775)	(235.175)	-	(641.950)

Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2016	30/06/2017
Coste	55.384.382	56.756.289
Amortizaciones	(406.775)	(641.950)
Total neto	54.977.607	56.114.339

Ejercicio 2016

Coste	Miles de Euros			31/12/2016
	31/12/2015	Adiciones	Bajas	
Inversiones Inmobiliarias	18.847.943	36.536.439	-	55.384.382
Total coste	18.847.943	36.536.439	-	55.384.382

Amortizaciones	Miles de Euros			31/12/2016
	31/12/2015	Dotaciones	Reversiones	
Inversiones Inmobiliarias	(101.675)	(305.100)	-	(406.775)
Total amortización	(101.675)	(305.100)	-	(406.775)

Inversiones Inmobiliarias	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2016
Coste	18.847.943	55.384.382
Amortizaciones	(101.675)	(406.775)
Total neto	18.746.268	54.977.607

A continuación se detallan los activos que la Sociedad mantiene a 30 de junio de 2017:

- Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad adquirió un edificio compuesto por 26 viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 166 de Barcelona por importe de 5,1 millones de euros, así como el local contiguo en la Calle Balmes, 164 de Barcelona por importe de 1,3 millones de euros.
- Con fecha 30 de octubre de 2015, la Sociedad adquirió un edificio de viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 45-47 de Barcelona por importe de 9,7 millones de euros.
- Con fecha 23 de septiembre de 2015, la Sociedad adquirió una finca en Langreo (Asturias) por importe de 1,3 millones de euros que se encontraba arrendada.
- Con fecha 25 de mayo de 2016, la Sociedad adquirió un local comercial y 6 viviendas situadas en el Passeig Joan de Borbó, 60 de Barcelona, por importe de 6,8 millones de euros.
- Con fecha 10 de junio de 2016, la Sociedad adquirió un edificio de apartamentos y un aparcamiento situado en Sevilla, por importe de 12,5 millones de euros.
- Con fecha 15 de julio de 2016, la Sociedad adquirió un hotel y varios locales comerciales situados en la calle La Rambla, 78-80 de Barcelona, por importe de 11,2 millones de euros.

Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 corresponden, principalmente, a la remodelación del local situado en Passeig Joan de Borbó de Barcelona por importe de 546 miles de euros, a la finalización de las obras de la residencia de estudiantes de la calle Balmes, 45 en Barcelona por importe de 238 miles de euros y una indemnización por importe de 400 miles de euros a los antiguos arrendatarios de uno de los locales situados en La Rambla, en Barcelona.

El uso de dichas inversiones, al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2017 y al cierre del ejercicio 2016, se distribuye del siguiente modo:

	Metros Cuadrados	
	30/06/2017	31/12/2016
Viviendas	7.986	7.986
Otros - Locales y trasteros	4.246	4.246
Hotel	1.879	1.879
Aparcamientos	2.895	2.895
Total	17.006	17.006

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2017 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Barcelona, Langreo y en Sevilla, propiedad de la Sociedad ascendieron a 1.258 miles de euros (Nota 13.1).

Asimismo, al 30 de junio de 2017 la Sociedad dispone de un total de 87 viviendas, 9 locales, un hotel de 42 habitaciones, 138 plazas de aparcamiento y 1 trastero para ser arrendados de los cuales se han recibido ingresos por arrendamiento durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de 84 viviendas, 9 locales comerciales, el hotel y 138 plazas de aparcamiento.

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 2017.

El valor neto contable por activo al 30 de junio de 2017 en comparación con la última valoración disponible que se realizó por Ernst and Young Servicios Corporativos, S.L. al 31 de diciembre de 2016, ha sido el siguiente:

Activo	Euros	
	Valor Neto Contable	Valoración a 31.12.2016
Balmes, 164-166 (Barcelona)	7.012.001	13.093.000
Balmes 45-47 (Barcelona)	12.529.482	14.507.000
Langreo (Asturias)	1.333.534	1.334.150
Joan de Borbó, 60 (Barcelona)	8.542.433	10.141.000
Tempa Museo (Sevilla)	13.577.034	16.715.000
La Rambla, 78-80 (Barcelona)	13.139.855	16.395.000
Total	56.114.339	72.185.150

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un medio punto de las tasas de rentabilidad	Euros		
	Valoración	Disminución de un medio punto	Aumento de un medio de punto
Diciembre 2016	72.239.150	2.626.467	(2.495.533)

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

Al 30 de junio de 2017, todas las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 8.

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 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación adjunto al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	146.342	131.418
Deudores varios	169.899	65.553
Otros créditos con Administraciones Públicas	696.919	806.596
Total	1.013.160	1.003.567

8. Deudas financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas financieras a largo plazo" del balance de situación adjunto al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	24.266.508	24.037.799
Instrumentos financieros derivados	416.334	520.193
Gastos de formalización	(60.023)	(241.315)
Otros pasivos financieros	116.833	92.833
Total	24.739.652	24.409.510

A continuación, se detallan los activos que la Sociedad mantiene a 30 de junio de 2017:

- Con fecha 31 de julio de 2014 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Santander, sobre la finca ubicada en la Calle Balmes 166 de Barcelona, por importe de 3,6 millones de euros. El vencimiento de dicho contrato se produce el 31 de julio de 2029.
- Con fecha 30 de octubre de 2015 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Santander, sobre la finca ubicada en la Calle Balmes 45-47 de Barcelona, por importe de 5,5 millones de euros. El vencimiento de dicho contrato se produce el 30 de octubre de 2027.
- Con fecha 25 de febrero de 2016 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco de Sabadell, sobre las fincas ubicadas en Langreo (Nota 6) por importe de 750 miles de euros cuyo vencimiento se produce en febrero de 2031 y que devenga un tipo de interés fijo de un 3,5% anual. Dicho préstamo incluye una cláusula de vencimiento anticipado por el cual, en el caso de perder el régimen actual de reducida dimensión en el impuesto sobre sociedades, la entidad financiera tendrá la potestad de exigir el vencimiento anticipado del préstamo.
- Con fecha 10 de junio de 2016, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Popular Español sobre unas viviendas ubicadas en Sevilla por importe de 6,6 millones de euros cuyo vencimiento se produce en julio de 2031 y que devenga un tipo de interés fijo de un 2,5% anual el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año.
- Con fecha 15 de julio de 2016, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Santander sobre los locales ubicados en La Rambla, 78-80 en la localidad de Barcelona por importe de 6,5 millones de euros cuyo vencimiento se produce en julio de 2031 y que devenga un tipo de interés fijo de un 2,25% anual el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año.
- Con fecha 25 de octubre de 2016, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con el Banco Popular Español sobre las fincas ubicadas en el Passeig de Joan Borbó, 60 en la localidad de Barcelona por importe de 3,5 millones de euros, cuyo vencimiento se produce en octubre de 2031 y que devenga un tipo de interés fijo de un 2,5% anual el primer año y un tipo de interés variable a partir del segundo año.

Asimismo, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, la Sociedad ha modificado y formalizado dos préstamos que se detallan a continuación:

- Con fecha 16 de junio de 2017, la Sociedad ha procedido a la ampliación y modificación del préstamo hipotecario asociado al inmueble Joan de Borbó. La Sociedad ha amortizado la totalidad del préstamo por importe de 3,3 millones de euros y ha realizado una ampliación del mismo hasta los 4,5 millones de euros, con el objetivo de financiar las obras del local de dicho inmueble. Adicionalmente, también ha sido modificada la fecha de vencimiento del contrato, siendo ésta en 2035. Los gastos de modificación del préstamo han ascendido a 40 miles de euros, que han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.
- Con fecha 31 de mayo de 2017, la Sociedad ha formalizado un préstamo por importe de 385 miles de euros y con vencimiento en agosto del ejercicio 2017.

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

	Euros						
	2018 (*)	2019	2020	2021	2022	2023 y adelante	Total largo plazo
Deudas con entidades de crédito	851.565	1.734.389	1.776.929	1.820.526	1.865.216	16.217.883	24.266.508
Total	851.565	1.734.389	1.776.929	1.820.526	1.865.216	16.217.883	24.266.508

(*) Considerando el ejercicio 2018 como largo plazo a partir del 1 de julio de 2018.

Instrumentos financieros derivados

Durante los ejercicios 2014 y 2015, la Sociedad contrató dos instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés cuyo objetivo es acotar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación de la Sociedad. El valor de los citados instrumentos financieros derivados al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es de 311 y 390 miles de euros, respectivamente, y la contraparte es Banco Santander.

Adicionalmente, con fecha 13 de junio de 2016 la Sociedad ha contratado con el Banco Popular un CAP por importe de 97 miles de euros cuyo un importe nominal es de 5.951.165 euros y con vencimiento 4 de junio del 2024. A 30 de junio de 2017, la valoración del derivado asciende a 77 miles de euros.

Con fecha 15 de julio de 2016, la Sociedad contrató con el Banco Santander un derivado de tipo de interés cuyo importe nominal es de 6.131.948 euros y con vencimiento 17 de julio de 2023. A 30 de junio de 2017, la valoración del derivado asciende a 106 miles de euros.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 30 de junio de 2017 y al cierre del ejercicio 2016 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
Derivado de tipo de interés	31/07/2022	3.306.892	(159.804)
Derivado de tipo de interés	30/10/2022	5.434.152	(150.917)
Derivado de tipo de interés	17/07/2023	6.131.948	(105.613)
CAP	04/06/2024	5.951.166	77.101
Total		20.824.158	

Ejercicio 2016

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
Derivado de tipo de interés	31/07/2022	3.306.892	(195.315)
Derivado de tipo de interés	30/10/2022	5.434.152	(194.311)
Derivado de tipo de interés	17/07/2023	6.131.948	(130.567)
CAP	04/06/2024	5.951.166	86.538
Total		20.824.158	

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

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. Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes están garantizadas mediante seguros de crédito. Asimismo, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

2. Riesgo de liquidez

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

3. Riesgo de Mercado

Dado que el nivel de endeudamiento financiero de la Sociedad es reducido, el riesgo de tipo de interés es limitado. Respecto al riesgo de tipo de cambio, la 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.

9. Activos y Pasivos Financieros a corto plazo

Activos Financieros

El saldo de los activos financieros del balance de situación al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Imposiciones en entidades de crédito	1.601.511	1.900.000
Acciones en entidades de crédito	64.265	64.265
Provisión sobre acciones	(64.265)	-
Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	1.475.898	1.851.394
Total	3.077.409	3.815.659

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 la Sociedad mantiene imposiciones a corto plazo contratadas con el Banco Popular por importe de 500 miles de euros y con el Banco de Santander por importe de 1.102 miles de euros (1.900 miles de euros en 2016). Asimismo, la cuenta "Acciones en entidades de crédito" incluye acciones del Banco Popular que al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 la Sociedad ha provisionado en su totalidad y que se ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Pasivos Financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación adjunto al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y del ejercicio 20:16

	Euros	
	30/06/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.040.954	1.650.372
Otros pasivos financieros a corto plazo	177.141	113.325
Total	2.218.095	1.763.697

Asimismo, la cuenta "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye al 30 de junio de 2017 principalmente 87 miles de euros en concepto de fianzas y depósitos recibidos a corto plazo de sus inquilinos, así como una retención de garantía de obra correspondiente al activo inmobiliario sito en Balmes 45, por importe de 80 miles de euros.

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1. Capital social y acciones propias

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

Durante los ejercicios 2016 y 2015 los accionistas de la Sociedad han realizado sucesivas aportaciones de capital cuyo importe total ascendió, en concepto de capital social y prima de emisión, a 24.436 y 11.664 miles de euros, aproximada y respectivamente. Dichas ampliaciones de capital se encuentran debidamente suscritas y desembolsadas a la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2016 y se detallan a continuación:

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

En consecuencia, al cierre del ejercicio 2016, el capital social y prima de asunción ascendían a 25.440 y 11.664 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, el detalle de los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad es el siguiente:

	% de participación
EurekaGlobal Pte. LTD ⁽¹⁾	15,779%
Alfonso de Angoitia Noriega	15,009%
Banque Heritage, S.A. ⁽²⁾	13,818%
VRX I Investment Fund SPC. ⁽³⁾	13,651%
Mont Blanc Trust	5,696%
Anima Mundi Ltd. ⁽⁴⁾	5,003%

- (1) D. Divo Milan Hadadd, Presidente de Quonia Socimi, S.A., cuenta con una participación indirecta del 17,089% en el capital de la Sociedad a través de Eureka Global Pte. Ltd. y de Dimmag Invest, S.A. (titular del 1,31% de los accionistas de Quonia Socimi, S.A.).
- (2) Banque Heritage, S.A. es titular de las acciones de Quonia Socimi, S.A. y detiene dicha participación como nominee por cuenta de varios clientes, teniendo solamente un cliente denominado Westmalle Civil Company una participación superior al 5,00% de la Sociedad y, más concretamente, del 8,21%.
- (3) D. José Luis Llamas Figueroa, Consejero de Quonia, cuenta indirectamente con los derechos políticos sobre una participación del 13,651% en el capital social de la Sociedad a través de VRX I. Investment Fund SCP.
- (4) Dña. Mayra Hernández González, Consejera de Quonia, cuenta con una participación del 5,003% en el capital social de la Sociedad a través de Anima Mundi Ltd.

Acciones propias

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

La adquisición de acciones propias se enmarca dentro del contrato de liquidez que Quonia Socimi, S.A. suscribió con fecha 1 de julio de 2016 con Santander Investment Bolsa, Sociedad de Valores, S.A.U. para la gestión de su autocartera.

El contrato de liquidez tiene una duración indefinida. El número de acciones destinadas a la cuenta de valores asociada a este contrato asciende a 181.818 acciones y el importe destinado a la cuenta de efectivo es de 300.000 miles de euros.

Como consecuencia de las operaciones realizadas, las acciones propias mantenidas al 30 de junio de 2017 representan el 1% del capital social de Quonia Socimi, S.A. (1% al cierre del ejercicio 2016).

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 2017 ha sido como sigue:

	Número	Precio medio	Valor de Adquisición/Venta
A 31 de diciembre de 2016	181.775	1,66	301.672
Compras	-	-	-
Ventas	1.800	1,67	3.006
A 30 de junio de 2017	179.975	1,67	300.558

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 2017 la reserva legal mínima no se encuentra 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Euros			
	30/06/2017		31/12/2016	
	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor
Hacienda Pública acreedor por IRPF	10.251	-	58.095	-
Hacienda Pública deudora por IVA	-	696.919	-	806.596
Hacienda Pública por IS	4.083	-	4.083	-
Hacienda Pública acreedor Seguridad Social	1.150	-	1.116	-
Otros Tributos Locales	-	-	56.406	-
Total	15.484	696.919	119.700	806.596

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 2017 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 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le sean de aplicación.

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

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

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

Descripción	Ejercicio 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Inmueble Calle Balmes, 164-166 (Barcelona): 31/07/2014 Inmueble Calle Balmes, 45-47 (Barcelona): 30/10/2015 Inmueble Langreo (Asturias): 23/10/2015 Inmueble Pg.Joan de Borbó, 60 (Barcelona): 25/06/2016 Inmueble Tempa Museo (Sevilla): 10/06/2016 Inmueble La Rambla, 78-80 (Barcelona): 15/07/2016
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble Calle Balmes, 164-166 (Barcelona): 7.123.116 Inmueble Calle Balmes, 45-47 (Barcelona): 10.268.252 Inmueble Langreo (Asturias): 1.354.900 Inmueble Pg.Joan de Borbó, 60 (Barcelona): 6.800.000 Inmueble Tempa Museo (Sevilla): 12.575.000 Inmueble La Rambla, 78-80 (Barcelona): 11.248.816
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 2017 y 2016, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2017	2016
Balmes, 164-166 (Barcelona)	288.977	234.812
Balmes, 45-47 (Barcelona)	114.579	56.483
Langreo (Asturias)	46.184	45.979
Passeig Joan de Borbó, 60 (Barcelona)	108.417	-
Tempa Museo (Sevilla)	388.348	-
La Rambla, 78-80 (Barcelona)	311.034	-
Total	1.257.539	337.274

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

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

13.2. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Servicios Exteriores" correspondiente al cierre de los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	-	9.873
Reparaciones y conservación	18.507	9.345
Servicios profesionales	641.491	1.227.414
Primas de seguros	28.491	17.999
Servicios bancarios	45.998	7.833
Publicidad y propaganda	15.750	12.532
Suministros	52.744	23.645
Otros gastos	31.305	14.983
Total	834.286	1.323.624

En fecha 1 de julio de 2016, Rusiton XXI, S.L. firmó un contrato de gestión con Quonia Socimi, S.A. La retribución acordada en ese contrato se resume a continuación:

- Se establece una comisión de gestión equivalente al 1,2% del valor de los inmuebles que posea la Sociedad;
- Se establece una comisión de inversión del 1% del valor de la adquisición de activos inmobiliarios calculado sobre el coste de adquisición (valor escriturado) de las inversiones efectuadas por la Sociedad, así como el valor de la desinversión (venta) que esta haga;
- Se establece una comisión de éxito que se devengará cuando la Sociedad obtenga una revalorización superior al 7,0% respecto de la valoración más alta que hubiera tenido la Sociedad históricamente y que hubiera dado derecho al devengo de la misma. El importe de la comisión será equivalente al 20% de la revalorización obtenida.

En base a los contratos suscritos a 31 de diciembre de 2016, Rusiton XXI, S.L., sociedad vinculada, ha percibido una retribución de 463 miles de euros, que se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad solo dispone de un trabajador que, además, es Consejero Delegado; de forma que los servicios de gestión son prestados principalmente por la Sociedad Rusiton XXI, S.L.

Finalmente, el epígrafe de "Otros gastos de explotación-Servicios profesionales" incluía durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2016 un importe de 429 miles de euros correspondientes a gastos derivados del proceso de salida al Mercado Alternativo Bursátil.

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.

	2017	2016
	Días	
Periodo medio de pago	19,92	15,10
Ratio de Operaciones Pagadas	19,69	15,18
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,99	11,37
	Euros	
Total pagos realizados	2.511.116	8.230.902
Total pagos pendientes	57.017	151.120

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 ni perciben ningún tipo de remuneración, a excepción de uno de los miembros, cuya retribución se encuentra registrada en el epígrafe "Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las retribuciones percibidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio 2016 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Euros			
	Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Retribuciones	Otros Conceptos	Retribuciones	Otros Conceptos
Consejo de Administración	127.618	-	918.110	-

Al 30 de junio de 2017, el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones ha sido de 5,8 miles de euros.

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 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad QUONIA SOCIMI, S.A. está compuesto por seis miembros, tres mujeres y tres varones.

No hay personal, distintos a 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. Otra información

17.1. Personal

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, la Sociedad no ha tenido en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual del 33%.

17.2. Honorarios de auditoría

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, los honorarios relativos a los servicios profesionales prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2017	2016
Servicios de verificación	13.200	26.400
Otros servicios	-	45.000
Total Honorarios profesionales	13.200	71.700

17.3. Modificación o Resolución de Contratos

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

17.3. Modificación o Resolución de Contratos

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

18. Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2017 y hasta la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios no existen hechos significativos posteriores que afecten de forma significativa a los estados financieros intermedios formulados y que no hayan sido descritos en las restantes notas de la memoria.

Barcelona, a 29 de septiembre de 2017

Sr. D. Divo Milan Haddad

(Presidente)

Sra. D^o Mayra Hernández

(Vocal)

Sra. D^a Alicia Solares Flores

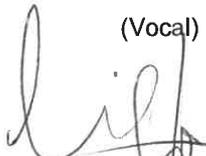
(Vocal)

Sra. D^a. Ana María Saucedo Arizpe

(Vocal)

Sr. D. Jose Luis Llamas

(Vocal)



Sr. D. José-Oriol Almirall Mateu

(Secretario no consejero)

Sr. D. Gerardo Gosselín Castro

(Vocal)