

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO
BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI ("MAB-SOCIMI" o "el Mercado") DE LA
TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE QUONIA SOCIMI, S.A.**



Julio de 2016

El Documento Informativo de Incorporación (en lo sucesivo "Documento Informativo") ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones de QUONIA SOCIMI, S.A. (en lo sucesivo la "Compañía", la "Sociedad", el "Emisor" o "QUONIA") de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 6/2016, de 5 de febrero, de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en lo sucesivo "SOCIMI"), designándose a VGM Advisory Partners, S.L. como Asesor Registrado (en lo sucesivo "VGM" o el "Asesor Registrado"), en cumplimiento de lo establecido en la Circular MAB 6/2016 y 8/2016, de 5 de febrero.

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de 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 contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en lo sucesivo la "CNMV") han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM con domicilio a estos efectos en Núñez de Balboa 4 1ºD, 28001 Madrid, y provisto del N.I.F. nº B86790110, 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 MAB, actuando en tal condición respecto de QUONIA, entidad que ha decidido solicitar la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del Mercado 8/2016, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que QUONIA cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del Mercado 6/2016, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y SOCIMI.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la empresa ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMI, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

ÍNDICE

0.	RESUMEN INFORMACION UTILIZADA PARA LA DETERMINACION DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCION Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSION.	6
1.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.	13
1.1	Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	13
1.2	Auditor de cuentas de la Sociedad.	13
1.3	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social.	14
1.4	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.	16
1.4.1	Nombre legal y comercial.	16
1.4.2	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.	16
1.5	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.	19
1.6	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	20
1.6.1	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.	20
1.6.2	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.	30
1.6.3.	Información fiscal.	30
1.6.4	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	38
1.6.5	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.	39
1.7	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.	51
1.8	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.	52
1.9	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).	52
1.10	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	54

1.10.1	Principales inversiones del Emisor.	54
1.10.2	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.	55
1.11	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	57
1.12	Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	57
1.13	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.	58
1.14	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	60
1.15	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.	60
1.15.1	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.	60
1.15.2	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.	63
1.15.3	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	66
1.16	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.	67
1.17	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	67
1.18	Información relativa a operaciones vinculadas.	69
1.18.1	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.	69
1.19	Información financiera.	71
1.19.1	Información financiera correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015.	71
1.19.2	En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	79
1.19.3	Descripción de la política de dividendos.	79
1.19.4	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.	79

1.20	Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante.	79
1.21	Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la Sociedad.	79
1.22	Reglamento Interno de Conducta.	79
1.23	Factores de riesgo.	80
1.23.1	Riesgos vinculados a la Sociedad.	80
1.23.2	Riesgos fiscales.	85
1.23.3	Riesgos asociados al sector inmobiliario.	87
1.23.4	Riesgos ligados a las acciones.	89
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.	91
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	91
2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	91
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	92
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	94
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	95
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.	95
2.7.	Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la sociedad.	96
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.	98
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.	100
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.	101
3.1.	Información sobre buen gobierno corporativo de QUONIA	101
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	101
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	101

- 4.2. En el caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. 102
- 4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI. 102

ANEXOS.

- Anexo I. Cuentas anuales abreviadas de QUONIA objeto de auditoría de los ejercicios 2014 y 2015.
- Anexo II. Estados financieros intermedios abreviados de QUONIA correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2016 objeto de revisión limitada por el auditor.
- Anexo III. Informe de valoración independiente de la Sociedad realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.
- Anexo IV. Informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.
- Anexo V. Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

0. RESUMEN INFORMACION UTILIZADA PARA LA DETERMINACION DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCION Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSION.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 6/2016 sobre el régimen aplicable a las SOCIMIs cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado a Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (en lo sucesivo, "EY") una valoración independiente del negocio de la Sociedad a 31 de marzo de 2016 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 25 de mayo de 2016 se adjunta en el Anexo III de este Documento Informativo. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

EY ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Triple Net Asset Value (Triple NAV), consistente en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía). No obstante, EY sobre la base de las asunciones de que la Sociedad cumple con los requisitos del régimen de SOCIMIs, ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%.

El cálculo del Triple NAV realizado por EY para la determinación de la valoración del 100% de las acciones de QUONIA a 31 de marzo de 2016 incluyó todos los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a dicha fecha (situados en la calle Balmes 164-166 y Balmes 45-47 en Barcelona y Langreo en Asturias) y los activos que previsiblemente iba a adquirir desde el 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de incorporación al MAB (localizados en la calle San Vicente 4 en Sevilla así como en Passeig Joan de Borbó 60-61-62 y Ramblas 78-80 en Barcelona). Para ello EY ha realizado los procedimientos necesarios para preparar un balance de situación proforma de QUONIA a 31 de marzo de 2016 incluyendo los activos que se iban a adquirir entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB.

Para la emisión del informe de valoración de la Sociedad, EY se ha basado, entre otras fuentes, en:

- El informe de valoración realizado por el propio EY sobre los activos propiedad de QUONIA así como los que previsiblemente iba a adquirir entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB, valoración realizada bajo los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards", y que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo;

- El informe de auditoría de las cuentas anuales abreviadas de la Compañía a 31 de diciembre de 2015;
- El informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios de QUONIA correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2016;
- Los contratos de los préstamos hipotecarios y de los swaps;
- Los contratos de los alquileres de los activos inmobiliarios;
- La proyección de los costes de estructura recurrentes preparada por la dirección de la Compañía;
- Diversas reuniones y conferencias telefónicas mantenidas con la dirección de QUONIA.

Los procedimientos realizados por EY en el proceso de valoración para la determinación del triple NAV de QUONIA han sido los siguientes:

1. Estimación del valor de mercado (“Gross Asset Value” o “GAV”) de los activos en propiedad y de aquellos que previsiblemente iba a adquirir entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB, y determinación de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo.
2. Estimación del valor de mercado de la deuda financiera, dado que la diferencia entre el valor en libros y el de mercado de los pasivos no es material, EY no ha realizado ningún ajuste al respecto.
3. Ajustes por las aportaciones de socios que estaban pendientes de ser inscritas como ampliaciones de capital y que a la fecha de valoración figuraban en el balance de situación de la Compañía como deuda a corto plazo.
4. Ajustes correspondientes a provisiones de fondos.
5. Ajustes en relación a ciertos costes de estructura que soporta la Sociedad para la gestión de los activos y que no se han contemplado en las valoraciones de sus activos.

Tanto los procedimientos realizados por EY indicados anteriormente como las hipótesis que han tenido en cuenta se desarrollan en mayor detalle en el apartado 1.6.5 del presente Documento Informativo.

Por último, con el objetivo de proporcionar un rango de valores, EY realizó el siguiente análisis de sensibilidad a la valoración de la Sociedad:

- Una variación de +/- 0,25% en la tasa de descuento y en la exit yield en el cálculo del valor de los activos.
- Una variación de +/- 0,5% en la tasa de descuento y una variación de +/- 0,35% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g) para el cálculo de los costes de estructura.

Una vez obtenidas las plusvalías y minusvalías a ajustar al patrimonio neto contable, así como los análisis de sensibilidad comentados, el informe de EY establece un rango de valoración de la Sociedad, a 31 de marzo de 2016, entre 32,9 y 41,9 millones de euros, tal y como se detalla en la siguiente tabla. Teniendo en cuenta que el capital social de QUONIA está representado por 25.439.569 acciones se deduce un valor por acción en circulación entre 1,30 y 1,65 euros.

<i>Miles de Euros</i>	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto	17.977	17.977	17.977
(+) Plusvalías de activos	9.490	12.840	16.490
(-) Costes de estructura	11.381	10.322	9.515
(+) Otros ajustes	16.905	16.905	16.905
<i>Aportaciones de socios</i>	16.992	16.992	16.992
<i>Provisiones de fondos</i>	(86)	(86)	(86)
Triple NAV	32.992	37.400	41.857
Triple NAV QUONIA por acción (Euros)	1,30	1,47	1,65

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de QUONIA, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

- *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.

Tal y como se indica en el apartado 1.15.2 del presente Documento Informativo, Dña. Ana María Saucedo Arizpe y Dña. Alicia Solares Flores, Consejeras de QUONIA, son desde el 1 de julio de 2016 accionistas de RUSITON donde poseen directamente cada una de ellas el 50% del capital social. RUSITON es la Gestora de QUONIA (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), por lo que podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés entre Dña. Ana María Saucedo Arizpe y Dña. Alicia Solares Flores con la Sociedad, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se indica en el párrafo anterior.

- *Riesgo por concentración de inquilinos*

Los tres principales arrendatarios de la Compañía son los restaurantes La Flauta y L'Olive de los edificios de la Sociedad situados en la calle Balmes de Barcelona y el supermercado Lidl del inmueble de Langreo, y supusieron un 26,1% de la cifra de negocios de la Sociedad en el año 2015.

Cualquier variación en las condiciones de los contratos de arrendamiento y de la solvencia de los principales inquilinos puede suponer una desviación relevante en más o en menos del importe neto de la cifra de negocio, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

- *Riesgo de solvencia de los arrendatarios*

En el negocio de arrendamiento inmobiliario existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler. Adicionalmente 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. El Emisor cubre dicho riesgo mediante fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

A 31 de diciembre de 2015 la Compañía no tiene saldos deudores no provisionados para los que exista riesgo de mora, si bien hay que mencionar que el pasado 25 de mayo de 2016 la Sociedad adquirió el inmueble situado en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona donde contra el inquilino del negocio de restauración hay interpuestas diferentes demandas cuyos procedimientos se siguen en los Juzgados de 1ª instancia de Barcelona y en la actualidad la Sociedad no está percibiendo rentas por los locales correspondientes; es intención de QUONIA tratar de llegar a un acuerdo con el inquilino para que deje vacíos dichos locales.

Todo lo anterior, incluso que el coste del acuerdo con el inquilino indicado en el párrafo anterior sea superior al inicialmente estimado por QUONIA, podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

- *Riesgo por dependencia de Rusiton XXI S.L. como Gestora*

Conforme a los términos del contrato entre Rusiton XXI, S.L. (en adelante RUSITON) y QUONIA, que se detallan en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Gestora entre otros prestará 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.

RUSITON 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 en la forma descrita en el presente Documento Informativo.

Además, el hecho de que cualquiera de los empleados de la Gestora hiciera algo o fuera acusada 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 una duración de 5 años desde la fecha de su firma (1 de julio de 2016), pudiendo posteriormente prorrogarse por periodos sucesivos de 1 año cada uno. Además de por la finalización de su periodo de duración, el contrato también puede terminar anticipadamente en varios supuestos descritos en el apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo. En caso de terminación del contrato está prevista una indemnización en concepto de cláusula penal no sustitutiva de daños y perjuicios por parte de (i) la Sociedad a la Gestora si la terminación se produce por cualquier causa (incluso finalización de su duración) o (ii) la Gestora a la Sociedad si el contrato termina por causas imputables a la Gestora dentro de los tres primeros años de vigencia del mismo.

Aunque el contrato entre QUONIA y la Gestora es reciente (1 de julio de 2016) y no hay datos históricos sobre el mismo, la Sociedad prevé que para el año 2017 (primer año completo de vigencia del contrato) el coste de la Gestora pueda representar aproximadamente un 40% de los gastos totales de explotación de la Sociedad.

- *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, tal y como se detalla en el apartado 1.15.2. del presente Documento Informativo. La salida o el cese de alguna de estas personas clave podrían afectar negativamente al negocio de QUONIA.

- *Riesgo por 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.

- *Riesgos relativos a la estructura de financiación*

Tal como se indica en el apartado 1.13 y 1.19.1 del presente Documento Informativo, a 31 de marzo de 2016, la Sociedad tiene vivos (i) tres préstamos con Banco Santander S.A. y Banco Sabadell S.A. con un saldo nominal de 9.724.271 euros y (ii) dos IRS con el Banco Santander S.A. cuyo valor tal como se recoge en el epígrafe “Otras deudas a largo plazo” del Pasivo no Corriente de la Compañía asciende a 400.703 euros. Con posterioridad, el 10

de junio de 2016, la Sociedad suscribió otro préstamo hipotecario con el Banco Popular Español S.A. por importe de 6.600.000 euros.

Adicionalmente a la garantía hipotecaria los préstamos del Banco Santander S.A. tienen como garantía los derechos de crédito de los contratos de arrendamientos de los edificios de la Sociedad situados en la calle Balmes de Barcelona.

En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y 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 cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa a QUONIA*

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de SOCIMIs, por lo que no pagará IS por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que QUONIA pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Compañía sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de QUONIA, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

- *Riesgo por la influencia de los Accionistas de Referencia*

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

En el apartado 1.17 del presente Documento Informativo se realiza una descripción de cada uno de los Accionistas de Referencia.

Eureka Global Pte. Ltd. es una compañía con sede en Singapur en la que D. Divo Milan Haddad, Presidente de QUONIA, es titular último del 100% del capital. Adicionalmente el Sr. Milan Haddad también tiene una participación indirecta del 50% en la empresa Dimmag Invest S.A., ubicada en Panamá, propietaria del 1,310% de las acciones de la Sociedad. Por consiguiente, el Presidente de QUONIA cuenta con una participación indirecta del 17,089% en el capital de la Sociedad.

D. Alfonso de Angoitia Noriega es abogado por la Universidad Nacional Autónoma de México. Actualmente ocupa el cargo de Vicepresidente Ejecutivo y Presidente del Comité de Finanzas de Grupo Televisa, S.A.B; es miembro del Consejo y del Comité Ejecutivo de la empresa desde 1997, y de 1999 a 2003 ocupó el cargo de Vicepresidente Ejecutivo de Administración y Finanzas. Antes de integrarse en el Grupo Televisa, fue socio fundador

de Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, una de las firmas de abogados más reconocidas de México. Actualmente también es miembro de los Consejos de Administración de Univision Communications, Empresas Cablevision, Innova (Sky), Cablemas Telecomunicaciones, Operbes (Bestel), Televisión Internacional, Grupo Axo y The Americas Society; así mismo es Presidente del Patronato de Fundación Kardias, miembro de la Fundación Mexicana para la Salud y de Fundación UNAM.

Banque Heritage S.A. es un banco con domicilio social en Suiza, fundado hace 29 años por la familia Esteve que sigue siendo su accionista de control. El banco, que se rige por la legislación suiza, es titular de las acciones de QUONIA y tiene dicha participación como nominee por cuenta de 6 clientes, teniendo solamente un cliente denominado Westmalle Civil Company (entidad con sede en Bélgica) 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, con sede en las Islas Caimán, es una compañía de inversión abierta con (i) acciones con derechos económicos pero sin derecho a voto suscritas por inversores y (ii) acciones con derecho a voto pero sin derechos económicos suscritas por el “manager” (entidad gestora) de la compañía de inversión. La entidad gestora es la sociedad XRV Management, controlada de forma indirecta por D. José Luis Llamas Figueroa (Consejero de QUONIA).

Infinitum Holdings Pte. Ltd. es una compañía de Singapur propiedad de Madison Hill Trust cuya beneficiaria es Dña. Lourdes A. de Saucedo, madre de Dña. Ana María Saucedo Arizpide (Consejera de QUONIA).

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

Los Accionistas de Referencia podrían 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.

- *Riesgo asociado a la valoración de la Sociedad*

De conformidad con lo establecido en la regulación del MAB relativa a SOCIMI, EY ha realizado una valoración independiente de la totalidad de las acciones en circulación de la Sociedad a 31 de marzo de 2016 en un rango de entre 32,9 y 41,9 millones de euros. Con todo, esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar así como en las proyecciones financieras de la Compañía consideradas por EY en su informe. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender sus activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones del Emisor podrían venderse en el MAB.

Las mencionadas hipótesis y proyecciones financieras incluyen, entre otras, estimaciones relativas al grado de ocupación de los activos propiedad de QUONIA así como sobre los activos que ha adquirido o previsiblemente adquirirá entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, a la futura actualización de rentas,

a la rentabilidad de salida o a la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

Estos riesgos no son los únicos a los que QUONIA podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el apartado 1.23 de este Documento Informativo. 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 de QUONIA.

Fijación del Precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por EY de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2016, el Consejo de Administración celebrado con fecha 1 de junio de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 1,65 euros y que multiplicado por el número de acciones en circulación en el momento de la fijación (25.439.569 acciones), supone un valor total de la Compañía de 41,975 millones de euros. Esta valoración de QUONIA está comprendida en el intervalo de valoración establecido por EY en su informe de valoración.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

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

D. Enric Pérez Mas, como Consejero Delegado del consejo de administración y apoderado de la Sociedad, en nombre y representación de QUONIA SOCIMI, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 1 de junio de 2016, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta Universal y Extraordinaria celebrada el 12 de mayo de 2016, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 6/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por SOCIMI.

D. Enric Pérez Mas, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2 Auditor de cuentas de la sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas de QUONIA correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014 y 2015 (en lo sucesivo “ejercicio 2014” y “ejercicio 2015”, respectivamente”) han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte, S.L. (en lo sucesivo “DELOITTE”), con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruíz Picasso número 1 (Torre Picasso) y C.I.F. número B-79104469, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S-0692 y en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Folio 188, Sección 8º, Hoja M-54414, Inscripción 96º.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad de los ejercicios 2014 y 2015 han sido formuladas de acuerdo con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y el resto del marco normativo descrito en la Nota 2.1. de las mencionadas cuentas anuales abreviadas incluidas en el Anexo I al presente Documento Informativo.

DELOITTE fue designado auditor de la Sociedad en la Junta General de socios de la Compañía celebrada con carácter universal y extraordinario el día 28 de septiembre de 2015 para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales abreviadas. El nombramiento se efectúa para los ejercicios que cierran el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017.

De conformidad con la normativa aplicable, QUONIA no tenía obligación de auditar sus cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014. No obstante, en el marco de los trabajos preparatorios para la incorporación de las acciones representativas del capital social al MAB, la Sociedad encargó la auditoría de sus cuentas anuales abreviadas a DELOITTE. Así, el 30 de marzo de 2016 procedió a la reformulación de sus cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014, emitiendo Deloitte, S.L. el informe de auditoría sobre las mismas el día 19 de abril de 2016.

Asimismo, DELOITTE ha realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados de la Compañía del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2016, preparados de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y el resto del marco normativo descrito en la Nota 2.1. de los mencionados estados financieros intermedios abreviados incluidos en el Anexo II al presente Documento Informativo.

1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.

QUONIA SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en Barcelona, calle Villarroel nº 216, 3º 1ª, con N.I.F. número A-65390775.

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 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, 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 que se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo.

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 en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 42089, folio 110, sección 8, hoja 401597 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 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 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 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."

1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

1.4.1 Nombre legal y comercial

La denominación social de la Compañía es QUONIA SOCIMI, S.A. y el nombre comercial QUONIA.

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad

Principales hitos en el capital de la Sociedad

- *Constitución de QUONIA*

El 30 de julio de 2010 se constituyó la Sociedad con un capital social de 3.200 euros representado mediante 3.200 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias por Gesrenta Bcn S.L. con 1.600 participaciones y por dos personas físicas con 800 participaciones cada una respectivamente.

Con fecha 9 de mayo de 2014 Gesrenta Bcn S.L. se convirtió en socio único de QUONIA.

- *Acogimiento al régimen especial de SOCIMI*

El 30 de julio de 2014 el socio único adoptó el acuerdo por el que se decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMI, establecido por la Ley 11/2009 del 26 de octubre; acuerdo que el mismo día 30 de julio de 2014 se formalizó en escritura pública autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, número 1.596 de orden de su protocolo.

Adicionalmente, con fecha 30 de julio de 2014 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la solicitud para la aplicación del régimen de SOCIMI (que se adjunta en el Anexo V del presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2014.

- *Ampliaciones de capital y transmisión de participaciones sociales en 2015*

En virtud del acuerdo adoptado por el socio único de fecha 29 de enero de 2015, el día 18 de febrero de 2015 se formalizan en escritura pública autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, número 331 de orden de su protocolo y quedan inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 30 de marzo de 2015, tomo 42089, folio 111, sección General, hoja B401597 e inscripción 7ª, dos ampliaciones de capital sucesivas como sigue:

1. Ampliación de capital por compensación de créditos por 4.800.000 euros, emitiéndose 4.800.000 participaciones (números 3.201 al 4.803.200) de un euro de valor nominal totalmente asumidas y desembolsadas por dos nuevos inversores (Dña. Alicia Solares Flores e Infinitum Holdings Pte. Ltd., a los que Eureka Global Pte. Ltd. había cedido los dos créditos por importe total de 4.800.000 euros que tenía frente a la Sociedad).
2. Ampliación de capital mediante aportación dineraria por 400.000 euros la emisión de 400.000 participaciones (números 4.803.201 al 5.203.200) de 1 euro de valor nominal cada una las cuales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por dos de los socios de la Compañía.

Tras las ampliaciones, el capital social de QUONIA queda fijado en 5.203.200 euros, dividido en 5.203.200 de participaciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Posteriormente, en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Universal de fecha 5 de mayo de 2015, con fecha 2 de julio de 2015 se formalizan en escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Camilo J. Sexto Presas, número 1688 de orden de su protocolo y quedan inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 8 de marzo de 2016, tomo 44730, folio 171, hoja B 401597 e inscripción 11, cinco ampliaciones de capital sucesivas mediante aportación dineraria como sigue:

1. Ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, con la emisión de 480.000 participaciones (números 5.203.201 al 5.683.200) de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción de 0,5 euros por participación, lo que hace un importe total de nominal y prima de emisión de 720.000 euros asumidas y desembolsadas por cuatro nuevos inversores.
2. Ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, con la emisión de 533.336 participaciones (números 5.683.201 al 6.216.536) de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción de 0,4999925 euros por participación, lo que hace un importe total de nominal y prima de emisión de 800.000 euros, asumidas y desembolsadas por 8 nuevos inversores.
3. Ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, con la emisión de 133.333 participaciones (números 6.216.537 al 6.349.869) de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción de 0,50000375 euros por participación, lo que hace un importe total de nominal y prima de emisión de 200.000 euros, asumidas por un nuevo inversor.
4. Ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, con la emisión de 266.667 participaciones (números 6.349.870 al 6.616.536) de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción de 0,499998125 euros por participación, lo que hace un importe total de nominal y prima de emisión de 400.000 euros, asumidas por un nuevo inversor.
5. Ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, con la emisión de 573.333 participaciones (números 6.616.537 al 7.189.869) de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción de 0,500000872 euros por participación, lo que hace un importe total de nominal y prima de emisión de 860.000 euros, asumidas por un nuevo inversor.

Tras las ampliaciones, el capital social de QUONIA queda fijado en 7.189.869 euros, dividido en 7.189.869 de participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas.

La última ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, se formaliza el 20 de noviembre en escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Camilo J. Sexto Presas, número 2820 de orden de su protocolo y queda inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 26 de abril de 2016, tomo 44730, folio 174, hoja B401597 e inscripción 12, por importe de 7.946.675 euros emitiéndose 7.946.675 participaciones (números 7.189.870 al 15.136.544) de un euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción

de 0,499998427 euros por participación (lo que hace un importe total de nominal y prima de emisión de 11.920.000 euros), asumidas y desembolsadas por 14 de los socios de la Compañía, así como por dos inversores nuevos.

Tras esta ampliación, el capital social de QUONIA queda fijado en 15.136.544 euros, dividido en 15.136.544 de participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas.

- *Ampliación de capital en 2016*

Con fecha 9 de mayo de 2016 se formaliza en escritura pública autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, número 1091 de orden de su protocolo y queda inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 7 de junio de 2016, tomo 44730, folio 176 e inscripción 15, que eleva a público la ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias emitiéndose 10.303.025 participaciones (números 15.136.545 al 25.439.569) de un euro de valor nominal cada una y con una prima de asunción de 0,65 euros por participación (lo que hace un total nominal y de prima de emisión de 16.999.991,25 euros), asumidas y desembolsadas por 11 de los socios de la Compañía y 4 inversores nuevos.

Tras la anterior ampliación, el capital social de QUONIA queda fijado en 25.439.569 euros, dividido en 25.439.569 de participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. El apartado 1.17 siguiente incluye una relación de los Accionistas de Referencia de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo.

- *Transformación en Sociedad Anónima y autocartera*

Posteriormente, con fecha 12 de mayo de 2016 la Junta de socios acordó con el objetivo de ser incorporada a negociación en el Segmento de SOCIMI del MAB, la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, que posteriormente quedó elevada a público mediante escritura otorgada ante el notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas con fecha 24 de mayo de 2016 con el número de protocolo 1.199 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha con fecha 27 de mayo de 2016 en el tomo 44730, folio 178, Hoja B401597 e inscripción 16, por lo que las 25.439.569 participaciones con un valor nominal de 1 euro pasaron a ser 25.439.569 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una.

El 1 de julio de 2016 se formaliza en escritura pública la venta por parte de Gesrenta Bcn S.L. a la propia Sociedad de 182.000 acciones, con el fin de que QUONIA destine 181.818 acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Principales hitos de inversión

La Sociedad desde su constitución el 30 de julio de 2010 hasta julio de 2014 no tuvo actividad.

Año 2014

El 31 de julio de 2014 QUONIA adquirió un edificio residencial con un local comercial en la planta baja situado en calle Balmes 166 de Barcelona, y un local comercial del edificio contiguo, en el número 164 de la misma calle. Tras la compra el edificio se reconvirtió y las viviendas

están destinadas principalmente a estudiantes, a los cuales se alquilan las habitaciones amuebladas. Por otra parte, los locales comerciales se encuentran alquilados a un restaurante.

Año 2015

Con fecha 23 de septiembre de 2015, la Compañía compra un local comercial destinado a supermercado que cuenta con un solar asfaltado para aparcamiento en superficie, situado en la manzana comprendida entre las calles Inventor la Cierva, Norte, Jesús Alonso y Francisco Pintado del municipio de Langreo (Asturias). La propiedad está alquilada a Lidl Supermercados S.A.U.

Posteriormente, el 30 de octubre de 2015, la Sociedad realiza su tercera adquisición, un edificio residencial con un local en la planta baja situado en la calle Balmes 45-47 de Barcelona. Actualmente las viviendas están libres de arrendatarios y se han comenzado los primeros pasos para la rehabilitación del inmueble, al contar ya con un permiso parcial de obras, que permita destinar las viviendas al alquiler a estudiantes. Por su parte, el local está alquilado a un restaurante.

Año 2016

Con fecha 25 de mayo de 2016, la Compañía compra un inmueble situado en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona, con locales comerciales (alquilados a un restaurante) y viviendas.

Posteriormente, el 10 de junio de 2016, la Sociedad adquiere a Tempa Grupo Inmobiliario S.L., en situación concursal fase de liquidación, un inmueble situado en la calle San Vicente números 4 y 12 del centro histórico de Sevilla, destinado a apartamentos turísticos y con 93 plazas de garaje.

Adicionalmente, tal como se describe en el apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo, la Compañía el 15 de febrero de 2016 suscribió una oferta de compra con Hostelería Unida, S.A. (en adelante HUSA), sujeta a condiciones suspensivas ya que HUSA está en concurso voluntario de acreedores, por un edificio ubicado en las Ramblas 78-80 de Barcelona, con uso hotelero y locales comerciales, así como la licencia hotelera correspondiente por un precio de 11,1 millones de euros. La formalización de la adquisición de este inmueble, una vez se cumplan las condiciones suspensivas detalladas en el apartado antes citado del presente Documento Informativo, se espera que tenga lugar el próximo 11 de julio de 2016.

El 1 de julio de 2016, QUONIA firmó con la Gestora el contrato de prestación de servicios que se describe en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.

Las principales razones que han motivado a QUONIA a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son:

- (i) potenciar el prestigio, la transparencia y la imagen de la Sociedad;
- (ii) disponer de la valoración objetiva que supone la cotización de la Sociedad;
- (iii) permitir a la Sociedad ampliar su base accionarial y ofrecer liquidez a sus accionistas.

- (iv) cumplir con los requisitos exigidos para beneficiarse del régimen reconocido a las SOCIMIs por la Ley 11/2009 de 23 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el sector inmobiliario;

1.6 Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión

Su cartera actual de inmuebles en arrendamiento de uso residencial y comercial, está distribuida entre Barcelona, Sevilla y Langreo (Asturias), con un total aproximado de 12.197 m² de superficie bruta alquilable (SBA), sin contar un aparcamiento en superficie con 50 plazas y otro bajo rasante con 93 plazas.

A la fecha del presente Documento Informativo, dicha cartera está agrupada en 5 ubicaciones, indicándose en la siguiente tabla su uso, superficie y porcentaje de ocupación:

#	Inmueble	Localización	Uso	Superficie bruta alquilable - SBA (m ²)
1	Balmes, 166-164	Barcelona	Residencial Comercial	1.732 804
2	Inventor de la Cierva 24 y calle Norte 54 y 58	Langreo (Asturias)	Comercial	1.373 ⁽¹⁾
3	Balmes, 45-47	Barcelona	Residencial Comercial	2.211 863
4	Passeig Joan de Borbó 60-61-62	Barcelona	Residencial Comercial	843 815
5	San Vicente 4	Sevilla	Residencial	3.556 ⁽²⁾

Notas: (1) Adicionalmente hay destinado a aparcamiento en superficie un solar con 50 plazas (2) Adicionalmente hay 93 plazas de aparcamiento bajo rasante

A continuación se describen cada uno de los inmuebles que posee la Sociedad según su localización:

Balmes 164-166 (Barcelona)



El edificio situado en la calle Balmes, 166 de Barcelona cuenta con 26 viviendas distribuidas en 7 plantas y 1 local comercial en planta baja y sótano. Adicionalmente, en el edificio contiguo, es decir, en el nº 164 de la calle Balmes tiene otro local que se distribuye en planta baja, planta altillo y planta sótano. La superficie bruta alquilable asciende a 2.536 m², dividida en 1.732 m² de uso residencial y 804 m² de locales.

Tras la adquisición del edificio se decidió destinar las viviendas para alquilar 54 habitaciones amuebladas a

estudiantes y se solicitaron las licencias para adaptar el inmueble a dicha actividad. En febrero de 2015 se iniciaron las obras que finalizaron en mayo de 2015, momento en el que empezó la explotación de las mismas para tal fin. Las mencionadas obras han supuesto una inversión aproximada de 550 mil euros.

La comercialización y gestión del arrendamiento de las habitaciones se realiza a través de una agencia especializada en alquiler a estudiantes, Vanguard Assets S.L. que percibe por sus servicios una comisión del 23% del alquiler y asume el coste de una persona en la portería del edificio así como de otra persona para el mantenimiento del inmueble.

A 31 de diciembre de 2015 el nivel de ocupación de las viviendas es del 73,6%. A 31 de marzo de 2016 todas las viviendas ocupadas están alquiladas a estudiantes salvo 4 (una que tiene un contrato con prórroga obligatoria para el arrendador y tres con contratos de vencimiento en un año). Los alquileres de habitaciones a estudiantes son a corto plazo, adaptados a la estancia en la ciudad prevista por los mismos, y con una renta mensual media de 605 euros más 175 euros por gastos, que incluye la limpieza y el consumo de luz y agua dentro de unos límites por encima de los cuales se cobra al inquilino.

Por su parte, ambos locales comerciales están arrendados al restaurante La Flauta. El contrato de alquiler de los locales se firmó por un plazo de 18 años y vence el 4 de noviembre de 2017. A 31 de diciembre 2015 la renta mensual por ambos locales asciende a 6.682 euros. La Sociedad, con intención de prorrogar el contrato, está en proceso de negociación para adaptar la renta recibida a mercado. Los gastos comunes y el Impuesto de Bienes Inmuebles (en lo sucesivo “IBI”) son por cuenta del arrendatario.

La administración de los arrendamientos y servicios generales de los locales y de los 4 pisos que no estaban alquilados a estudiantes a 31 de marzo de 2016 está contratada a M.I. Mon Immobiliari S.L., la cual cobra el 2,5% de los ingresos por los siguientes servicios: (i) registrar y/o retirar las fianzas correspondientes en el INCASOL; (ii) solicitar, en su caso, la correspondiente cédula de habitabilidad, certificación energética y cualquier otro documento relacionado con el alquiler y/o administración (boletines eléctricos, altas y bajas de suministros, etc.); (iii) confeccionar y rescindir contratos de arrendamiento y firmarlos en nombre y representación de la Sociedad; (iv) cobrar renta por transferencia o domiciliación bancaria y en efectivo; (v) efectuar pagos a proveedores y formar contratos de mantenimiento ordinarios; (vi) efectuar comunicados de siniestros a las compañías de seguros y cobrar indemnizaciones; y (vii) efectuar trámites con Ayuntamiento de Barcelona (IBI, vados, ...).

El edificio se encuentra asegurado con una póliza multiriesgo hogar, de renovación anual, que cubre daños materiales al mobiliario por un capital de 180 miles euros y responsabilidad civil por importe de 60 miles de euros, así como por una póliza de seguro de comunidades que cubre el edificio por un importe de 1.670 miles de euros. Se prevé incrementar la cobertura de los seguros hasta cubrir el valor de reposición del inmueble.

Langreo (Asturias)

Un local comercial con superficie bruta alquilable aproximada de 1.373 m² destinado a supermercado que cuenta con un solar asfaltado con 50 plazas de aparcamiento en superficie, situado en la manzana comprendida entre las calles Inventor la Cierva, Norte, Jesús Alonso y Francisco Pintado del municipio Langreo (Asturias).

El local comercial lo forman varios bajos de un edificio, con entrada en la calle Norte 54 y 58 sin distribución interior, más una nave anexa de estructura metálica y entrada por la calle Inventor la Cierva 24.

La propiedad, compuesta por 4 fincas registrales, tiene diversas servidumbres de luces, vistas y paso de automóviles y personas.

El inmueble está alquilado a Lidl Supermercados S.A.U. desde el 29 de febrero de 2000 y tiene como fecha de vencimiento el 28 de febrero de 2039. No obstante, el

arrendatario puede rescindir el contrato anticipadamente sin penalidad mediante un preaviso de 3 meses. A 31 de diciembre de 2015 la renta mensual es de 7.663 euros.

Adicionalmente y como se detalla en el apartado 1.13 de este Documento Informativo, las fincas asociadas a este activo cuentan con una hipoteca con vinculación ob rem entre ellas, en virtud de la cual no es posible la enajenación o gravamen independiente de las mismas, constituyendo la desvinculación de las fincas causa de amortización anticipada del préstamo al que la hipoteca sirve como garantía.

De nuevo, y al igual que en el caso de Balmes 164-166, la administración del local está contratada con M.I. Mon Immobiliari S.L., la cual cobra el 2,5% de los ingresos.

El inmueble está asegurado con una póliza multiriesgo industrial, de renovación anual, que cubre daños al continente por un importe de 1.040 miles de euros y responsabilidad civil por importe de 1.200 miles de euros.

Balmes 45-47 (Barcelona)

El edificio está situado en el Eixample barcelonés, concretamente en el número 45-47 de la calle Balmes formando chaflán con la calle Consell de Cent.



El inmueble tiene una superficie bruta total alquilable aproximada de 3.074 m², divididos en 2.211 m² de uso residencial y 863 m² de un local comercial, y distribuidos entre sótano, bajo, entresuelo, 4 pisos, cubierta con terrado y un jardín en la parte de detrás. La propiedad cuenta con un total de 14 viviendas que no disponen de cédula de habitabilidad.

Actualmente las viviendas están libres de arrendatarios y se han comenzado los primeros pasos para la rehabilitación del inmueble, al contar ya con un permiso parcial de obras, que permita destinar las viviendas al alquiler de 67 camas a estudiantes con el mismo modelo que se está haciendo en el edificio de Balmes 164-166. La Sociedad está pendiente del resto de licencias y permisos necesarios. QUONIA estima que estas inversiones podrían suponer un importe total de aproximadamente 2 millones de euros, tal y como se detalla en el apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo, y tener una duración aproximada de un año.

Por su parte, los locales están alquilados a un restaurante L'Olive desde el 2 de agosto de 1999 por un periodo de 20 años que finaliza el 1 de agosto de 2019. A 31 de diciembre de 2015 la renta mensual por dicho contrato es de 8.940 euros. La Sociedad, con intención de prorrogar el contrato, está en proceso de negociación para adaptar la renta recibida a mercado. Los gastos comunes y el IBI son por cuenta del arrendatario. De nuevo, y al igual que en el caso de Balmes 164-166, la gestión de la administración del arrendamiento y servicios generales del local está contratada a M.I. Mon Immobiliari S.L. que cobra el 2,5% de los ingresos.

El edificio está asegurado mediante una póliza, de renovación anual, que cubre un capital por continente de 2.652 miles de euros y un capital por contenido de 27 miles de euros. Adicionalmente la Sociedad tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil y otra de todo riesgo promotor por un importe asegurado de 1.997 miles de euros y 3.000 miles de euros respectivamente.

Passeig Joan de Borbó 60-61-62 (La Barceloneta, Barcelona)



El edificio está localizado en el barrio marítimo de la Barceloneta (Barcelona), en concreto en el Passeig Joan de Borbó (números 60, 61 y 62) y en la calle del Mar (números 120, 122 y 124), por donde tiene entrada.

El inmueble consta de 3 locales comerciales en planta baja (con almacenes en planta sótano) y 6 viviendas en primer y segundo piso, más un tercer piso mayoritariamente ocupado por terraza. La superficie bruta total alquilable aproximada es de 1.658 m², divididos en 843 m² residenciales y 815 m² de uso terciario.

En la actualidad (i) los locales comerciales, almacenes y 2 viviendas están arrendadas a un inquilino para un negocio de restauración a través de 6 contratos (3 de plazo indefinido, 1 con prórroga forzosa para el arrendador y 2 cuyo plazo ha vencido), (ii) 3 viviendas están alquiladas (1 con contrato de plazo indefinido y 2 con prórroga forzosa para el arrendador), y (iii) otra vivienda está libre de arrendatarios.

A la fecha del presente Documento Informativo, en relación a los contratos de arrendamiento con el inquilino del negocio de restauración, antes de la adquisición del inmueble por parte de la Sociedad había interpuestas (i) 3 demandas de extinción de contrato, (ii) 1 demanda reconventional de extinción a fecha 1 de mayo de 2015 y (iii) 2 demandas de extinción de contrato y reclamación de cantidades (una de ellas con sentencia estimatoria apelada), cuyos

procedimientos se siguen en los Juzgados de 1ª instancia de Barcelona. La Compañía se ha subrogado en todos estos litigios.

QUONIA tiene interés en llegar a un acuerdo económico con el inquilino del negocio de restauración y los arrendatarios del resto de viviendas del inmueble para que las abandonen. Tras el acuerdo, la Sociedad volvería a alquilar el local y realizaría una rehabilitación integral de la parte residencial, que se estima puede suponer una inversión de alrededor 0,8 millones de euros. Las viviendas una vez rehabilitadas se destinarían al alquiler. Tras la rehabilitación la Sociedad tramitaría las cédulas de habitabilidad de las viviendas y el certificado de inspección técnica del edificio, con los que ahora no cuenta el inmueble.

A la fecha del presente Documento Informativo está pendiente de inscripción el título de adquisición de QUONIA sobre el edificio en el Registro de la Propiedad.

San Vicente 4 (Edificio Tempa Mueso, Sevilla)



El edificio está situado en la calle San Vicente (números 4 y 12) del centro histórico de Sevilla, con fachada también a la calle Abad Gordillo (5, 7 y 9), con una superficie bruta total alquilable de 3.556 m².

El inmueble consta de (i) 42 apartamentos distribuidos en tres plantas sobre rasante más castilletes en planta ático, (ii) 3 plantas de sótano ocupadas por 98 plazas de garaje (3 de ellas para vehículos de dos ruedas) y (iii) un trastero. La zona comunitaria de cubierta posee una piscina tipo spa y vestuarios.

QUONIA es propietaria de 41 apartamentos (con un total de 112 camas) que destina al alquiler turístico por periodos cortos de tiempo y que conforman el complejo denominado Tempa Museo de 2 llaves (1 de los apartamentos es la recepción del complejo). Adicionalmente la Sociedad cuenta en el edificio con 93 plazas de aparcamiento (las plazas en las plantas -1 y -2 de uso exclusivo para los clientes de los apartamentos y las plazas en las plantas -2 y -3 para alquiler en general).

La Sociedad suscribió, con fecha 10 de junio de 2016, un contrato de cesión a Friendly Rentals S.L. (en adelante “Friendly”) en régimen de exclusividad de los derechos de explotación turística y gestión del inmueble, por un periodo inicial mínimo de dos años prorrogable anualmente si no hay rescisión por alguna de las partes con una antelación mínima de 3 meses del vencimiento. En virtud de dicho contrato Friendly gestionará el servicio de alquiler de apartamentos y plazas de aparcamiento (así como los complementarios a este que se preste), asumiendo a cargo de los ingresos de explotación todos los costes que genere la explotación del inmueble, la tramitación de las reservas y la prestación de los servicios ofrecidos. Corresponde a QUONIA la sustitución del mobiliario por su deterioro, la contratación de un seguro de continente y contenido para el inmueble, los gastos inherentes a la propiedad (como tasas e impuestos que gravan la titularidad) y las reparaciones por conservación del inmueble no causados por la gestión del diaria de su explotación. Por su parte Friendly debe contar con el personal necesario y un seguro de responsabilidad civil para el desarrollo de la actividad. Por la cesión efectuada a Friendly, QUONIA percibirá mensualmente el 85% del Gross Operating

Profit (GOP) resultante de la cuenta de explotación que efectuará Friendly en relación al desarrollo de la actividad. Se entenderá por GOP los ingresos obtenidos por la explotación una vez restado los costes directos de operación y los gastos indirectos (incluido en dichos costes un 7% de los ingresos por comisión de gestión de Friendly).

De conformidad con el apartado 13.31 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actividad de apartamentos turísticos en suelo urbano está sometida a calificación ambiental, la cual se encuentra actualmente en proceso de obtención.

A la fecha del presente Documento Informativo está pendiente de inscripción el título de adquisición de QUONIA sobre el edificio en el Registro de la Propiedad, y todavía están inscritas en las fincas las anotaciones de embargo a favor de la Hacienda Pública contra el vendedor, Tempa Grupo Inmobiliario S.L., en situación concursal fase de liquidación; se prevé levantar dichas anotaciones con los correspondientes mandamientos de cancelación de cargas emitidos por el juzgado encargado del proceso de concurso.

Política de amortización de los activos

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

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada para las construcciones en 50 años.

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. A 31 de diciembre de 2015 no se había dotado ninguna provisión por este concepto.

La gestión de los activos

Tal como indicado en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo, el 1 de julio de 2016 QUONIA suscribió con Rusiton XXI S.L. (en adelante RUSITON) un contrato de gestión en virtud del cual la Gestora prestará a QUONIA los siguientes servicios, de forma concertada con el personal de la Sociedad:

- (i) servicios de asesoramiento en materia de inversión de activos, entre los que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa, la investigación del mercado e identificación de oportunidades de inversión que encajen dentro de la estrategia de la Sociedad, incluyendo el análisis comercial, técnico y financiero de dichas oportunidades, así como la negociación con todas las partes intervinientes en las adquisiciones (hasta la firma de la escritura de compraventa), búsqueda de financiación, las actividades relacionadas con la selección de posibles inversores interesados en participar en la Compañía, la redacción de ofertas preliminares, coordinación y dirección de la fase de la “Due Diligence”, y siempre en coordinación con los intereses y objetivos de la Sociedad;
- (ii) servicios en materia de adquisición y enajenación de activos e inmuebles, propiedad de la Compañía, en los que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa, el asesoramiento en el proceso de venta, incluyendo la preparación de los documentos comerciales, selección de potenciales compradores y la negociación con los mismos, preparación de la

escritura de compraventa y, seguimiento y coordinación de los intervinientes hasta la firma de la escritura de compraventa y, el cobro de la totalidad del precio; queda excluido por parte de la Gestora el pago de cualesquiera comisiones de intermediación a “brokers” en relación a activos e inmuebles, siendo su satisfacción, en su caso, siempre por la Sociedad;

- (iii) llevar a cabo en nombre y representación de Compañía, el “asset management” de los activos e inmuebles propiedad de la misma, en el que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa (1) coordinar labores comerciales (relación con los arrendatarios, definición e implementación de la estrategia comercial, comercialización de los activos así como la comunicación/marketing sobre los mismos), quedando excluida la publicidad que sea propia de la Sociedad, (2) coordinar labores técnicas (coordinación del conjunto de intervinientes en relación a las obras que los inmuebles en cartera precisen, mantenimiento de los inmuebles), y (3) coordinar labores administrativas y jurídicas (redacción, presentación y tramitación de las licencias de obras, negociación y seguimiento de los contratos de arrendamientos con los arrendatarios, relaciones con los entes administrativos, etc.);
- (v) proporcionar, procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de “senior manager services”, en los que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa (1) elaboración de toda aquella documentación precisa para prestar toda la información que fuere necesaria para la Compañía, (2) gestión de libros oficiales, (3) archivo de documentación societaria y contable, (4) facturación a clientes, (5) gestión de aquellos vehículos societarios que sean incorporados a la cartera de activos de la Compañía, cuyo activo subyacente sea un inmueble, (6) gestión de pagos, (7) gestión con proveedores de servicios y acreedores, (8) gestión de las relaciones con entidades bancarias, (9) gestión de las relaciones con entidades públicas, (10) elaboración del presupuesto y gestión de la tesorería, (11) seguimiento de reporting de información bancaria, (12) análisis presupuestario y actualización del presupuesto anual, (13) preparación y mantenimiento de correspondencia con bancos, clientes, proveedores, compañías aseguradoras, etc., (14) llevanza de la contabilidad, (15) preparación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la documentación que se precisa para su formulación, (16) asistencia y coordinación de las auditorías, (17) preparación de documentación necesaria para las reuniones del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas, (18) presentación de cuentas anuales en el Registro Mercantil, (19) legalización de libros oficiales de contabilidad, (20) asistencia técnica administrativo-contable en las reuniones del Consejo de Administración y la Junta General de Accionistas;
- (v) proporcionar, procurar y supervisar todas aquellas proposiciones que se hagan a la Sociedad en las materias siguientes, las cuales se incluyen de manera enunciativa pero no limitativa, (1) consultoría financiera, (2) gestión general del negocio y elaboración del Plan de Negocio, (3) gestión en la confección de los estados financieros, (4) supervisión de la evolución de las estructuras de financiación, (5) supervisión de los cumplimientos de ratios de solvencia en su caso, (6) supervisión de los ratios de solvencia y control del reembolso de la deuda, (7) supervisión del cumplimiento del presupuesto anual así como de las relaciones con entidades bancarias titulares de financiación de la Sociedad, (8) coordinación y gestión de todos los aspectos relacionados con el acogimiento al estatuto

de SOCIMI y su cotización en el MAB, (llevar la relación con el MAB, coordinar el trabajo del Asesor Registrado, el auditor y, en su caso, asesores legales).

RUSITON presta sus servicios en exclusividad a QUONIA.

La Gestora tiene la autoridad necesaria para la prestación de los servicios que se le han encomendado en virtud del contrato comentado en los párrafos anteriores, sujeto a las materias que requieren el acuerdo del Consejo de Administración.

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

La Gestora debe dedicar los recursos humanos y materiales necesarios para el óptimo desenvolvimiento de las tareas propias de los servicios contratados por QUONIA. Adicionalmente, la Gestora tiene que contar con un seguro de responsabilidad profesional por una cantidad no inferior a € 1.000.000 para las reclamaciones que pudieran producirse en relación al contrato de gestión.

Los honorarios que RUSITON percibe de QUONIA por sus servicios son los siguientes:

- (i) por la gestión de “asset management”, un honorario anual igual al 1,2% del valor de los inmuebles que posea la Sociedad (valorados según criterios RICS), bien directamente o a través de empresas pertenecientes a la misma; este honorario es pagadero mensualmente (a los 15 días naturales siguientes a la finalización del citado mes) y se calculará en función de la última valoración RICS que se haya realizado dentro de los 30 primeros días naturales de cada año,
- (ii) por los servicios de inversión, un honorario anual igual al 1,0% del (1) valor de la adquisición de activos inmobiliarios calculado sobre el coste de adquisición (valor escriturado) de las inversiones efectuadas por la Sociedad así como (2) el valor de la desinversión (venta) que esta haga (cualquiera de los gastos previos para la determinación de la compraventa corren a cargo de la Sociedad); este honorario se devenga en el momento del perfeccionamiento de la escritura de compraventa, teniendo que ser abonado en los 15 días siguientes, y
- (iii) por éxito, 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, un honorario equivalente al 20% de la revalorización obtenida. A fecha del presente Documento Informativo, la valoración histórica más alta es de 1,65 euros por acción (ver apartado 1.6.5.), la cual se tomará como valor inicial de referencia, y posteriormente la determinación del valor de la Sociedad se hará según el método del Triple Net Asset Value (NNNAV), que aplicará para la valoración de los activos la normativa RICS. Para el cálculo del triple NAV y teniendo en cuenta que hay diferentes metodologías con respecto al tratamiento de los gastos de estructura, se determina que se calcularán descontando un flujo de los mismos años que haya considerado el valorador RICS para los activos sin tener en cuenta ningún valor terminal de los mismos.

La comisión de éxito se devengará, en su caso, en el momento de la presentación del informe de auditoría definitivo, conjuntamente con el informe sobre la valoración de la Sociedad aplicando la metodología triple NAV. Corresponderá a la Sociedad la elección (a

su coste) de la empresa de reconocido prestigio que valore el triple NAV, o la puede solicitar a la propia Gestora (sin coste) que aplicará la metodología partiendo de las valoraciones RICS de los activos proporcionados por un valorador registrado.

De cara a facilitar el entendimiento de este honorario de éxito se expone a continuación numéricamente cual sería el honorario de éxito de la Gestora en diferentes escenarios posibles:

- Honorario de éxito el primer año de cotización en función del valor de la acción de QUONIA aplicando la metodología triple NAV al cierre de dicho año, donde se asume que el valor máximo de la acción es de 1,65 euros:

Euros	Primer año de cotización				
Valor triple NAV acción cierre primer año	1,60	1,65	1,70	1,75	1,80
Porcentaje de revalorización	-3,0%	0,0%	3,0%	6,1%	9,1%
Importe de revalorización	-1.271.978,45	0,00	1.271.978,45	2.543.956,90	3.815.935,35
Honorario de éxito	0,00	0,00	0,00	0,00	763.187,07

- Honorario de éxito un año (n) de cotización en función del valor de la acción de QUONIA aplicando la metodología triple NAV al cierre de dicho año (n), asumiendo que la acción el año previo (n-1) hubiera cerrado con un valor aplicando la metodología triple NAV de 1,70 euros y que el valor máximo histórico de la acción hubiese sido de 1,85 euros:

Euros	Año de cotización (n)				
Valor triple NAV acción cierre año (n)	1,65	1,70	1,80	1,85	1,90
Porcentaje de revalorización	-2,9%	0,0%	5,9%	8,8%	11,8%
Importe de revalorización	-1.271.978,45	0,00	2.543.956,90	3.815.935,35	5.087.913,80
Honorario de éxito	0,00	0,00	0,00	0,00	1.017.582,76

La comisión de éxito no se devengará en el caso que la contabilización de la misma suponga poner la empresa en pérdidas. En tal caso, o porque la comisión no se devengue al no revalorizarse la Sociedad más de un 7% en el año, se calculará el año siguiente tomando como valor anterior el que se utilizó para el cálculo de la misma y que si dio origen a su devengo. Es decir, si el año n no se devenga por el motivo expuesto, el año n+1 se comparará la revalorización tomando como referencia el año n-1, suponiendo que ese año sí se devengó la comisión de éxito. Si no fuera así se tomaría los años n-2 o sucesivos hasta topar con el año que si devengó la misma.

En el caso que se devengue la comisión de éxito su exigibilidad siempre estará sujeta a la tesorería de la Sociedad. Es decir, en el caso que la Sociedad no disponga en ese momento de tesorería suficiente para asegurar sus pagos corrientes, entonces se aplazará el pago hasta el momento en que la situación de la Sociedad sea solvente desde el punto de vista de caja.

El contrato entre la Sociedad y la Gestora tiene una duración de 5 años desde la fecha de su firma, pudiendo posteriormente prorrogarse por periodos sucesivos de 1 año cada uno. Además

de por la finalización de su periodo de duración, el contrato también terminaría (i) por el mutuo acuerdo de las partes, (ii) a elección de la parte no incumplidora, por el incumplimiento total o parcial de alguna de las obligaciones legal y contractualmente establecidas, (iii) en la fecha de venta de todas las inversiones de la Sociedad, (iv) con la entrada en vigor de cualquier ley por la que el objeto del contrato de gestión deviniera ilícito, (v) en caso de que la gestora cese de tener las autorizaciones administrativas necesarias para el desempeño de sus funciones, (vi) por la falta de admisión de las acciones de la Sociedad a cotización con carácter previo al 31 de julio de 2016, (vii) por el impago de deudas liquidas y exigibles a la otra parte, y (viii) el incumplimiento de cualquier término esencial del contrato que no pueda ser remediado.

La terminación del contrato, por cualquier causa (incluso la finalización de su periodo de duración) dará lugar a la satisfacción por parte de QUONIA a la Gestora, en concepto de cláusula penal no substitutiva de daños y perjuicios, de una indemnización equivalente al honorario por la gestión de “asset management” por todos aquellos años de vigencia del contrato que estuvieran pendientes en el momento de su terminación, con un mínimo en cualquier caso de 2 anualidades; el honorario por la gestión de “asset management” a aplicar será aquel que se hubiera devengado en el año inmediatamente anterior a la terminación del contrato.

Por otra parte, la terminación del contrato por causas imputables a la Gestora dentro de los tres primeros años del mismo dará lugar a la satisfacción por parte de la Gestora a la Sociedad, de la indemnización por daños y perjuicios prevista en el artículo 1124 del Código Civil. La comisión de Gestión a aplicar será aquella que se hubiera devengado en el año inmediatamente anterior a la terminación del contrato. De ser la terminación en el primer año se tomará el valor de la última tasación de que se disponga. En cualquiera de los casos, la terminación del contrato, por causas imputables a la Gestora, precisará de un preaviso a la Compañía de al menos 6 meses.

La totalidad de las acciones de RUSITON son desde el 1 de julio de 2016 propiedad directamente al 50% de Dña. Ana María Saucedo Arizpe y Dña. Alicia Solares Flores, respectivamente Consejeras de QUONIA tal como se indica en el 1.15.1 del presente Documento Informativo, existiendo un potencial conflicto de interés tal y como se desarrolla en el punto 1.23.1.

El equipo de profesionales de RUSITON lo conforman:

i. Eduard Mercader Castany. Administrador Único

Licenciado en Económicas y MBA por ESADE Business School. Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional y, entre otras responsabilidades, ha sido Director de empresas participadas en Agrupació Mútua, Consultor en DFC Consulting Group, Investment Manager en Star Capital Partners, Gerente de Triangle PLV y CFO de Parlem Telecom. Además es asesor financiero de varias empresas y profesor en ESIC Business & Marketing School y ESCI-UPF International Business.

ii. Narcís López Grau.

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Dirección de Empresas por la Escuela de Negocios ESADE. Desde el año 1980 es empresario con presencia en el sector inmobiliario, dedicándose a la compraventa de edificios para su

rehabilitación, el desarrollo de promociones de obra nueva, la gestión de patrimonio en renta y el asesoramiento en la gestión de activos para terceros, tanto en el ámbito comercial como residencial.

iii. Marta Abello Pla.

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

Adicionalmente tal como se detalla en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo (i) Vanguard Assets S.L. comercializa y gestiona el arrendamiento de las habitaciones en alquiler para estudiantes que tiene la Sociedad en Balmes 164-166 percibiendo una comisión del 23% de los ingresos y (ii) M.I. Mon Immobiliari S.L. lleva la administración de los arrendamientos y servicios generales de los locales y pisos no arrendados a estudiantes de Balmes 164-166 así como los locales de Balmes 45-47 y Langreo por lo que cobra el 2,5% de los ingresos.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

La reforma llevada a cabo en las viviendas del edificio de la calle Balmes 166 de Barcelona supuso hasta el 31 de diciembre de 2015 una inversión aproximada de 449 miles de euros en 2015, y la rehabilitación que se ha iniciado de las viviendas del inmueble situado en la calle Balmes 45-47 se estima puede suponer una inversión de alrededor 2 millones de euros.

Cuando una habitación en arrendamiento para estudiantes queda vacía, se llevan a cabo trabajos de mantenimiento convenientes para ponerla a disposición de un nuevo inquilino. Estos trabajos son en su gran mayoría menores, sin que sea necesaria ninguna inversión especial. La búsqueda de un nuevo arrendatario está incluida en el coste del contrato de comercialización de Vanguard Assets S.L. con QUONIA.

Respecto a los locales comerciales de la Sociedad en la calle Balmes números 166 y 45-47, dado el uso al que estos están destinados y los contratos de arrendamiento en vigor, no se prevé que durante el año natural 2016 se produzcan cambios de arrendatario o rescisiones de contrato que pudieran suponer un coste significativo de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

En relación con el edificio de Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona, la Sociedad desea realizar una rehabilitación integral de la parte residencial del mismo, que se estima puede suponer una inversión, todavía no comprometida, de alrededor 0,8 millones de euros. Para ello es de interés de QUONIA llegar a un acuerdo económico con el inquilino del negocio de restauración y los inquilinos de otras viviendas arrendadas para que dejen vacías las mismas. La estimación de la Sociedad del coste total de los acuerdos que pueda alcanzar es de aproximadamente 650 mil euros.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 30 de julio de 2014 el socio único de la Sociedad aprobó la opción por el régimen fiscal para SOCIMIs, previsto en la Ley de SOCIMIs, con efectos para el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2014, y el mismo 30 de julio de 2014 la Sociedad realizó la solicitud a las Autoridades Tributarias a dicho régimen.

A la vista de lo anterior, este apartado pretende describir de forma general las principales características del mencionado régimen fiscal teniendo en cuenta la normativa fiscal aplicable, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación del presente Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Este apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales. Este apartado se ha elaborado tendiendo exclusivamente en cuenta la normativa fiscal de régimen común, sin perjuicio de las especialidades forales o autonómicas que pudieran resultar de aplicación.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

1.6.3.1 Fiscalidad de las SOCIMI

i. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el

tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

No obstante lo anterior, el artículo 27 de los estatutos de QUONIA establece que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs descrito en los párrafos anteriores, el Consejo de Administración de la Compañía podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad por un importe que consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente y cualesquiera otros gastos y costes soportados por la Compañía en relación con el pago del mencionado dividendo. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo. La indemnización podrá ser minorada de los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

- h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una

Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.
- ii. *Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”)*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

1.6.3.2 Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

- i. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs*
 - a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (“LIRPF”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre). Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante). Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.
 - b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”) con establecimiento permanente (“EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (y 25% en el ejercicio 2016 y en adelante). Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS. Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% de 2016 y en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo que se trate de entidades a las que les sea aplicable el régimen fiscal especial de las SOCIMI.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (l 19% a partir de 2016). Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma). El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

ii. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF). Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR,

respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016 y en adelante, con algunas excepciones). Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS). Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% de 2016 y en adelante). En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR). Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR. El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

iii. *Imposición sobre el patrimonio (“IP”)*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. Como ha venido sucediendo en los últimos años, la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, vuelve a restablecer, con efectos desde el 1 de enero de 2017, la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2017, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales así como prestar especial atención a las novedades aplicables

a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

iv. *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre).

1.6.3.3. *Requisitos y Obligaciones para optar por el régimen especial de las SOCIMI*

Para la aplicación de este régimen especial, la Sociedad ha de cumplir con unos requisitos, cuyos aspectos principales se señalan a continuación:

i. *Requisitos de inversión:*

- a. Debe tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción (siempre que se inicie la promoción dentro de los tres años siguientes a su adquisición) y en participaciones en el capital de otras SOCIMIs (o en otras sociedades extranjeras con mismo objeto social).
- b. El 80% de las rentas del ejercicio deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos procedentes de las participaciones en el capital de otras SOCIMIs (se excluyen las rentas derivadas de transmisión de determinados de inmuebles y participaciones).
- c. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer durante al menos tres años arrendados (se tendrá en cuenta para su cómputo el periodo de tiempo que haya permanecido ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año).

ii. *Obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación:*

- a. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas o incorporadas a negociación en un mercado regulado español, en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o bien de un mercado regulado en cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.
- b. Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

iii. *Capital social y denominación social*

- a. Capital social mínimo de 5 millones de euros.
- b. Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación.
- c. Sólo podrá haber una clase de acciones.

- d. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”

De la misma forma, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

i. *Distribución de resultados:*

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos distribuidos por las entidades SOCIMI y sociedades en que tenga participación y estén sometidas a regímenes similares.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados por transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

ii. *Régimen fiscal de entrada al régimen especial SOCIMI*

- a. Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del nuevo régimen irán revirtiendo de conformidad con lo estipulado para el régimen general y con el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.
- b. Las bases imponibles que estuvieran pendientes de compensación en el momento de aplicación del régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen por el régimen general del impuesto.
- c. La renta derivada de la transmisión de inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de vigencia del inmueble transmitido. La parte de la renta correspondiente a la aplicación del régimen general del impuesto se gravará aplicando el tipo correspondiente a dicho régimen general.
- d. Al igual que las bases imponibles negativas, las deducciones pendientes de aplicar se deducirán de la cuota íntegra que, en su caso proceda de la aplicación del régimen general.

iii. *Pérdida del régimen especial SOCIMI*

La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a. La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- b. El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIS, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c. La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIS. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d. La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- e. El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIS para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIS no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

En los tres últimos años la Compañía ha centrado sus inversiones principalmente en inmuebles con uso residencial y locales comerciales en los que se desarrolla una actividad económica.

En concreto las viviendas adquiridas de los dos edificios de la calle Balmes de Barcelona ha decidido destinarlas al alquiler a estudiantes dada la alta demanda que hay en estos momentos en la ciudad. La existencia de reconocidas escuelas de negocios unido a la presencia de estudiantes extranjeros que realizan intercambios universitarios o realizan estudios de posgrado ha incrementado la población estudiantil que necesita alquilar sólo una habitación y a la vez compartir vivienda con otros estudiantes como ellos.

El edificio de Sevilla continúa siendo tras la adquisición por QUONIA un complejo de apartamentos de alquiler turístico al ser la ciudad uno de los principales destinos turísticos a nivel nacional, después de Barcelona y Madrid, con 2,3 millones de visitantes en 2015.

Por otra parte, los locales comerciales situados en los edificios propiedad de la Sociedad en Barcelona están arrendados a diferentes restaurantes y el local de Langreo (Asturias) a un supermercado.

Durante 2016, tal como se señala en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha suscrito una oferta de adquisición, sujeta a condiciones suspensivas, sobre un activo inmobiliario en las Ramblas de Barcelona con uso hotelero y locales comerciales, que está pendiente de formalización una vez se cumplan dichas condiciones.

Adicionalmente, QUONIA está en disposición de analizar la posible adquisición de nuevos inmuebles si el mercado presenta oportunidades de inversión adecuadas a la estrategia de inversión que se detalle en el apartado 1.7 del presente Documento Informativo.

La idea de la Compañía es que sus activos en general puedan rotar de media cada 5 años, pudiéndose plantear si se produce esa rotación volver a invertir en inmuebles que preferentemente cumplan los parámetros de inversión descritos en el apartado 1.7 antes señalado.

A la fecha de publicación de este Documento Informativo, la Compañía no cuenta con ninguna actividad distinta de la patrimonialista, es decir, la gestión de los activos de su propiedad para el arrendamiento.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 6/2016 sobre el régimen aplicable a las SOCIMIs cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado a EY una valoración independiente del negocio de la Sociedad a 31 de marzo de 2016, incluyendo en dicha valoración los activos inmobiliarios que la Compañía había adquirido o previsiblemente iba a adquirir entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 25 de mayo de 2016 se adjunta en el Anexo III de este Documento Informativo. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

EY ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Triple Net Asset Value (Triple NAV), consistente en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía). No obstante, EY sobre la base de las asunciones de que la Sociedad cumple con los requisitos del régimen de SOCIMIs, ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%.

El cálculo del Triple NAV realizado por EY para la determinación de la valoración del 100% de las acciones de QUONIA a 31 de marzo de 2016 incluyó todos los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a dicha fecha (situados en la calle Balmes 164-166 y Balmes 45-47 en Barcelona y Langreo en Asturias) y los activos que previsiblemente iba a adquirir desde el 31 de marzo de 2016 hasta la fecha de incorporación al MAB (localizados en la calle San Vicente 4 en Sevilla así como en Passeig Joan de Borbó 60-61-62 y Ramblas 78-80 en Barcelona). Para ello EY ha realizado los procedimientos necesarios para preparar un balance de situación proforma de QUONIA a 31 de marzo de 2016 incluyendo los activos que previsiblemente iba a adquirir entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB.

Para la emisión del informe de valoración de la Sociedad, EY se ha basado, entre otras fuentes, en:

- El informe de valoración realizado por el propio EY sobre los activos propiedad de QUONIA así como los que previsiblemente iba a adquirir entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB, valoración realizada bajo los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards”, y que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo;
- El informe de auditoría de las cuentas anuales de la Compañía a 31 de diciembre de 2015;
- El informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios de QUONIA correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2016;
- Los contratos de los préstamos hipotecarios y de los swaps;
- Los contratos de los alquileres de los activos inmobiliarios;
- La proyección de los costes de estructura recurrentes preparada por la dirección de la Compañía;
- Diversas reuniones y conferencias telefónicas mantenidas con la dirección de QUONIA.

Los procedimientos realizados por EY en el proceso de valoración para la determinación del triple NAV de QUONIA han sido los siguientes:

1. Estimación del valor de mercado (“Gross Asset Value” o “GAV”) de los activos en propiedad y aquellos que previsiblemente iba a adquirir entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB, y determinación de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable del activo.
2. Estimación del valor de mercado de la deuda financiera, dado que la diferencia entre el valor en libros y el de mercado de los pasivos no es material, EY no ha realizado ningún ajuste al respecto.
3. Ajustes por las aportaciones de socios que estaban pendientes de ser inscritas como ampliaciones de capital y que a la fecha de valoración figuraban en el balance de situación de la Compañía como deuda a corto plazo.
4. Ajustes correspondientes a provisiones de fondos.
5. Ajustes en relación a ciertos costes de estructura que soporta la Sociedad para la gestión de los activos y que no se han contemplado en las valoraciones de sus activos.

A continuación se resumen las principales hipótesis de valoración empleadas por EY en cada uno de los procedimientos anteriormente mencionados:

1. *Valor de los activos.* La valoración de los activos fue realizada por EY a fecha 31 de marzo de 2016 bajo los estándares RICS.

Para obtener el valor de los activos inmobiliarios, a excepción del activo de Langreo, EY ha utilizado el método de flujo de caja descontado, que consiste en la estimación de los flujos de efectivo operativos futuros a ser generados por el activo durante un período de tiempo específico (10 años en este caso, salvo en el caso del Hotel International Cool situado en las Ramblas 78-80, que se limita a 5 años al asumir que el arrendatario de acuerdo al contrato de arrendamiento se mantendrá durante dicho plazo), después del cual, se estima un valor

terminal. Los flujos de efectivo futuros y el valor terminal se han descontado a la fecha de la valoración aplicando una tasa de descuento que refleja la tasa a la que un comprador informado requeriría, teniendo en cuenta la percepción del riesgo, condiciones de financiación, y otros factores relevantes. En el caso de Langreo EY ha utilizado el método de valoración de capitalización de rentas.

Se ha realizado un análisis de sensibilidad del valor de tasación de la cartera de activos en base a las tasas de descuento y las exit yield.

A continuación se detallan las hipótesis empleadas por EY para la valoración de cada uno de los activos (para un mayor detalle ver los informes en los Anexos III y IV de este Documento Informativo):

- Balmes 164-166 (Barcelona).

Ingresos

- (i) Ocupación: en lo relativo al uso residencial del activo EY ha considerado una ocupación inicial del 83% para los tres primeros meses de proyección (nivel que se ve afectado por la reforma de 4 pisos cuyos contratos de arrendamiento, firmados previamente a la adquisición del edificio, acaban de expirar y se están reformando). Para los nueve meses restantes del año 1, para el año 2 y el año 3 ha estimado una ocupación del 98%, hasta que se alcance un equilibrio óptimo entre el precio de tarifa y ocupación. Finalmente para el año 4 y los años posteriores ha asumido una ocupación del 95%.

Con respecto al local que también posee el activo ha asumido una ocupación anual del 100% hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

- (ii) Rentas: para la parte residencial EY ha estimado como base la renta media actual (605 euros de media por habitación más 175 euros en concepto de gastos de suministro).

Por otro lado, respecto a los locales teniendo en cuenta que se está negociando con el actual arrendatario los términos del nuevo contrato de arrendamiento, EY ha asumido que seguirá percibiendo la renta actual durante los tres primeros meses de proyección, fecha a partir de la cual comenzará a percibir la renta de mercado de 19,53 €/m²/mes (determinada sobre una muestra de locales comparables).

- (iii) Crecimiento de rentas: ha considerado crecimientos de renta en función del IPC anual (nominal), de acuerdo a estimaciones del FMI (e iguales a 0,90% el año 1; 1,00% el año 2; 1,30% el año 3; 1,50% los años 4 y 5; y 2,00% desde el año 6 en adelante). Adicionalmente, ha estimado un crecimiento real de un 2,50% anual sobre la renta residencial durante los primeros tres años operativos, de acuerdo a la evolución estimada.

Gastos y CAPEX

- (i) Gastos recuperables: EY ha considerado un presupuesto conjunto de gastos de suministros, limpieza de habitaciones y comunidad de 175 €/mes por habitación, sobre la base de la información que les ha proporcionado el Emisor

(un total de 113.400 euros al año). Adicionalmente, EY ha considerado, para los pisos que están arrendados, que estos gastos se repercuten mensualmente incluyéndose en una única factura que recibe el arrendatario junto con la renta de la habitación. En el supuesto de que el inquilino se excede del mencionado importe de 175 €/mes por habitación se le cargará una factura adicional con el importe excedido.

Asimismo, EY ha considerado que también se repercuten los gastos de suministros y comunidad correspondientes al local, así como el IBI proporcional a su área (el cual supone 4.885 €/año).

(ii) Gastos no recuperables:

- El management fee en residencial EY lo ha establecido de acuerdo a los honorarios de los actuales comercializadores del edificio (Vanguard Assets, S.L.) en un 21,00% de la renta bruta anual.
- El pago anual relativo al IBI correspondiente a las viviendas ha sido estimado por EY en 14.856 €/año, considerando adicionalmente que éste lo asume el arrendador.
- El pago anual del seguro asumido por EY implica un total de 1.759 €/año.
- EY ha asumido un CAPEX de mantenimiento de 2,50% anual sobre la renta bruta recibida y un CAPEX de inversión para cometer las reformas de los 4 pisos pendientes de alquilar por un importe total de 24.000 euros. Reformas que EY ha estimado durarán tres meses.
- Coste compraventa del 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
- Coste de venta del 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

Exit yield

Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), EY ha capitalizado la renta neta de ese último año al 4,32%, lo que corresponde a una repercusión de 5.854 €/m². La exit yield ha sido calculada como una media ponderada entre la exit yield del local y la correspondiente a la parte residencial. Además, ambas yields han sido estimadas en función de su experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y de transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado, EY considera en base a su experiencia una tasa de descuento del 5,80% para los flujos de caja proyectados.

- Balmes 45-47 (Barcelona).

Ingresos

- (i) Ocupación: en lo relativo al uso residencial del activo EY ha considerado una ocupación inicial del 90% para el año 2 (siendo éste el primer año operativo del

inmueble dado que ha asumido que las obras de reforma integral del inmueble se llevaran a cabo durante el año 1, de acuerdo a las previsiones de la Compañía), el año 3 y posteriores ha estimado una ocupación del 95%.

Con respecto al local que también posee el inmueble, EY ha asumido una ocupación anual del 100% hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

- (ii) Rentas: para la parte residencial ha estimado como base la renta actual proporcionado por el cliente para la parte residencial del edificio de Balmes 164-166 (es decir, 605 euros de media por habitación más 175 euros en concepto de gastos de suministro).

Por otro lado, teniendo en cuenta que el Emisor estaba negociando, a la fecha de la valoración, con el arrendatario del local los términos de un nuevo contrato de arrendamiento, EY ha asumido que seguirá percibiendo la renta actual durante los tres primeros meses de proyección, fecha a partir de la cual comenzará a percibir la renta de mercado de 20,62 €/m²/mes (calculada, de nuevo, sobre una muestra de locales comparables).

- (iii) Crecimiento de rentas: ha considerado crecimientos de renta en función del IPC anual (nominal), de acuerdo a estimaciones del FMI (e iguales a 0,90% el año 1; 1,00% el año 2; 1,30% el año 3; 1,50% los años 4 y 5; y 2,00% desde el año 6 en adelante). Adicionalmente, ha estimado un crecimiento real de un 2,50% anual sobre la renta residencial durante los primeros tres años operativos, de acuerdo a la evolución estimada.

Gastos y CAPEX

- (i) Gastos recuperables: De nuevo, y al igual que en el caso de Balmes 164-166, EY ha considerado un presupuesto conjunto de gastos de suministros, limpieza de habitaciones y comunidad de 175 €/mes por habitación, lo que implicaría un total de 140.700 euros al año. Adicionalmente ha considerado, para los pisos arriende, que estos gastos se repercutirán mensualmente incluyéndose en una única factura al arrendatario junto con la renta de la habitación. En el supuesto de que el inquilino se excede del mencionado importe de 175 €/mes por habitación se le cargará una factura adicional con el importe excedido.

Asimismo, EY ha considerado que también se repercutirán los gastos de suministros y comunidad correspondientes al local, así como el IBI proporcional a su área (el cual supone 6.714 €/año).

- (ii) Gastos no recuperables:
- El management fee en residencial ha sido estimado de acuerdo a los honorarios que perciben los actuales comercializadores del edificio de Balmes 164-166, por lo que lo establecen en un 21,00% de la renta bruta anual, además ha considerado que estas gestiones serán realizadas por la misma empresa.

- El pago anual relativo al IBI correspondiente a las viviendas ha sido estimado por EY en 17.209 €/año sobre la base del IBI de Balmes 164-166 por m², y considerando adicionalmente que éste lo asume el arrendador.
- El pago anual del seguro asumido implica un total de 2.020 €/año.
- EY ha asumido un CAPEX de mantenimiento de 2,50% anual sobre la renta bruta recibida y un CAPEX de inversión total para la rehabilitación integral del edificio de 1.936.107 euros.
- Coste compraventa del 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
- Coste de venta del 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

Exit yield

Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), EY ha capitalizado la renta neta de ese último año al 4,32%, lo que corresponde a una repercusión de 6.011 €/m². La exit yield ha sido, nuevamente, calculada como una media ponderada entre la exit yield del local y la correspondiente a la parte residencial. Ambas yields se han estimado en función de su experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y de transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado, EY considera en base a su experiencia una tasa de descuento del 6,30% para los flujos de caja proyectados.

- Langreo (Asturias)

Renta neta

EY ha estimado la renta neta anual del supermercado en 92.472 euros, renta calculada deduciendo de la renta bruta del activo todos los gastos operacionales del mismo incluyendo honorarios de gestión (2.400 €/año), seguro (1.112 €/año) e IBI (15,88 €/año). Adicionalmente, para soportar esta renta EY ha realizado un análisis de propiedades similares disponibles actualmente en el mercado para corroborar que la renta actual de este inmueble (5,83 €/m²) se sitúa en línea con la renta de mercado (5,85 €/m²).

Tasa de capitalización

Para calcular la tasa de rendimiento neta del supermercado, EY ha considerado (i) el número de habitantes, (ii) la competencia, (iii) la ubicación específica, (iv) sus accesos, (v) la distribución física del inmueble, (vi) el nivel de renta actual y (vii) la disponibilidad de aparcamiento. Por lo tanto partiendo de una yield base del 6,50%, estimada sobre la base tanto de su experiencia como de transacciones recientes similares, se han asumido las variaciones pertinentes que afectan positiva o negativamente, hasta llegar a un yield del 7,00%.

- Passeig Joan de Borbó 60-61-62 (Barcelona)

Ingresos

- (i) Ocupación: en lo relativo al uso residencial del inmueble EY ha considerado una ocupación inicial del 100% para el año 2 (siendo éste el primer año operativo del negocio tras la reforma integral que tiene prevista iniciar el Emisor) y años posteriores. Adicionalmente, EY ha asumido periodos de estancia de cinco años y dos meses como void period (o periodo de vacancia) hasta la entrada del próximo inquilino.

Con respecto al local que también posee el inmueble, EY ha asumido una ocupación anual del 100% hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

- (ii) Rentas: la renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base su análisis del mercado de alquiler de apartamentos en la zona en la que se localiza este activo. Así, EY ha partido de una renta de mercado estimada de 20,84 €/m²/mes.

Con respecto a la renta bruta estimada por EY para el alquiler del local, es decir, 36,81 €/m²/mes durante el año 1, nuevamente, ha basado la misma en su análisis del mercado de locales en alquiler con características similares, teniendo adicionalmente en cuenta las características específicas de este activo (es decir, ubicación específica, licencia de restauración, etc.).

- (iii) Crecimiento de rentas: EY ha considerado crecimientos de renta en función del IPC anual (nominal), de acuerdo a estimaciones del FMI (e iguales a 0,90% el año 1; 1,00% el año 2; 1,30% el año 3; 1,50% los años 4 y 5; y 2,00% desde el año 6 en adelante).

Gastos y CAPEX

- (i) Gastos recuperables: De acuerdo a la práctica habitual en la mayoría de contratos de arrendamiento, EY ha estimado que los gastos por concepto de suministros (agua, luz, ...), comunidad (servicio de portería y servicio de limpieza de las zonas comunes) e IBI son repercutidos a los arrendatarios. Asimismo, también ha asumido que se repercutirán los gastos de suministros y comunidad correspondientes al local, así como el IBI proporcional a su área, el cual supone un coste anual de 6.767 €/año.

- (ii) Gastos no recuperables:

- EY ha estimado que la Sociedad tendrá que hacer frente a 650.000 euros por indemnizaciones para llegar a un acuerdo con determinados inquilinos de las viviendas y del local comercial para que dejen las mismas.
- El pago anual del seguro asumido por EY implica un total de 1.066 €/año.
- EY ha asumido un CAPEX de mantenimiento de 2,50% anual sobre la renta bruta recibida tanto en las viviendas como en el local y un CAPEX de inversión total de 800.000 euros incurrido en el primer año, de acuerdo con el presupuesto proporcionado por la Sociedad para reformar el inmueble.
- Coste compraventa del 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.

- Coste de venta del 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

Exit yield

Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), EY ha capitalizado la renta neta de ese último año al 4,67%, lo que corresponde a una repercusión de 8.967 €/m². La exit yield ha sido calculada, una vez más, como una media ponderada entre la exit yield del local y de la parte residencial. Además, ambas yields han sido estimadas por EY en función de su experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y de transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado, EY considera en base a su experiencia una tasa de descuento del 5,80% para los flujos de caja proyectados.

- San Vicente 4 (Sevilla).

Ingresos

- (i) Ocupación: En los apartamentos turísticos, EY ha considerado que la ocupación se mantendrá estable durante el período proyectado en el entorno del 85%.

Con respecto al parking, EY ha tomado para el primer año operativo una ocupación del 65%, que en el año 2 y posteriores se estabiliza, elevándose hasta el 70%.

- (ii) Rentas: EY ha asumido para los apartamentos turísticos una renta diaria media igual a la proporcionada por QUONIA, es decir 113 €/día, para soportar esta renta ha realizado un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de apartamentos turísticos en Sevilla, llegando a la conclusión de que la misma está en línea con las tarifas de mercado (las cuales se sitúan en su opinión entre los 105 y 116 €/día).

En relación con las plazas de parking, EY y bajo la premisa de que la oferta de plazas de aparcamiento es muy escasa en la zona en la que se localiza el inmueble, ha considerado un precio medio por unidad de 140 €/mes (obtenido sobre una muestra de seis comparables seleccionada por ellos y a los que han aplicado un margen por negociación, en base a su experiencia, del 10%)

- (iii) Crecimiento de rentas: EY ha considerado crecimientos de renta en función del IPC anual (nominal), de acuerdo a estimaciones del FMI (e iguales a 0,90% el año 1; 1,00% el año 2; 1,30% el año 3; 1,50% los años 4 y 5; y 2,00% desde el año 6 en adelante).

Gastos y CAPEX

- (i) Gastos no recuperables:

- El management fee se establece, de acuerdo a los honorarios de los actuales comercializadores de los apartamentos turísticos, en un 35,00% de la renta anual residencial.
- El pago anual relativo al IBI y seguro correspondiente a las viviendas ha sido estimado por en 45.606 €/año, considerando adicionalmente que éste lo asume el arrendador.
- EY ha asumido que el pago anual del seguro del inmueble será por un total de 4.560 €/año.
- EY ha asumido un CAPEX de mantenimiento de 2,50% anual sobre la renta bruta recibida y un CAPEX inicial de inversión estructural de 250.000 euros, inversión que ha estimado EY se realizará durarán los tres primeros meses.
- Coste compraventa del 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
- Coste de venta del 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

Exit yield

Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), EY ha capitalizado la renta neta de ese último año al 6,50%, lo que corresponde a una repercusión de 5.050 €/m². La exit yield ha sido calculada como una media ponderada entre la exit yield de los apartamentos turísticos y del parking. Además, ambas yields han sido estimadas por EY en función de su experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y de transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado, EY considera en base a su experiencia una tasa de descuento del 8,00% para los flujos de caja proyectados.

- Ramblas 78-80 (Barcelona)

a) Hotel International Cool.

Ingresos

- (i) Rentas: EY ha asumido que la arrendataria ejercerá la prórroga de dos años establecida en el contrato, manteniéndose como inquilina durante un total de 5 años.

Según el contrato de arrendamiento (i) la renta el primer año asciende a 515.000 euros anuales, (ii) la renta del año dos, tres y cinco del contrato será objeto de revisiones anuales, únicamente al alza, referenciadas al IPC referido a la CCAA de Cataluña, que a efectos de valoración EY ha asumido que será igual al IPC a nivel nacional y (iii) la renta del cuarto año está sujeto a un incremento en base al mayor de la revisión a renta de mercado con un máximo del 15% y la revisión referenciada al IPC de la CCAA de Cataluña.

Adicionalmente, la renta del cuarto y quinto año está sujeta a una bonificación a favor de la arrendataria de 57.000 euros, en base al cumplimiento de una serie de requisitos. En base a todo lo anterior, EY ha estimado una renta de 515.000 euro el año 1, 519.594 euros el año 2, 524.556 euros el año 3, 546.239 euros el año 4 y 555.384 euros el año 5.

- (ii) Crecimiento de rentas: EY ha considerado crecimientos de renta en función del IPC anual (nominal), de acuerdo a estimaciones del FMI (e iguales a 0,90% el año 1; 1,00% el año 2; 1,30% el año 3; 1,50% los años 4 y 5).

Gastos y CAPEX

- (i) Gastos recuperables: EY ha asumido que la renta a percibir por QUONIA es neta de cualquier gasto, incluido IBI, seguros y gastos de reparación, conservación, reforma o mantenimiento del hotel.
- (ii) Gastos no recuperables: al finalizar el contrato de alquiler, EY ha asumido que el hotel seguirá siendo operado bajo un contrato de arrendamiento con un operador de reconocido prestigio en condiciones de mercado; por ello, ha estimado una reserva de FF&E al finalizar el año 5 para futuras reformas del hotel que le permitan mantenerse en los estándares de calidad del nuevo operador, además de obtener un incremento de rentas. Reserva que ha estimado EY en unos 55.000 euros (1.300 €/hab.) y que será asumida por la Sociedad.

Exit yield

Para determinar el valor del inmueble en el año 5 (valor terminal), EY ha capitalizado la renta neta de ese último año al 6,00%, lo que corresponde a un importe de 624.000 euros (14.900 €/hab.). Esta exit yield ha sido calculada por EY en función de transacciones actuales de hoteles similares.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado, EY considera en base a su experiencia una tasa de descuento del 7,75% para los flujos de caja proyectados.

b) Locales.

Ingresos

- (i) Rentas: En relación a los 5 locales con que cuenta este inmueble que están arrendados, EY considera en el año 1 que, con excepción de los dos locales de renta antigua por tiempo indefinido que tienen acceso por las Ramblas, hay un periodo de negociación de dos meses durante el cual QUONIA seguiría recibiendo las rentas que había a la fecha del informe de valoración y a continuación otro periodo de dos meses hasta la entrada de nuevos inquilinos y, por tanto, hasta el quinto mes no se empiezan a recibir rentas de mercado (rentas calculadas por EY utilizando como base su análisis de mercado de locales comerciales en Barcelona). En este sentido, EY ha asumido una renta de mercado para el local con acceso directo a las Ramblas de 109,95 €/m²/mes y

para los dos locales con acceso directo a la Plaza de la Boquería 93,45 €/m²/mes.

- (ii) Crecimiento de rentas: EY ha considerado crecimientos de renta en función del IPC anual (nominal), de acuerdo a estimaciones del FMI (e iguales a 0,90% el año 1; 1,00% el año 2; 1,30% el año 3; 1,50% los años 4 y 5; y 2,00% desde el año 6 en adelante).

Gastos y CAPEX

- (i) Gastos recuperables: EY ha asumido que los gastos de suministros y comunidad correspondientes a cada local así como el IBI proporcional a su área, se repercutirá a cada arrendatario, como es práctica habitual en los contratos de este tipo de activos.
- (ii) Gastos no recuperables:
- EY ha asumido que el pago anual del seguro del inmueble será por un importe total de 1.500 €/año (aproximadamente 300 €/año/local).
 - EY ha asumido un CAPEX de mantenimiento de 2,50% anual sobre la renta bruta recibida y un CAPEX de inversión pendiente de 9.000 euros.
 - EY ha estimado que la Sociedad tendrá que hacer frente a una indemnización de unos 200.000 euros para poder desalojar al inquilino del local que posee y que tiene acceso por las Ramblas.
 - Coste compraventa del 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
 - Coste de venta del 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

Exit yield

Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), EY ha capitalizado la renta neta de ese último año al 4,75%, lo que corresponde a una repercusión de 16.541 €/m². Esta exit yield ha sido calculada, una vez más, por EY en función de su experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y de transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado retail high street, EY considera en base a su experiencia una tasa de descuento del 6,25% para los flujos de caja proyectados.

Por lo tanto, EY ha estimado a 31 de marzo de 2016 el siguiente valor de mercado para los activos en propiedad de la Sociedad y para aquellos que previsiblemente iba a adquirir entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB:

<i>Miles de Euros</i>	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Balmes 164 -166	11.810	12.487	13.240
Balmes 45-47	11.800	12.616	13.490
Langreo	1.162	1.321	1.492
Passeig Joan de Borbó 60-61-62	7.860	8.352	8.900
San Vicente 4	13.860	14.513	15.230
Ramblas 78-80	14.410	14.963	15.550
Total	60.902	64.252	67.902

2. *Ajustes por aportaciones de socios.* A 31 de marzo de 2016 el epígrafe del pasivo “Deudas a corto plazo” de QUONIA incluía una deuda por aportaciones de socios por importe 16.992 miles de euros, dado que a la fecha de la valoración la ampliación de capital estaba pendiente de ser inscrita. En consecuencia, a efectos de valoración EY considera que la misma no se trata de una deuda con los accionistas sino de más valor del Patrimonio Neto de la Compañía. Como ya se ha comentado en el apartado 1.4.2 de este Documento Informativo, la mencionada ampliación de capital fue inscrita el 9 de mayo de 2016.
3. *Ajustes por provisiones de fondos.* A 31 de marzo de 2016 el Emisor tenía provisiones de fondos efectuadas en el marco de las transacciones realizadas en la compra de activos y por la externalización de servicios, que se tratan de gastos no registrados, a dicha fecha, en la cuenta de pérdidas y ganancias al no haber recibido a dicha fecha la factura correspondiente. Por ello, EY ha realizado un ajuste de 86 miles de euros por dicho concepto.
4. *Ajustes por costes de estructura.* A 31 de marzo de 2016 EY ha calculado el valor total de los costes recurrentes de estructura utilizando un método de DFC de acuerdo a:
 - (i) Proyectar el importe del contrato de gestión y los costes asociados con la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB, además de los costes de la estructura interna de la Compañía durante un periodo de 5 años.
 - (ii) Considerar unos costes de estructura en base a una tasa de crecimiento (g) del 0,70%, tomando como referencia la proyección de inflación a largo plazo del FMI en el cálculo del valor terminal. Según conversaciones mantenidas entre EY y la dirección de QUONIA, el contrato de gestión de la sociedad gestora se ha firmado por un periodo de 5 años y cualquier renovación del mismo deberá ser acordada por los accionistas llegado ese momento. Por ello, en el valor terminal EY, y en base a conversaciones mantenidas con la dirección de la Sociedad, ha asumido que el contrato de gestión no se renueva y únicamente se han considerado los costes de la estructura interna de la Compañía.
 - (iii) Adicionalmente, para obtener el valor actual de los costes de estructura, se ha aplicado el promedio de las tasas de descuento ponderadas en base a la valoración de la cartera de activos.

Por último, con el objetivo de proporcionar un rango de valores, EY realizó el siguiente análisis de sensibilidad a la valoración de la Sociedad:

- Una variación de +/- 0,25% en la tasa de descuento y en la exit yield en el cálculo del valor de los activos.
- Una variación de +/- 0,5% en la tasa de descuento y una variación de +/- 0,35% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g) para el cálculo de los costes de estructura.

Una vez obtenidas las plusvalías y minusvalías a ajustar al patrimonio neto contable, así como los análisis de sensibilidad comentados, el informe de EY establece un rango de valoración de la Sociedad, a 31 de marzo de 2016, entre 32,9 y 41,9 millones de euros, tal y como se detalla en la siguiente tabla. Teniendo en cuenta que el capital social de QUONIA está representado por 25.439.569 acciones se deduce un valor por acción en circulación entre 1,30 y 1,65 euros.

<i>Miles de Euros</i>	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto	17.977	17.977	17.977
(+) Plusvalías de activos	9.490	12.840	16.490
(-) Costes de estructura	11.381	10.322	9.515
(+) Otros ajustes	16.905	16.905	16.905
<i>Aportaciones de socios</i>	16.992	16.992	16.992
<i>Provisiones de fondos</i>	(86)	(86)	(86)
Triple NAV	32.992	37.400	41.857
Triple NAV QUONIA por acción (Euros)	1,30	1,47	1,65

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por EY de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2016, el Consejo de Administración celebrado con fecha 1 de junio de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 1,65 euros y que multiplicado por el número de acciones en circulación en el momento de la fijación (25.439.569 acciones), supone un valor total de la Compañía de 41,975 millones de euros. Esta valoración de QUONIA está comprendida en el intervalo de valoración establecido por EY en su informe de valoración.

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

La estrategia de la Sociedad se centra en la inversión en una cartera de inmuebles de tamaño medio de cara a su gestión y arrendamiento, con la idea de que los activos en general puedan rotar de media cada 5 años.

Respecto a los aspectos que preferentemente tiene en consideración QUONIA a la hora de realizar sus inversiones, cabe destacar los siguientes:

- Activos dónde sea posible obtener una rentabilidad adicional mediante la gestión del propio activo.
- Inmuebles ubicados en España, sin descartar a medio y largo plazo invertir en el extranjero. 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.

- (iii) 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.

Las adquisiciones realizadas hasta la fecha se han realizado con un nivel de endeudamiento próximo al 50% del valor de los activos. Las inversiones futuras se estima que seguirán la misma estructura de financiación.

Entre las principales ventajas competitivas de QUONIA hay que resaltar la trayectoria profesional y dilatada experiencia en el sector inmobiliario y financiero, tanto nacional como internacional, de (i) los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y (ii) del equipo de profesionales que integran la Gestora, tal como se detalla en los apartados 1.15.1 y 1.15.2 del presente Documento Informativo.

Otra de las ventajas de la Sociedad reside en que tanto la misma como su Gestora tienen una estructura reducida lo que permite (i) agilizar las decisiones relativas a nuevas adquisiciones, posibilitando cerrar operaciones en las que el factor tiempo es un elemento decisivo y (ii) mantener los costes de gestión en un nivel acotado.

1.8 En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

No existe dependencia alguna respecto a patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similar que afecte de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

QUONIA no es titular registral de ninguna marca nacional, comunitaria o internacional.

El nombre de dominio quonia.com consta inscrito a nombre de QUONIA.

Todos los inmuebles de la Compañía cuentan con las licencias necesarias para su actividad actual.

Aunque ya se ha iniciado la rehabilitación del edificio de la calle Balmes 45-47 con un permiso parcial de obras, para terminar la reforma del inmueble es necesario contar con el resto de licencias y permisos correspondientes del Ayuntamiento de Barcelona que están solicitadas.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).

Diversificación Geográfica

Los activos de la Sociedad, en su totalidad, se encuentran en la actualidad en España, repartidos entre Barcelona, Sevilla y Langreo (Asturias) con un 60%, 29% y un 11% de la superficie bruta alquilable (SBA) respectivamente.

Por otra parte, el desglose de la cifra de negocios de la Compañía de acuerdo la ubicación de cada uno de sus activos en el ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

Cifra de negocios por ubicación – Euros	2014	2015
Balmes, 164 y 166 (Barcelona)	66.617	381.630
Balmes, 45-47 (Barcelona)	0	21.017
Langreo (Asturias)	0	22.990
Total	66.617	425.636

Los activos situados en Balmes 164 y 166 representaron el 90% de los ingresos de la Sociedad en el ejercicio 2015, en comparación con el 100% que supusieron en el ejercicio 2014.

Diversificación de Inquilinos

Durante el año 2015 la mayor parte de los ingresos de QUONIA provienen del alquiler de habitaciones a estudiantes en el inmueble de Balmes 166, no obstante a raíz de la reciente adquisición de los edificios en Joan de Borbó (Barcelona) y en Sevilla la Sociedad prevé que a futuro aumenten los ingresos por locales comerciales y apartamentos turísticos.

A nivel individual, durante el ejercicio 2015, los principales arrendatarios de la Compañía son los correspondientes a los locales comerciales de la misma. A 31 de diciembre de 2015 el alquiler mensual de cada uno de los locales es de (i) 6.682 euros en la calle Balmes 164 y 166 para el restaurante La Flauta, (ii) 7.663 euros en Langreo (Asturias) para el supermercado Lidl y (iii) 8.940 euros en la calle Balmes 45-47 para el restaurante L'Olive. Estos tres inquilinos supusieron un 26,1% de la cifra de negocios de QUONIA en el ejercicio 2015

Por otra parte el ingreso mensual medio de las habitaciones alquiladas a estudiantes en la calle Balmes 166 es de 605 euros (más 175 euros en concepto de gastos) por lo que ninguno de dichos inquilinos tiene un peso significativo en los ingresos de la Sociedad. Con respecto a este edificio, la Sociedad hasta la fecha no ha observado variaciones relevantes en su nivel de ocupación durante las distintas épocas del año.

Respecto al edificio adquirido para apartamentos turísticos en Sevilla, el mismo día de su adquisición (10 de junio de 2016) QUONIA cedió a Friendly en régimen de exclusividad los derechos de explotación turística y gestión del inmueble, por lo que la Sociedad prevé que Friendly sea a futuro un cliente relevante de la misma.

Diversificación de Proveedores

En la actualidad, entre los contratos con proveedores de la Compañía cabe destacar el contrato de gestión de QUONIA suscrito con RUSITON y descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo. Aunque el contrato entre QUONIA y la Gestora es reciente (1 de julio de 2016) y no hay datos históricos sobre el mismo, la Sociedad prevé que para el año 2017 (primer año completo de vigencia del contrato) el coste de la Gestora pueda representar aproximadamente un 40% de los gastos totales de explotación de la Sociedad.

Adicionalmente también hay que mencionar los contratos que QUONIA tiene con (i) Vanguard Assets S.L. para la comercialización y gestión de los arrendamientos de las habitaciones en alquiler para estudiantes en Barcelona y con (ii) M.I. Mon Inmobiliari S.L. para llevar la administración de los arrendamientos y servicios generales de los locales y pisos no arrendados a estudiantes de Balmes 164-166 así como los locales de Balmes 45-47 y Langreo. La Sociedad prevé que para el año 2017 (primer año completo de vigencia del contrato con la Gestora) el

coste de los contratos con Vanguard Assets S.L. y M.I. Mon Immobiliari S.L. pueda representar aproximadamente un 15% de los gastos totales de explotación de la Sociedad.

Otros proveedores habituales de QUONIA son las firmas de abogados Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, S.L.P. y Arco Asesores Legales y Tributarios, así como Sociedad de Tasación S.A. para realizar las tasaciones de los inmuebles.

1.10 Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

1.10.1 Principales inversiones del Emisor

A continuación se detallan las “Inversiones inmobiliarias” llevadas a cabo por la Sociedad en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014, el 31 de diciembre de 2015 y en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2016. No se aporta detalle de los años anteriores ya que QUONIA no tuvo actividad antes del año 2014.

La información facilitada se ha tomado de las cuentas anuales abreviadas auditadas de los ejercicios 2014 y 2015 así como de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2016 objeto de revisión limitada por el auditor, que se adjuntan respectivamente como Anexo I y II del presente Documento Informativo. Adicionalmente, debido a las recientes adquisiciones de inmuebles realizadas por la Sociedad también se incluye las inversiones realizadas tras el cierre del primer trimestre de 2016.

Euros	2014	2015	1 de enero a 31 de marzo de 2016
Inversiones inmobiliarias - coste	6.766.611	12.081.332	205.655
Inversiones inmobiliarias – anticipo a proveedores			1.657.500
Total	6.766.611	12.081.332	1.863.155

Durante el ejercicio 2014, QUONIA llevó a cabo la compra el 31 de julio de:

- Un edificio en la calle Balmes 164-66 de Barcelona de uso residencial con un local comercial en el bajo del mismo por importe de 5.100.000 euros.
- Un local comercial en el bajo del edificio contiguo situado en el número 164 de la calle Balmes por importe de 1.300.000 euros

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles y el importe activado como “Inversiones inmobiliarias” en el ejercicio 2014 corresponde a impuestos no recuperables y gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llevar a cabo tales transacciones por importe de 366.611 euros.

Las adquisiciones de la Sociedad durante el ejercicio 2015 se corresponden con:

- El local comercial destinado a supermercado que cuenta con un solar asfaltado para aparcamiento en superficie y que está ubicado en Langreo (Asturias). Este inmueble fue comprado el 23 de septiembre de 2015 por un importe de 1.300.000 euros.

- ii. El edificio de uso residencial con local comercial en la planta baja y que se encuentra en la calle Balmes 45-47. La adquisición se realizó por un precio de 9.700.000 euros el 30 de octubre de 2015.

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de los inmuebles y el importe activado como “Inversiones inmobiliarias” en el ejercicio 2015 corresponde a (i) impuestos no recuperables y gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llegar a cabo tales transacciones y (ii) las obras de rehabilitación llevadas a cabo en las viviendas de viviendas de Balmes 164-66, por importe de 1.081.332 euros sumando ambos conceptos.

Por lo que respecta al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2016, QUONIA:

- i. Ha suscrito con fecha 19 de febrero de 2016 una opción de compra sobre un activo inmobiliario situado en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona. La prima pagada por dicha opción (a cuenta del precio de adquisición) asciende a 1.657.500 euros (que incluye una carga impositiva de IVA no deducible de 157.500 euros).
- ii. Ha iniciado las inversiones correspondientes a la rehabilitación del edificio situado en los números 45-47 de la calle Balmes de Barcelona.

Posteriormente la Sociedad (i) con fecha 25 de mayo de 2016 ejerce la opción de compra sobre el inmueble situado en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 por un precio de 6.800.000 euros y (ii) el 10 de junio de 2016 adquiere el inmueble situado en la calle San Vicente 4-12 de Sevilla (destinado a apartamentos turísticos y plazas de garaje) por un precio de 12.575.000 euros.

1.10.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A la fecha del presente Documento Informativo la Compañía tiene previstas las inversiones señaladas en los apartados 1.6.1 y 1.6.2 anteriores con el objeto de realizar una serie de actuaciones de reforma en los inmuebles de la calle Balmes 45-47 y de Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona. Dichas inversiones, ya iniciadas en el caso de Balmes 45-47 con un permiso de obras parcial, se estima pueden suponer un importe total de aproximadamente 2,8 millones de euros (1,9 millones de euros en Balmes 45-47 y 0,8 millones de euros en Passeig Joan de Borbó 60-61-62) que la Sociedad prevé financiar con recursos propios.

Por otra parte, el 15 de febrero de 2016 la Sociedad suscribió con HUSA, en situación legal de concurso voluntario de acreedores, una oferta formal para la adquisición por 11,1 millones de euros de (i) el edificio sito en La Ramblas 78-80 y Boquería 2 de Barcelona y (ii) la licencia para el desarrollo de la actividad hotelera en el mismo.

Ramblas 78-80 (Barcelona)



En el edificio a adquirir, con una superficie bruta alquilable total aproximada de 1.915 m², está ubicado el “Hotel Internacional Cool Las Ramblas” que ocupa 1.506 m² y 5 locales comerciales en la planta baja y sótano con 409 m², alquilados a pequeños comercios (3 de ellos con contratos de arrendamiento indefinidos).

El hotel de categoría 3* fue reformado en el año 2009 y se desarrolla en planta sótano, planta baja, 4 pisos y una planta cubierta. El hotel cuenta con 52 habitaciones más el resto de instalaciones y servicios propios de su categoría. Del total de habitaciones del hotel, 42 dobles (con un total de 84 camas) corresponden al edificio a comprar por QUONIA y 10 están alquiladas a dos particulares.

La oferta está sujeta al cumplimiento, entre otras, de las siguientes condiciones: (i) la obtención de un auto del juzgado de adjudicación en firme de la finca, (ii) la adquisición de los activos libre de cargas y gravámenes, (iii) que la adquisición no conlleve sucesión de empresa de ningún tipo, (iv) que el vendedor acredite el pago de la deuda laboral que pueda existir, devengada con posterioridad a la declaración de concurso y la que tuviera calificación de crédito con privilegio general, (v) la acreditación favorable de la Inspección Técnica de Edificios y que la licencia de actividad cubre toda la superficie del hotel, no pesando sobre la misma expedientes, requerimientos o cargas, (vi) la obtención del Ayuntamiento de Barcelona de la renuncia al derecho de tanteo y retracto sobre el edificio, (vii) la obtención de la renuncia, si lo hubiera, al derecho de tanteo y retracto de los arrendatarios de los locales comerciales sitos en el inmueble.

De cumplirse todas las condiciones suspensivas, si desistiera cualquiera de las partes de la compraventa del inmueble sin causa justificada, deberá asumir a favor de la otra una penalización de 250.000 euros.

El juzgado Mercantil 3 de Barcelona autorizó a HUSA, mediante auto de fecha 21 de marzo de 2016, la venta del edificio a QUONIA; quedando la autorización supeditada a que HUSA acredite a la administración concursal (i) el destino de los pagos – específicamente los que afectan a acreedores con privilegio especial sobre el inmueble y acreedores públicos con los que se hayan alcanzado convenios especiales – como (ii) la solución que HUSA hubiera podido dar a los créditos contra la masa. Constatadas tales circunstancias la transmisión autorizada lo será libre de cargas, incluyendo las derivadas de la declaración de concurso, los embargos que pesen sobre el inmueble y las cargas vinculadas a privilegios especiales que cuenten con el consentimiento de dicho acreedor.

A la fecha del presente Documento Informativo los titulares de las referidas cargas y gravámenes han mostrado su interés en la cancelación de las mismas de forma simultánea a la compra del edificio, estando prevista la formalización de la adquisición el próximo 11 de julio de 2016. De acuerdo a la oferta de compra del edificio, las cargas y gravámenes se cancelarán simultáneamente a la firma de la escritura de compraventa (ya sea por comparecencia de los propios acreedores o por medio de mandamiento judicial de cancelación de aquellos que no comparezcan a dicho acto); asimismo, se prevé la retención de parte del precio de compra suficiente para garantizar la cancelación efectiva de aquellos embargos existentes sobre el edificio que correspondan a acreedores que no comparezcan al acto de firma de la escritura de compra.

En el caso de producirse, simultáneamente al otorgamiento de la escritura de compraventa, QUONIA y Hoteles Jagoe, S.L. (o una empresa del Grupo HUSA) suscribirían un contrato de

arrendamiento por la parte del edificio dedicada a negocio hotelero por un plazo inicial de 3 años de obligado cumplimiento (prorrogable por una única vez por un plazo de 2 años a voluntad de HUSA) con una renta inicial anual de 515.000 euros; en el caso de que el contrato se prorrogase, el cuarto y quinto año habría una bonificación anual para el arrendatario en la renta de 57 miles de euros. El Impuesto de Bienes Inmuebles y los gastos de comunidad son por cuenta del arrendatario. El arrendador contará con la pignoración de los ingresos del hotel en garantía del cumplimiento del contrato de arrendamiento.

1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

A la fecha de registro del presente Documento Informativo, QUONIA no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Durante los ejercicios 2014 y 2015, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental dada su actividad.

El 13 de abril de 2013 se publicó en el BOE el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El Real Decreto, que sigue las exigencias de recientes Directivas comunitarias (principalmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios), establece la obligación de exhibir y poner a disposición de los arrendatarios de los edificios o parte de éstos un certificado de eficiencia energética, certificado que consiste en un informe redactado y firmado por un técnico competente que contiene información sobre las características energéticas del inmueble. QUONIA cuenta con los certificados energéticos de los inmuebles que son de su propiedad y ha cumplido con la obligación de exhibir tales certificados a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento fueron suscritos con posterioridad al 1 de junio de 2013, salvo en el caso del edificio de situado en la calle Joan de Borbó de Barcelona y el ubicado en Sevilla donde todavía no cuenta con dichos certificados. Para el inmueble de Sevilla los certificados ya están tramitándose y en la finca de la calle Joan de Borbó se solicitará una vez finalice la rehabilitación que se está llevando a cabo.

Por otra parte, tal como indica en los apartados 1.6.1 y 1.23.1 del presente Documento Informativo, la actividad de apartamentos turísticos en suelo urbano está sometida a calificación ambiental y para el inmueble de la Sociedad en Sevilla tal calificación se encuentra actualmente en proceso de obtención, habiendo sido denegada previamente en julio de 2013 y diciembre de 2014. En ese sentido, el 27 de agosto de 2015 se ha reabierto el proceso para la obtención de la calificación, en relación con el cual (i) se encuentra pendiente de obtención de informe técnico urbanístico y (ii) fue emitido informe técnico ambiental favorable condicionado al cumplimiento de una serie de condicionantes técnicos. La falta de calificación ambiental puede ser considerada una infracción de carácter muy grave sancionable con multas de entre 6.001 a 30.000 euros para los titulares de la actividad. Asimismo, se prevé la imposición de medidas accesorias tales como (i) la clausura temporal (entre dos y cinco años) definitiva del establecimiento, (ii) el cese temporal o definitivo de la actividad; (iii) la inhabilitación temporal para el ejercicio de la actividad (entre uno y dos años) o (iv) la revocación o suspensión de autorizaciones otorgadas.

No obstante, en aplicación de los principios de mínima intervención que deben regir la actividad administrativa, la posibilidad de que se adopten medidas accesorias es remota, habida cuenta de que viene limitándose generalmente a aquellos supuestos en los que concurra un perjuicio grave para la salud de las personas, las cosas o el medio ambiente.

La Sociedad no ha recibido subvenciones en materia medioambiental.

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes de QUONIA desde el cierre del último ejercicio, a continuación se adjunta un resumen de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada de la Compañía de (i) el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2015 no auditado ni objeto de revisión limitada y (ii) el periodo comprendido entre 1 de enero y el 31 de marzo de 2016 objeto de revisión limitada por el auditor que se adjunta como Anexo II al presente Documento Informativo:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias - cifras en Euros	1 de enero a 31 de marzo de 2015 ⁽¹⁾	1 de enero a 31 de marzo de 2016 ⁽²⁾
Importe neto de la cifra de negocios	77.693	173.161
Aprovisionamientos	0	0
Otros gastos de explotación	-189.628	-1.064.0045
Servicios exteriores	-185.507	-1.048.384
Tributos	-4.077	-15.620
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	0	0
Otros gastos de gestión corriente	-44	0
Amortización del inmovilizado	-12.672	-40.191
Gastos e ingresos excepcionales	0	130
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-124.607	-930.904
Ingresos financieros	1.672	1.512
Gastos financieros	-31.267	-237.877
Por deudas con terceros	-31.267	-237.877
Diferencias de cambio	0	-66
RESULTADOS FINANCIERO	-29.595	-236.431
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-154.202	-1.167.335
Impuestos sobre beneficios		
RESULTADO DEL EJERCICIO	-154.202	-1.167.335

(1) No auditado ni objeto de revisión limitada (2) Revisión limitada de 3 meses

Los “Servicios Exteriores” se han incrementado en algo más de 5,6 veces durante el primer trimestre de 2016 con respecto al mismo período del año anterior, como consecuencia, principalmente, de (i) los honorarios percibidos por los consejeros de la Sociedad por importe de 553.653 euros tal como se detalla en el apartado 1.18 del presente Documento Informativo y (ii) gastos relacionados con el proceso de incorporación al MAB por importe de 185.600 euros.

Desde el cierre del último ejercicio hasta el 31 de marzo de 2016 la Compañía:

- Suscribió con fecha 25 de febrero de 2016 un préstamo con el Banco de Sabadell S.A. por importe de 750.000 euros y un plazo de duración de 15 años. Este préstamo devenga un tipo de interés fijo del 3,50% anual. El principal se amortiza mediante cuotas

mensuales iguales desde el 31 de marzo de 2016. El préstamo está garantizado con una hipoteca sobre las fincas de la Sociedad en Langreo (Asturias) con vinculación *ob rem* entre ellas, en virtud de la cual no es posible la enajenación o gravamen independiente de las fincas vinculadas, constituyendo la desvinculación de las fincas causa de amortización anticipada del préstamo. Adicionalmente el préstamo incluye una cláusula de vencimiento anticipado por la 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 mismo.

- Firmó con fecha 19 de febrero de 2016 una opción de compra sobre un activo inmobiliario situado en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona, tal como se señala en el apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo. La prima que se pagó por dicha opción asciende a 1,5 millones de euros y está recogida en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias-Anticipos a Proveedores” del Activo No Corriente a 31 de marzo de 2016.
- Aprobó y ejecutó mediante Junta General Extraordinaria de socios celebrada el 26 de febrero de 2016 una ampliación de capital por importe de 10.303.025 euros y un total de prima de emisión de 6.696.966,25 euros), tal como se detalla en el apartado 1.4.2.1 del presente Documento Informativo y cuyo importe está incluido en la partida de “Deudas a corto plazo” del Pasivo No Corriente a 31 de marzo de 2016.

A continuación se adjunta un resumen del Balance de Situación abreviado de la Compañía (i) a 31 de diciembre de 2015 auditado y (ii) a 31 de marzo de 2016 objeto de revisión limitada del auditor:

ACTIVO – cifras en Euros	31 de diciembre 2015 ⁽¹⁾	31 de marzo 2016 ⁽²⁾
ACTIVO NO CORRIENTE	18.746.268	20.569.232
Inversiones inmobiliarias	18.746.268	20.569.232
Inversiones financieras a largo plazo	0	0
ACTIVO CORRIENTE	9.972.392	25.268.202
Existencias	0	0
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	140.460	356.502
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	30.885	43.624
Deudores varios	56.432	86.367
Otros créditos con Administraciones Públicas	53.143	226.511
Inversiones financieras a corto plazo	650.000	1.700.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.181.932	23.211.700
TOTAL ACTIVO	28.718.660	45.837.434

PATRIMONIO NETO Y PASIVO – cifras en Euros	31 de diciembre 2015 ⁽¹⁾	31 de marzo 2016 ⁽²⁾
PATRIMONIO NETO	19.135.726	17.968.347
Fondos propios	19.135.726	17.968.347
Capital	15.136.544	15.136.544
Prima de emisión	4.966.656	4.966.656
Reservas	-477	-477
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-290.613	-970.091
Otras aportaciones de socios	3.050	3.050
Resultado del ejercicio	-679.434	-1.167.335
PASIVO NO CORRIENTE	8.952.286	9.570.962

Deudas a largo plazo	0	0
Deudas financieras a largo plazo	8.952.286	9.570.962
Deudas con entidades de crédito	8.779.301	9.238.590
Instrumentos financieros derivados	242.770	400.703
Gastos de formalización	-69.785	-68.331
PASIVO CORRIENTE	630.648	18.298.125
Deudas a corto plazo	587.443	17.518.022
Capital emitido pendiente de inscripción	0	17.000.000
Otras deudas a corto plazo	336.512	32.341
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	250.931	485.681
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43.205	780.103
Acreedores varios	35.851	769.266
Otras deudas con Administraciones Públicas	7.354	10.837
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	28.718.660	45.837.434

(1) Auditadas (2) Revisión limitada

Con posterioridad al 31 de marzo de 2016 QUONIA:

- Eleva a público con fecha 9 de mayo de 2016 la ampliación de capital señalada en el párrafo anterior mediante escritura autorizada ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, número 1091 de orden de su protocolo y queda inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 7 de junio de 2016, tomo 44730, folio 176 e inscripción 15.
- Ejercita con fecha 25 de mayo de 2016 la opción de compra sobre el inmueble situado en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona por un precio de 6.800.000 euros. La operación se financia con fondos de la propia Sociedad.
- Formaliza con fecha 10 de junio de 2016 la adquisición del inmueble situado en la calle San Vicente 4-12 de Sevilla (destinado a apartamentos turísticos y plazas de garaje) por un precio de 12.575.000 euros. La operación se financia con fondos de la propia Sociedad y un préstamo con garantía hipotecaria del inmueble con el Banco Popular Español S.A. suscrito el mismo día de la compra por importe de 6.600.000 euros y fecha de vencimiento 4 de julio de 2031; este préstamo devenga un tipo de interés anual del 2,50% el primer año y el resto de años 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 mensuales iguales desde el 4 de julio de 2016.

1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

No aplica

1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.

El artículo 21 de los Estatutos Sociales de QUONIA establece la forma de Administración de la Sociedad. A continuación, se transcribe la redacción de dicho artículo:

"Artículo 21.- Modos de organizar la administración

La Sociedad será administrada, a lección de la Junta General, por:

- (a) Un Administrador único;*
- (b) Dos Administradores solidarios;*
- (c) Dos Administradores mancomunados;*
- (d) Un Consejo de Administración”.*

Conforme a los Estatutos Sociales de la Compañía para ser nombrado administrador no se requiere la condición de accionista y los administradores ejercerán su cargo por 4 años, pudiendo ser separados, conforme al artículo 22 de los Estatutos Sociales, por la Junta General aun cuando la separación no conste en el Orden del Día.

El artículo 24 de los Estatutos Sociales regula el Consejo de Administración determinando (i) que estará integrado por un número mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, y (ii) la forma de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos por parte del mismo.

Por decisión del socio único de la Sociedad de fecha 31 de julio de 2014 se optó por un Consejo de Administración como nuevo órgano de administración de QUONIA.

Adicionalmente el artículo 25 de los Estatutos Sociales establece y regula como Comisiones del Consejo de Administración (i) la Comisión Delegada y (ii) la Comisión de Auditoría y Control. A continuación, se transcribe la redacción de dicho artículo:

"Artículo 25.- Comisiones del Consejo de Administración

a) Comisión Delegada.

El Consejo de Administración designará los Consejeros que han de integrar la Comisión Delegada, que serán un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) Consejeros. La Comisión Delegada tendrá delegadas todas las competencias del Consejo de Administración, salvo las que sean indelegables por ley. Las normas de funcionamiento de la Comisión Delegada se desarrollarán en la propia reglamentación interna que acuerde dicha Comisión.

b) Comisión de Auditoría y de Control.

La Sociedad tendrá una Comisión de Auditoría y de Control, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración. Al menos una mayoría de sus miembros tendrán que reunir la condición de Consejeros no ejecutivos, y al menos uno (1) de sus miembros tendrá que ser designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría, o en ambas.

La Comisión de Auditoría y de Control designará de entre sus miembros no ejecutivos, un Presidente, por un periodo no superior a cuatro (4) años. Los vocales que hayan ejercido el cargo de Presidente, no podrán volver a ocupar dicho cargo mientras no haya transcurrido al menos un (1) año desde el cese del mismo, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión de Auditoría y de Control.

La Comisión de Auditoría y de Control designará un Secretario, que podrá no ser miembro del mismo, el cual auxiliará al Presidente de la Comisión de Auditoría y

deberá proveer para el buen funcionamiento de la Comisión de Auditoría, ocupándose de reflejar debidamente en las actas, el desarrollo de las sesiones y el contenido de las deliberaciones.

Entre las competencias de la Comisión de Auditoría y de Control estarán como mínimo:

- 1. Informar a la Junta General sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materia de su competencia.*
- 2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con los auditores de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.*
- 3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.*
- 4. Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General el nombramiento de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.*
- 5. Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y de Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.*
- 6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas.*
- 7. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración y, en consecuencia, definir las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su contenido.*
- 8. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de nuevos Consejeros, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General.*
- 9. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.*
- 10. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y altos directivos, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, y velar por su observancia.*

Con carácter adicional a la Comisión Delegada y a la Comisión de Auditoría y de Control previstas en los párrafos anteriores, el Consejo de Administración podrá establecer cuantas comisiones y/o comités estime convenientes para el adecuado desarrollo de sus funciones. La composición y las funciones de dichas comisiones y/o comités se determinarán por el Consejo de Administración."

En virtud de los acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración de fechas 12 de mayo de 2016 y 20 de mayo de 2016, la composición del Consejo de Administración, a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Cargo	Fecha de nombramiento
Divo Milan Haddad	Presidente	12 de mayo de 2016
Enric Pérez Mas	Vicepresidente y Consejero Delegado	12 de mayo de 2016
Alicia Solares Flores	Vocal	12 de mayo de 2016
Ana María Saucedo Arizpe	Vocal	12 de mayo de 2016
José Luis Llamas Figueroa	Vocal	12 de mayo de 2016
Mayra Hernández González	Vocal	12 de mayo de 2016
Jose Luis Rodríguez Jiménez	Secretario no consejero	29 de enero de 2015

A su vez a fecha del Documento Informativo la Comisión Delegada no está constituida y la Comisión de Auditoría y Control de QUONIA, cuyos miembros fueron acordados por el Consejo de Administración celebrado el 20 de mayo de 2016, está integrada por:

Comisión Auditoría y Control	Cargo	Fecha de nombramiento
José Luis Llamas Figueroa	Presidente	20 de mayo de 2016
Alicia Solares Flores	Vocal	20 de mayo de 2016
Mayra Hernández González	Vocal	20 de mayo de 2016

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.

Administradores

- i. D. Divo Milan Haddad, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, miembro del Consejo de Administración de QUONIA desde el 31 de julio de 2014. Es Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana (México D.F.) y ha llevado a cabo el Curso del Programa de Instrucción para Abogados por la Harvard Law School, la Maestría en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y el Curso AD2 del Programa de Alta Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (México, D.F.). Cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario y empresarial, siendo actualmente Director General y Presidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria del Norte, Investigación Estratégica, Organización del Norte, Pro-Invest, Servicios de Comercio Electrónico y DAB-Invest,

así como Presidente del Consejo de Administración de Círculo de Crédito, Círculo Laboral y Grupo Aradam (franquicia del operador "Le Pain Quotidienne" en México). En la actualidad también es consejero en Net Capital, Grupo Kaluz, Mexichem, Elementia, y Grupo Financiero Ve por Más (en los tres últimos casos además es miembro del Comité de Auditoría).

- ii. D. Enric Pérez Mas, Vicepresidente y Consejero Delegado, miembro del Consejo de Administración y Consejero Delegado de QUONIA desde el 29 de enero de 2015. Cuenta una dilatada experiencia de 30 años en puestos de responsabilidad en el sector financiero e inmobiliario. Desde 1983 hasta el 2013 estuvo vinculado al grupo empresarial de Bankpyme - Agrupació Mútua donde fue Presidente del comité de riesgos, administrador de varias participadas, Subdirector General de la filial de Agrupació Mútua que gestionaba su patrimonio inmobiliario, llegando a ser Consejero Ejecutivo (miembro de la comisión de auditoría y nombramientos) y Director General cuando en 2005 sale a cotizar como AMCI Habitat, S.A.
- iii. Dña. Alicia Solares Flores, vocal del Consejo de Administración desde el 31 de julio de 2014. Graduada por la Universidad Nacional Autónoma de México. Con diecinueve años de experiencia en finanzas corporativas, banca de inversión, banca de negocios y capital riesgo en México, Panamá y España. Actualmente es Administradora General de Inmobiliaria del Norte, Organización del Norte, Pro Invest, Promotora Eco, Dab Invest, Servicios de Comercio Electrónico, y forma parte como consejera suplente de Grupo Financiero Ve por Más, Banco Ve por Más, Círculo de Crédito y Círculo Laboral, así como consejera y accionista de Grupo Aradam.
- iv. Dña. Ana María Saucedo Arizpe, vocal del Consejo de Administración desde el 29 de enero de 2015. Licenciada por la Business School de la Universidad Anahuac. Ha desarrollado casi toda su carrera profesional, iniciada hace más de 30 años, en Nueva York con puestos directivos en la banca privada de entidades como Bank of America, Banco Santander, CBIC-Oppenheimer y Bear Stearns. En 1999 fundó Core Management, multi family office que dirige en la actualidad, además de ser Consejera de Galileo Total Return Fund (fondo mexicano de hedgefunds), Aradam y la fundación Niños en Alegría.
- v. D. José Luis Llamas Figueroa, vocal del Consejo de Administración desde el 28 de septiembre de 2015. Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Anáhuac, en donde también se diplomó en Economía y un MBA. Ha sido socio fundador de Fortum, empresa dedicada a la gestión de activos financieros, y entre 2000 y 2014 ha desempeñado varios puestos de responsabilidad en Deutsche Bank en Nueva York donde llegó a ser miembro del comité ejecutivo para las Américas. Actualmente es fundador de Verax Wealth Management, donde ocupa el cargo de Director General y Presidente del Consejo de Administración, y también es Consejero de Unifin Financiera.
- vi. D. Mayra Hernández González, vocal del Consejo de Administración desde el 28 de septiembre de 2015. Licenciada en Diseño Gráfico por la Universidad Iberoamericana (México D.F.), cuenta asimismo con un Certificado en Ciencias Administrativas por la Universidad de Harvard. Es fundadora del Instituto Xilonen y en la actualidad además es miembro de la junta del Instituto Synergos y del Instituto Erb entre otros y, desde 2012,

es “First Mover Fellow” del Instituto Aspen. Antes de fundar Xilonen, en 2009 Mayra asumió el cargo de Directora de Responsabilidad Social y Sustentabilidad en Banorte, convirtiéndolo en el primer banco de México en formar parte del Índice de Sustentabilidad de Dow Jones. Al principio de su carrera, Mayra lideró su propia firma de consultoría estratégica y diseño gráfico, trabajando con clientes como Mission Foods, Gruma Corp y Banorte.

Adicionalmente, se encuentra presente en el Consejo de Administración, sin el cargo de Consejero:

- vii. D. Jose Luis Rodríguez Jiménez, secretario no consejero del Consejo de Administración desde el 29 de enero de 2015. Licenciado en Derecho y Empresariales por ICADE. Abogado recomendado por distintos anuarios jurídicos como Best Lawyers y Legal 500 para la práctica de Capital Markets. Tiene una amplia experiencia en operaciones tanto de fusiones y adquisiciones como de mercado de valores. Es Secretario no consejero de diversas sociedades mercantiles y secretario del patronato de la Fundación Más Familia. Así mismo colabora como profesor asociado en los Master de diferentes Universidades.

Los Consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de QUONIA igual al 1% o superior son los que se indican a continuación:

Consejero	Titular	% del capital social
Divo Milan Haddad	A través de Eureka Global Pte. Ltd. y Dimmag Invest S.A.	17,089%
Mayra Hernández González	A través de Anima Mundi Ltd.	5,003%
Alicia Solares Flores	Directo	1,753%

Adicionalmente el Consejero, D. José Luis Llamas Figueroa, cuenta indirectamente con los derechos políticos sobre una participación del 13,651% en el capital de la Sociedad a través de VRX I Investment Fund SPC tal como se indica en el apartado 1.17 del presente Documento Informativo.

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 cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

En relación a la obligación de comunicación del párrafo anterior, se informa que Dña. Ana María Saucedo Arizpe y Dña. Alicia Solares Flores son desde el 1 de julio de 2016 accionistas de RUSITON donde poseen directamente cada una de ellas el 50% del capital social; RUSITON es la Gestora de QUONIA.

Tal como se indica en el apartado 1.23.1, sobre Riesgos vinculados a la Sociedad, podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés entre Dña. Ana María Saucedo Arizpe y Dña. Alicia Solares Flores, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se menciona en el párrafo anterior.

Durante el ejercicio 2015, los miembros del Consejo de Administración o personas vinculadas con ellos no han comunicado a la Sociedad que ostentaran alguna participación directa o indirecta en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de QUONIA. Asimismo, tampoco han comunicado que se hayan dedicado, ni por cuenta propia ni ajena, a alguna actividad que pueda considerarse la misma, análoga o complementaria al género de actividad que constituye el objeto social del Emisor o que durante el ejercicio, algún Consejero se encontrará en algún supuesto de conflicto directo o indirecto con el interés de la Sociedad.

Ninguno de los administradores de QUONIA mencionados ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros y por ningún otro motivo.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 23 de los Estatutos Sociales de QUONIA establece que el cargo de Administrador en su condición de tal es gratuito, sin perjuicio de los honorarios y salarios que pudieren acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

Adicionalmente el artículo 23 también indica que cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado Consejero Delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en función de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre éste y la Sociedad conforme a lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital. En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de sus funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso la eventual indemnización por cese anticipado por dichas funciones y las cantidades a abonar por la Compañía en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El contrato deberá ser conforme con la política de retribuciones aprobada, en su caso, por la Junta General.

Con fecha 29 de enero de 2015 D. Enric Pérez Mas suscribe con QUONIA el correspondiente contrato de prestación de servicios como Consejero Delegado, contrato que fue ratificado el 5 de mayo de 2015. En dicho contrato se establece principalmente:

- Una retribución dineraria anual (fija más variable), no inferior a 122.500 euros ni superior a 292.500 euros, en función de los Fondos Propios y la tasación de los activos en cartera de la Compañía.
- Una póliza de responsabilidad civil como retribución en especie.

- Una cláusula de no competencia durante los dos años siguientes a la terminación del contrato.
- Una indemnización de dos años la retribución anual fija y variable en el momento de cese del contrato por causas no imputables al Consejero Delegado.

A la fecha del presente Documento Informativo no hay ningún otro miembro del Consejo de Administración de la Sociedad que tenga contrato en vigor por prestación de servicios de algún tipo.

Por otra parte, no hay otro personal distinto de los administradores de la Sociedad que puedan ser considerados altos directivos.

Tampoco existen en la Compañía sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones.

1.16 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad no tiene ningún empleado en plantilla.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha de registro del presente Documento Informativo existen 26 accionistas en QUONIA, siendo los Accionistas de Referencia con una participación igual o superior al 5% del capital de la Compañía los siguientes:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% del capital
Eureka Global Pte. Ltd. ⁽¹⁾	4.014.000	4.014.000	15,779%
Alfonso de Angoitia Noriega	3.818.181	3.818.181	15,009%
Banque Heritage S.A.	3.515.153	3.515.153	13,818%
VRX I Investment Fund SPC. ⁽²⁾	3.472.726	3.472.726	13,651%
Infinitum Holdings Pte. Ltd.	1.449.090	1.449.090	5,696%
Anima Mundi Ltd. ⁽³⁾	1.272.725	1.272.725	5,003%
Autocartera	182.000	182.000	0,72%
Resto	7.715.694	7.715.694	30,33%
Total	25.439.569	25.439.569	100,00%

(1) D. Divo Milan Haddad, Presidente de QUONIA, 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 las acciones de QUONIA)

(2) D. José Luis Llamas Figueroa, Consejero de QUONIA, cuenta indirectamente con los derechos políticos sobre una participación del 13,651% en el capital de la Sociedad a través de VRX I Investment Fund SPC

(3) Dña- Mayra Hernández González, Consejera de QUONIA, cuenta con una participación indirecta del 5,003% en capital de la Sociedad a través de Anima Mundi Ltd.

Eureka Global Pte. Ltd. está domiciliada en Singapur y es una compañía en la que D. Divo Milan Haddad, Presidente de QUONIA, es titular último del 100% del capital. Adicionalmente el Sr. Milan Haddad también tiene una participación indirecta del 50% en la empresa Dimmag Invest S.A., con sede en Panamá, propietaria del 1,310% de las acciones de la Sociedad. Por

consiguiente, el Presidente de QUONIA cuenta con una participación indirecta del 17,089% en el capital de la Sociedad.

D. Alfonso de Angoitia Noriega es abogado por la Universidad Nacional Autónoma de México. Actualmente ocupa el cargo de Vicepresidente Ejecutivo y Presidente del Comité de Finanzas de Grupo Televisa, S.A.B; es miembro del Consejo y del Comité Ejecutivo de la empresa desde 1997, y de 1999 a 2003 ocupó el cargo de Vicepresidente Ejecutivo de Administración y Finanzas. Antes de integrarse en el Grupo Televisa, fue socio fundador de Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, una de las firmas de abogados más reconocidas de México. Actualmente también es miembro de los Consejos de Administración de Univision Communications, Empresas Cablevision, Innova (Sky), Cablemas Telecomunicaciones, Operbes (Bestel), Televisión Internacional, Grupo Axi y The Americas Society; así mismo es Presidente del Patronato de Fundación Kardias, miembro de la Fundación Mexicana para la Salud y de Fundación UNAM.

Banque Heritage S.A. es un banco con domicilio social en Suiza, fundado hace 29 años por la familia Esteve que sigue siendo su accionista de control. La familia Esteve también es propietaria de ECOM Agroindustrial Corp. Ltd., empresa líder en el sector agrícola (café, cacao, algodón) con más de 170 años de trayectoria y operaciones en 40 países. El banco, que se rige por la legislación suiza, es titular de las acciones de QUONIA y detiene dicha participación como nominee por cuenta de 6 clientes, teniendo solamente un cliente denominado Westmalle Civil Company (entidad con sede en Bélgica) 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, con sede en las Islas Caimán, es una compañía de inversión abierta con (i) acciones con derechos económicos pero sin derecho a voto suscritas por inversores y (ii) acciones con derecho a voto pero sin derechos económicos suscritas por el “manager” (entidad gestora) de la compañía de inversión. La entidad gestora es la sociedad XRV Management, controlada de forma indirecta por D. José Luis Llamas Figueroa (Consejero de QUONIA).

Infinitum Holdings Pte. Ltd. es una compañía con domicilio social en Singapur, propiedad de Madison Hill Trust con sede en Nueva Zelanda cuyo beneficiario es Dña. Lourdes A. de Saucedo, madre de Dña. Ana María Saucedo Arizpide (Consejera de QUONIA).

Anima Mundi Ltd. es una empresa con domicilio social en Bahamas en la que Dña. Mayra Hernández González, consejera de QUONIA, es titular último de la totalidad del capital.

El capital restante de QUONIA está distribuido entre (i) 7.715.694 acciones (30,33% del total) que son titularidad de accionistas con una participación directa e indirecta inferior al 5% y (ii) 182.000 acciones (0,72% del total) de autocartera.

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto, no existiendo acciones privilegiadas.

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas.**1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.**

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004 de la CNMV se consideran operaciones vinculadas:

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando las cuentas anuales abreviadas auditadas de QUONIA correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015 así como los estados financieros intermedios abreviados del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2016 objeto de revisión limitada:

QUONIA – cifras en euros	2014	2015	1 enero a 31 marzo 2016
Ingresos ⁽¹⁾	66.617	425.636	173.161
1% Ingresos	666	4.256	1.732
Fondos propios	-284.840	19.135.726	17.968.347
1% Fondos propios	-2.848	191.357	179.683

(1) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas anuales abreviadas auditadas o de los estados financiero intermedios abreviados

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

A 31 de diciembre de 2014 QUONIA tenía un crédito por un importe de 3.400.000 euros con la empresa Eureka Global Pte. Ltd. que el 18 de febrero de 2015 fue capitalizado

(junto con un segundo crédito en cuenta corriente con la misma empresa por importe de 1.400.000 euros), tal como se indica en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo. Eureka Global Pte. Ltd. es una compañía con sede en Singapur cuyo titular último del 100% del capital es D. Divo Milan Hadadd, Presidente de QUONIA.

Con fecha 17 de julio de 2014 la Sociedad suscribió con Eureka Global Pte. Ltd. el crédito por importe de 3.400.000 euros con un tipo de interés de Euribor a 12 meses más un margen del 3,25%, no habiendo ningún otro tipo de comisión o coste vinculado al mismo. Por lo que respecta al crédito en cuenta corriente de 1.400.000 euros, la Sociedad recibió dicho importe mediante transferencia el 21 y 23 de enero de 2015, capitalizándose a los pocos días (el 18 de febrero de 2015), período durante el cual no tuvo que abonar a Eureka Global Pte. Ltd. ningún interés o comisión.

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

A parte de las operaciones descritas en el punto anterior, durante el ejercicio 2014 no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los administradores de la Sociedad en conceptos de tales, pero si un importe de 50 mil euros a los administradores por la prestación de servicios a la Compañía relacionados con la adquisición de inmuebles que se capitalizó como mayor coste de los mismos.

Los miembros del Consejo de Administración no se encuentran en plantilla de la Compañía por lo que las retribuciones para el año 2015 por un importe total de 221.406 euros han sido registradas en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, que se adjunta en el apartado 1.19.1.2 del presente Documento Informativo. Dichas retribuciones corresponden a RUSITON, por sus servicios como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2015, y a D. Enric Pérez Mas como Consejero Delegado de la misma. Adicionalmente en 2015 los administradores de la Sociedad percibieron un importe de 82 mil euros por la prestación de servicios a la Compañía relacionados con la adquisición de inmuebles que se capitalizó como mayor coste de los mismos. En total RUSITON percibió de la Sociedad en 2015 un importe de 200 mil euros por todos los conceptos y el Consejero Delegado un importe de 103 mil euros.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2016 las retribuciones de los administradores han ascendido a 553.653 euros. Estas remuneraciones corresponden a RUSITON (44.000 euros), por sus servicios como Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad hasta el 19 de enero de 2016, a D. Enric Pérez Mas como Consejero Delegado (44.000 euros), y a los consejeros D. Divo Milan Haddad, Dña. Alicia Solares Flores y Dña. Ana María Saucedo de Arizpe por la prestación de servicios de asesoramiento en materia de inversión a la Compañía (465.000 euros).

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de prestación de servicios con los administradores de la misma con la excepción del existente con el Consejero Delegado, D. Enric Pérez Mas.

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, anticipos o garantías.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

Durante los ejercicios 2014, 2015 y el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2016 el Emisor no ha realizado operaciones de esta naturaleza.

Las operaciones vinculadas se derivan de las operaciones normales del negocio de la Sociedad y han sido realizadas en opinión del Emisor en condiciones normales de mercado.

1.19 Información financiera.

En el presente apartado se incorpora la información financiera relativa a las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015. Debido a que QUONIA no contaba con actividad con anterioridad al ejercicio 2014, la Sociedad no dispone de información financiera histórica para el año 2013.

Las cuentas anuales abreviadas de QUONIA correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014 y 2015 (en lo sucesivo “ejercicio 2014” y “ejercicio 2015”, respectivamente”) han sido objeto de informe de auditoría emitido por Deloitte, S.L. (en lo sucesivo “DELOITTE”), con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruíz Picasso número 1 (Torre Picasso) y C.I.F. número B-79104469, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S-0692 y en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Folio 188, Sección 8º, Hoja M-54414, Inscripción 96º.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad de los ejercicios 2014 y 2015 han sido formuladas de acuerdo con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y el resto del marco normativo descrito en la Nota 2.1. de las mencionadas cuentas anuales abreviadas incluidas en el Anexo I al presente Documento Informativo.

1.19.1 Información financiera correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015

A continuación se presenta el Balance Situación abreviado de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 2014 y 2015:

1. Balance de Situación

ACTIVO – cifras en Euros	31 de diciembre 2014	31 diciembre 2015
ACTIVO NO CORRIENTE	7.050.795	18.746.268
Inversiones inmobiliarias	6.750.795	18.746.268
Inversiones financieras a largo plazo	300.000	0
ACTIVO CORRIENTE	938.633	9.972.392
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	28.265	140.460
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.085	30.885
Deudores varios	8.580	56.432
Otros créditos con Administraciones Públicas	18.600	53.143
Inversiones financieras a corto plazo	150.000	650.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	760.368	9.181.932
TOTAL ACTIVO	7.989.428	28.718.660

PATRIMONIO NETO Y PASIVO – cifras en Euros	31 de diciembre 2014	31 de diciembre 2015
PATRIMONIO NETO	-284.840	19.135.726
Fondos propios	-284.840	19.135.726
Capital	3.200	15.136.544
Prima de emisión	0	4.966.656
Reservas	-477	-477
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-3.246	-290.613
Otras aportaciones de socios	3.050	3.050
Resultado del ejercicio	-287.367	-679.434
PASIVO NO CORRIENTE	3.880.645	8.952.286
Deudas a largo plazo	300.000	0
Deudas financieras a largo plazo	3.580.645	8.952.286
PASIVO CORRIENTE	4.393.623	630.648
Deudas a corto plazo	3.658.588	587.443
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	735.035	43.205
Acreedores varios	716.709	35.851
Otras deudas con Administraciones Públicas	11.096	7.354
Anticipos de clientes	7.230	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.989.428	28.718.660

En este apartado se describen las principales variaciones habidas en el Balance de Situación abreviado de la Compañía que se estima conveniente poner de manifiesto:

Activo

i. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los inmuebles propiedad de QUONIA en la calle Balmes nº 164-166 y nº 45-47 de Barcelona, así como el situado en Langreo (Asturias).

Tal como se detalla en el apartado 1.10.1 del presente Documento Informativo a continuación se indican las “Inversiones inmobiliarias” llevadas a cabo por la Sociedad en cada uno de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2015.

Euros	2014	2015
Inversiones inmobiliarias	6.766.611	12.081.332
Amortizaciones	-15.816	-85.859
Total neto anual	6.750.795	11.995.473
Total neto acumulado	6.750.795	18.746.268

Durante el ejercicio 2014, QUONIA llevó a cabo la compra el 31 de julio de:

- i. Un edificio en la calle Balmes 164-66 de Barcelona de uso residencial con un local comercial en el bajo del mismo por importe de 5.100.000 euros.
- ii. Un local comercial en el bajo del edificio contiguo situado en el número 164 de la calle Balmes por importe de 1.300.000 euros

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de dichos inmuebles y el importe activado como “Inversiones inmobiliarias” en el ejercicio 2014 corresponde a impuestos no recuperables y gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llevar a cabo tales transacciones por importe de 366.611 euros.

Las adquisiciones de la Sociedad durante el ejercicio 2015 se corresponden con:

- i. El local comercial destinado a supermercado que cuenta con un solar asfaltado para aparcamiento en superficie y que está ubicado en Langreo (Asturias). Este inmueble fue comprado el 23 de septiembre de 2015 por un importe de 1.300.000 euros.
- ii. El edificio de uso residencial con local comercial en la planta baja y que se encuentra en la calle Balmes 45-47. La adquisición se realizó por un precio de 9.700.000 euros el 30 de octubre de 2015.

La diferencia entre la suma agregada de los precios de adquisición de los inmuebles y el importe activado como “Inversiones inmobiliarias” en el ejercicio 2015 corresponde a (i) impuestos no recuperables y gastos incurridos de asesoramiento comercial y legal para llegar a cabo tales transacciones y (ii) las obras de rehabilitación llevadas a cabo en las viviendas de viviendas de Balmes 164-66, por importe de 1.081.332 euros sumando ambos conceptos.

ii. *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - cifras en Euros	31 diciembre 2014	31 diciembre 2015
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.085	30.885
Deudores varios	8.580	56.432
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.600	53.143
Total	28.265	140.460

A 31 de diciembre de 2015 no existen saldos deudores no provisionados significativos para los cuales exista riesgo de mora.

La partida de “Deudores varios” recoge, principalmente, provisiones de fondos realizadas a distintos profesionales.

El desglose del epígrafe de “Otros créditos con Administraciones Públicas” es el siguiente:

Otros créditos con Administraciones Públicas - cifras en Euros	31 diciembre 2014	31 diciembre 2015
Hacienda Pública deudora por IVA	12.775	29.852
Retenciones y pagos a cuenta IS	5.825	23.291
Total	18.600	53.143

iii. *Inversiones Financieras a corto plazo*

El saldo de 650.000 euros en “Inversiones financieras a corto plazo” a 31 de diciembre de 2015, corresponde a dos imposiciones a plazo fijo, una de 500.000 euros y otra de 150.000 euros. Estas imposiciones son renovables anualmente y en la actualidad sólo se mantiene la de 500.000 euros.

iv. *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene 9.181.932 euros en efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Patrimonio Neto y Pasivo

i. *Patrimonio Neto*

Patrimonio neto - cifras en Euros	31 de diciembre 2014	31 de diciembre 2015
Capital	3.200	15.136.544
Prima de emisión	0	4.966.656
Reservas	-477	-477
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-3.246	-290.613
Otras aportaciones de socios	3.050	3.050
Resultado del ejercicio	-287.367	-679.434
Total	-284.840	19.135.726

Tal como se detalla al explicar la evolución del capital de QUONIA en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo, durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha ampliado capital en 3 momentos:

- Con fecha 18 de febrero de 2015, se formaliza en escritura pública dos ampliaciones de capital sucesivas por un importe de capital social total de 5.200.000 euros, que queda inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de marzo de 2015.
- Con fecha 2 de julio de 2015, se formaliza en escritura pública cinco ampliaciones sucesivas por un importe total de capital social de 1.986.669 euros y una prima de emisión de 993.331 euros, que queda inscrita en el Registro Mercantil con fecha 8 de marzo de 2016.
- Con fecha 20 de noviembre de 2015, se formaliza en escritura pública una ampliación por un importe de capital social de 7.946.675 euros y una prima de emisión de 3.973.325 euros, que queda inscrita en el Registro Mercantil con fecha 26 de abril de 2016.

Tras las referidas ampliaciones, a cierre del ejercicio 2015, el capital social de QUONIA asciende a 15.136.544 euros y la prima de emisión a 4.966.656 euros.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a sus socios. A 31 de diciembre de 2015 la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

ii. *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 - cifras en Euros	31 diciembre 2014	31 diciembre 2015
Deudas con entidades de crédito	3.492.857	8.779.301
Instrumentos financieros derivados	163.388	242.770
Gastos de formalización	-75.600	-69.785
Total	3.580.645	8.952.286

El saldo a 31 de diciembre de 2015 de la partida de “Deudas con entidades de crédito” corresponde al total a largo plazo de dos préstamos con garantía hipotecaria suscritos por QUONIA con Banco Santander S.A. En concreto estos préstamos tienen las siguientes características principales:

1. De fecha 31 de julio de 2014 por importe de 3.600.000 euros y un plazo de duración de 15 años. Este préstamo devenga un tipo de interés el primer año de un 3,363% y los años

sucesivos de Euribor a 1 año más un margen de 2,85%. El principal se amortiza mediante cuotas mensuales iguales desde el 31 de agosto de 2015. El préstamo está garantizado con (i) una hipoteca sobre el inmueble situado en la calle Balmes 166 y 164 de Barcelona y (ii) los derechos de crédito correspondientes a los contratos de arrendamiento del inmueble; la Sociedad se obliga a comunicar al Banco Santander S.A. 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.

2. De fecha 30 de octubre de 2015 por importe de 5.500.000 euros y un plazo de duración de 12 años. Este préstamo devenga un tipo de interés el primer año de un 2,404% y los años sucesivos de Euribor a 1 año más un margen de 2,25%. El principal se amortiza mediante cuotas mensuales iguales desde el 30 de noviembre de 2016. El préstamo está garantizado con (i) una hipoteca sobre el inmueble sito en la calle Balmes 45 y 47 de Barcelona y (ii) los derechos de crédito correspondientes a los contratos de arrendamiento del inmueble; la Sociedad se obliga a comunicar al Banco Santander S.A. 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.

Los vencimientos a más de 12 meses de los citados préstamos se muestran a continuación:

Vencimientos - cifras en Euros	2017	2018	2018	2020	2021 y adelante	Total
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	658.736	676.863	695.502	714.670	6.033.530	8.779.301

El tipo de interés medio del ejercicio 2015 para las “Deudas con entidades de crédito” ha sido del 3,002% (un 3,363% en 2014).

Respecto a la partida de “Instrumentos financieros derivados”, la Sociedad tiene contratados dos 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. En concreto las citadas coberturas son permutas de tipo de interés o *Interest Rate Swaps* (en lo sucesivo IRS), cuya contrapartida es el Banco Santander S.A., por un nominal de 3,6 millones y 5,5 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% y 1,0% respectivamente.

El valor de los IRS a 31 de diciembre de 2015 es de 242.770 de euros (163.388 a 31 de diciembre de 2014) de acuerdo al desglose indicado en la siguiente tabla:

Instrumento - cifras en Euros	Vencimiento	Nominal	Valor razonable (31 diciembre)	
			2014	2015
IRS	31/07/2022	3.600.000	163.388	165.324
IRS	30/10/2022	5.500.000	0	77.446
Total		9.100.000	163.388	242.770

La variación del valor razonable de los derivados ha sido registrada como gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada dado que no se considera un instrumento financiero de no cobertura contable.

iii.. Deudas a corto plazo

El detalle del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2014 y 2015 es el siguiente:

Deudas a corto plazo - cifras en Euros	31 diciembre 2014	31 diciembre 2015
Deudas a corto plazo	3.551.445	336.512
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	107.143	250.931
Total	3.658.588	587.443

El epígrafe “Deudas a corto plazo” incluye (i) a 31 de diciembre de 2015, un importe de 300.000 euros pendientes de pago por la Sociedad al vendedor del local adquirido en la calle Balmes 166 y que se ha abonado en febrero de 2016 y (ii) a 31 de diciembre de 2014, un importe de 3.400.000 euros correspondiente a dos créditos que la Sociedad tenía con la empresa Eureka Global Pte. Ltd. y que el 18 de febrero de 2015 fueron capitalizados (junto con un tercero crédito suscrito ese mismo año con la misma empresa por importe de 1.400.000 euros), tal como se explica con anterioridad en este mismo apartado del presente Documento Informativo.

La partida de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se corresponde con los vencimientos en los próximos doce meses de los dos préstamos de la Compañía con el Banco Santander S.A., así como los intereses devengados y no satisfechos a 31 de diciembre de cada año

iv. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - cifras en Euros	31 diciembre 2014	31 diciembre 2015
Acreedores varios	716.709	35.851
Otras deudas con Administraciones Públicas	11.096	7.354
Anticipos de clientes	7.230	0
Total	735.035	43.205

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días. La totalidad de pagos realizados por la Compañía a acreedores comerciales durante los ejercicios 2014 y 2015 han tenido lugar dentro del plazo fijado por la Ley.

El desglose del epígrafe de “Otras deudas con Administraciones Públicas” es el siguiente:

Otros créditos con Administraciones Públicas - cifras en Euros	31 diciembre 2014	31 diciembre 2015
Hacienda Pública acreedor por IRPF	11.096	7.354
Total	11.096	7.354

2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

A continuación se detalla la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada de los ejercicios 2014 y 2015:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias - cifras en Euros	2014	2015
Importe neto de la cifra de negocios	66.617	425.636
Otros gastos de explotación	-94.816	-750.003
Servicios exteriores	-88.300	-716.743
Tributos	-1.970	-33.997
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-4.274	782
Otros gastos de gestión corriente	-272	-45
Amortización del inmovilizado	-15.816	-85.859
Gastos e ingresos excepcionales	0	553
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-44.015	-409.673
Ingresos financieros	1.490	5.112
Gastos financieros	-244.842	-274.873
Por deudas con terceros	-244.842	-274.873
RESULTADOS FINANCIERO	-243.352	-269.761
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-287.367	-679.434
Impuestos sobre beneficios	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-287.367	-679.434

Con respecto a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, y al igual que se ha realizado para el Balance de Situación abreviado de la Sociedad, a continuación se describen las principales variaciones habidas en los ejercicios 2014 y 2015:

i. 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 tipología:

Cifra de negocios por ubicación – Euros	2014	2015
Balmes, 164 y 166 (Barcelona)	66.617	381.630
Balmes, 45-47 (Barcelona)	0	21.017
Langreo (Asturias)	0	22.990
Total	66.617	425.636

El incremento de 315.019 euros que refleja la “Importe neto de la cifra de negocios” del ejercicio 2015 respecto a 2014 se debe principalmente (i) al impacto del inmueble en Balmes 164-166 adquirido el 31 de julio de 2014 y que ha proporcionado ingresos por arrendamiento durante todo el ejercicio 2015 y (ii) al impacto de la adquisición de los inmuebles de Balmes 45-47 y Langreo comprados el 23 de septiembre y 30 de octubre de 2015 respectivamente.

ii. Otros gastos de explotación

A continuación se detalla la partida de “Otros gastos de explotación”, que incluye los apartados:

Otros Gastos de Explotación – cifras en Euros	2014	2015
Reparaciones y conservación	32.667	47.576
Servicios profesionales	41.167	588.292
Transportes	117	468
Primas de seguros	1.759	8.072
Servicios bancarios	494	11.098
Publicidad y propaganda	0	1.005
Suministros	1.503	27.802
Otros gastos	10.593	32.430
Servicios Exteriores	88.300	716.743
Tributos	1.970	33.997
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	4.274	-782
Otros gastos de gestión corriente	272	45
Total	94.816	750.003

En el ejercicio 2015 se observa un incremento de 655.187 euros del epígrafe “Otros gastos de explotación” consecuencia del aumento de la actividad y de un año completo de los inmuebles de Balmes 164 y 166 que se adquirieron en el ejercicio 2014.

La partida “Servicios de profesionales independientes” por importe de 588.292 euros en 2015 incorpora entre otros la remuneración de ese año de los miembros del consejo de administración que asciende a 221.406 euros (tal como se señala en el apartado 1.18.1 del presente Documento Informativo), así como aquellos otros servicios prestados por terceros a la Sociedad.

iii. Amortización del inmovilizado

En el apartado 1.6.1 de este Documento Informativo se especifica la política de amortización de la Compañía para las “Inversiones Inmobiliarias”.

v. Resultado financiero

Resultado Financiero - cifras en Euros	2014	2015
Ingresos financieros	1.490	5.112
Gastos financieros	-244.842	-274.873
Por deudas con terceros	-244.842	-274.873
Total	-243.352	-269.761

Los “Ingresos financieros” de los ejercicios 2014 y 2015 corresponden principalmente a las “Inversiones Financieras” a largo y corto plazo detalladas en el apartado 1.19.1.1 del presente Documento Informativo.

La totalidad de la partida de “Gastos financieros” durante el ejercicio 2014 (244.842 euros) son resultado del préstamo e IRS que la Sociedad suscribió con el Banco Santander S.A ese año, así como de los dos créditos suscritos con Eureka Global Pte. Ltd.

Los “Gastos financieros” registrados durante el ejercicio 2015 (274.873 euros) provienen principalmente de los dos préstamos y dos IRS en vigor con el Banco Santander S.A.

1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

La Compañía no cuenta con opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de sus auditores para los ejercicios 2014 y 2015.

No obstante, en ambos ejercicios, el auditor ha incluido el siguiente párrafo de énfasis:

“Llamamos la atención sobre la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntadas que indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación en un mercado regulado y, para su cumplimiento, se fija un período de dos años desde la fecha de solicitud de acogimiento a dicho régimen. La Sociedad se encuentra en proceso de admisión a cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, por lo que los Administradores de ésta estiman que cumplirán con dichos requisitos dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

Cumpliendo con la Ley 11/2009 de 26 de octubre y Ley 16/2012 de 27 de diciembre de SOCIMIs, la Compañía se compromete a un reparto de dividendos iguales al menos a lo exigido por ley, una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos.

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

1.20 **Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante**

El Consejo de Administración ha aportado un informe aprobado el 1 de junio de 2016 en el que confirma que, después de efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (“*working capital*”) suficiente para llevar a cabo la actividad durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de solicitud de incorporación.

1.21 **Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la compañía**

El Consejo de Administración ha aportado un informe aprobado el 1 de junio de 2016 en el que confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa (actualmente un Consejo de seis (6) miembros que además ha formado en su seno una Comisión de Auditoría y Control), que le permite cumplir con las obligaciones informativas, incluido un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

1.22 **Reglamento Interno de Conducta**

Con fecha 1 de junio de 2016 el Consejo de Administración aprobó el Reglamento Interno de Conducta (el “RIC”) y ha aportado un informe en el que confirma que la Sociedad dispone de un RIC ajustado a lo previsto en el art. 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores. El RIC de la Sociedad está disponible en la página web de la misma (www.quonia.com).

1.23 Factores de riesgo.

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de QUONIA, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que QUONIA podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. 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 de QUONIA.

Si alguno de los siguientes factores de riesgo o incertidumbres llegase a convertirse en hechos reales, el negocio, la situación financiera, los resultados operativos o los flujos de efectivo podrían verse afectados negativamente. En tales circunstancias, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión.

1.23.1 Riesgos vinculados a la Sociedad

- *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.

Tal y como se indica en el apartado 1.15.2 del presente Documento Informativo, Dña. Ana María Saucedo Arizpe y Dña. Alicia Solares Flores, Consejeras de QUONIA, son desde el 1 de julio de 2016 accionistas de RUSITON donde poseen directamente cada una de ellas el 50% del capital social.

RUSITON es la Gestora de QUONIA (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), por lo que podría producirse a futuro una situación de conflicto de interés entre Dña. Ana María Saucedo Arizpe y Dña. Alicia Solares Flores con la Sociedad, procediéndose de acuerdo a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital según se indica en el párrafo anterior.

Aunque el contrato entre QUONIA y la Gestora es reciente (1 de julio de 2016) y no hay datos históricos sobre el mismo, la Sociedad prevé que para el año 2017 (primer año completo de vigencia del contrato) el coste de la Gestora pueda representar aproximadamente un 40% de los gastos totales de explotación de la Sociedad.

- *Riesgos relativos a la estructura de financiación*

Tal como se indica en el apartado 1.13 y 1.19.1 del presente Documento Informativo, a 31 de marzo de 2016, la Sociedad tiene vivos (i) tres préstamos hipotecarios con Banco Santander S.A. y Banco Sabadell S.A. con un saldo de 9.655.940 euros y (ii) dos IRS con el Banco Santander S.A. cuyo valor está recogido en el epígrafe “Otras deudas a largo plazo” del Pasivo no Corriente de la Compañía asciende a 400.703 euros. Adicionalmente con fecha 10 de junio de 2016 la Sociedad suscribió otro préstamo hipotecario con el Banco Popular Español S.A. por importe de 6.600.000 euros.

Adicionalmente a la garantía hipotecaria los préstamos del Banco Santander S.A. tienen como garantía los derechos de crédito de los contratos de arrendamientos de los edificios de la Sociedad en la calle Balmes de Barcelona.

En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad 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 de inquilinos*

Los tres principales arrendatarios de la Compañía son los restaurantes La Flauta y L'Olive de los edificios de la calle Balmes de Barcelona y el supermercado Lidl en el inmueble de Langreo, y supusieron un 26,1% de la cifra de negocios de la Sociedad en el año 2015.

Cualquier variación en las condiciones de los contratos de arrendamiento y de la solvencia de los principales inquilinos puede suponer una desviación relevante en más o en menos del importe neto de la cifra de negocio, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

- *Riesgo de solvencia de los arrendatarios*

En el negocio de arrendamiento inmobiliario existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios que podría ocasionar la falta de pago del precio del alquiler. Adicionalmente 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. El Emisor cubre dicho riesgo mediante fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

A 31 de diciembre de 2015 la Compañía no tiene saldos deudores no provisionados para los que exista riesgo de mora, si bien hay que mencionar que el pasado 25 de mayo de 2016 la Sociedad adquirió el inmueble situado en el Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona donde contra el inquilino del negocio de restauración hay interpuestas diferentes demandas cuyos procedimientos se siguen en los Juzgados de 1ª instancia de Barcelona y en la actualidad la Sociedad no está percibiendo rentas por los locales correspondientes; es intención de QUONIA tratar de llegar a un acuerdo con el inquilino para que deje vacíos dichos locales.

Todo lo anterior, incluso que el coste del acuerdo con el inquilino indicado en el párrafo anterior sea superior al inicialmente estimado por QUONIA, podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

- *Riesgo por dependencia de Rusiton XXI S.L. como Gestora*

Conforme a los términos del contrato entre RUSITON y QUONIA, que se detallan en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Gestora entre otros prestará 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.

RUSITON 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 en la forma descrita en el presente Documento Informativo.

Además, el hecho de que cualquiera de los empleados de la Gestora hiciera algo o fuera acusada 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 una duración de 5 años desde la fecha de su firma (1 de julio de 2016), pudiendo posteriormente prorrogarse por periodos sucesivos de 1 año cada uno. Además de por la finalización de su periodo de duración, el contrato también puede terminar anticipadamente en varios supuestos descritos en el apartado 1.6.1. del presente Documento Informativo. En caso de terminación del contrato está prevista una indemnización en concepto de cláusula penal no sustitutiva de daños y perjuicios por parte de (i) la Sociedad a la Gestora si la terminación se produce por cualquier causa (incluso finalización de su duración) o (ii) la Gestora a la Sociedad si el contrato termina por causas imputables a la Gestora dentro de los tres primeros años de vigencia del mismo.

- *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, tal y como se detalla en los apartados 1.6.1. y 1.15.2. del presente Documento Informativo. La salida o el cese de alguna de estas personas clave podrían afectar negativamente al negocio de QUONIA.

- *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 por falta de calificación ambiental del edificio en la calle San Vicente 4-12 de Sevilla*

De conformidad con el apartado 13.31 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actividad de apartamentos turísticos en suelo urbano está sometida a calificación ambiental.

A la fecha del presente Documento Informativo tal calificación se encuentra en proceso de obtención para el edificio propiedad de QUONIA en la calle San Vicente 4-12 de Sevilla, ya que fue denegada en julio de 2013 y diciembre de 2014. El 27 de agosto de 2015 se ha reabierto el proceso para la obtención de la calificación, en relación con el cual (i) se encuentra pendiente de obtención de informe técnico urbanístico y (ii) fue emitido informe técnico ambiental favorable condicionado al cumplimiento de una serie de condicionantes técnicos.

La falta de calificación ambiental puede ser considerada una infracción de carácter muy grave sancionable con multas de entre 6.001 a 30.000 euros para los titulares de la actividad. Asimismo, se prevé la imposición de medidas accesorias tales como (i) la clausura temporal (entre dos y cinco años) definitiva del establecimiento, (ii) el cese temporal o definitivo de la actividad; (iii) la inhabilitación temporal para el ejercicio de la actividad (entre uno y dos años) o (iv) la revocación o suspensión de autorizaciones otorgadas. No obstante, en aplicación de los principios de mínima intervención que deben regir la actividad administrativa, la posibilidad de que se adopten medidas accesorias es remota, habida cuenta de que viene limitándose generalmente a aquellos supuestos en los que concurra un perjuicio grave para la salud de las personas, las cosas o el medio ambiente.

- *Riesgo por reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, entre otras, relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Compañía, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas.

- *Riesgo por concentración de producto y de mercado*

La Sociedad tiene una elevada concentración por producto, principalmente edificios de uso residencial y comercial, con los riesgos de demanda y oferta propios de ambos subsectores, muy sensibles, por ejemplo, a la evolución de la economía. 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.

Asimismo, la concentración de los activos de la Sociedad en el mercado español es significativa, específicamente en Barcelona, en concreto a la fecha del presente Documento de Incorporación representa un 60% de la superficie total bruta alquilable (SBA); mientras que en Sevilla y Langreo se ubica un 29% y un 11% respectivamente.

- *Riesgo por reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, que pueden hacer que el rendimiento de la inversión sea menor de lo esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Aunque QUONIA realice auditorías, valoraciones y estudios de mercado con cierta periodicidad, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración.

- *Riesgos propios de la gestión del patrimonio*

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 QUONIA no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados, con la consiguiente disminución de los ingresos y los resultados de la Sociedad. En ese sentido cabe destacar que el contrato de arrendamiento de Langreo (Asturias) es a largo plazo, pero con posibilidad de cancelación anticipada sin penalidad, y el resto de arrendatarios de la Compañía cuentan en general con contratos a corto plazo, por lo que mismos podrían sufrir modificaciones o renovarse en condiciones peores que las actuales.

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.

- *Riesgos por cambios en la estrategia de financiación de las inversiones inmobiliarias*

A futuro, las inversiones por adquisición de nuevos activos inmobiliarios podrían financiarse de distinta forma a la que ha sido hasta la fecha actual lo que podría hacer variar la rentabilidad esperada y el riesgo asumido por la Sociedad, afectando al valor de las acciones.

- *Riesgo de daños*

Los activos inmobiliarios de QUONIA están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas. Asimismo, la Compañía

podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad es propietaria. Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, el Emisor experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

- *Riesgos por cambios en la composición del portfolio de inversiones inmobiliarias*

Aunque a fecha actual las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se componen principalmente de edificios de uso residencial y comercial, la estrategia de inversión podría variar a futuro adquiriendo activos en otros segmentos con distintas rentabilidades y riesgos inherentes, lo que podría afectar a los resultados de la Sociedad y al valor de las acciones.

1.23.2 Riesgos fiscales

- *Riesgos por cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa a QUONIA*

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de SOCIMIs, por lo que no pagará IS por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que QUONIA pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Compañía sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de QUONIA, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

- *Riesgos por obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen*

Se ha de hacer notar que la Compañía estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante lo anterior, el artículo 27 de los estatutos de QUONIA establece que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, el Consejo de Administración de la Compañía podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. En este supuesto el accionista se compromete y obliga a mantener a la Compañía totalmente indemne y soportar íntegramente el gravamen al que se vea obligado soportar la Sociedad, asumiendo además, íntegramente cualesquiera otros gastos y costes soportados por la Compañía. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre

Sociedades que se derive para la Compañía del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

- *Riesgos por la transmisión de activos podría tener implicaciones negativas sobre el régimen fiscal especial de SOCIMIs*

Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de la SOCIMI, excluidas las derivadas de la transmisión de activos y filiales cualificados (tal y como se definen en la Ley de SOCIMIs) una vez transcurrido el plazo legal de mantenimiento de tres años, debe provenir del arrendamiento de activos cualificados o de dividendos distribuidos por filiales cualificadas.

Si bien no parece consistente con la lógica del régimen fiscal especial, la literalidad de la Ley de SOCIMIs lleva a considerar que, si los activos o filiales son transmitidos antes del cumplimiento del período mínimo de mantenimiento de tres años, entonces:

- (i) La eventual ganancia patrimonial derivada de dicha transmisión computa como renta no cualificada a los efectos del umbral del 20% que no se debe exceder para el mantenimiento del régimen fiscal especial.
- (ii) En relación con los activos inmobiliarios, la totalidad de las rentas, incluyendo las derivadas del arrendamiento, derivado de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de SOCIMIs hubiera sido aplicable, serían gravados de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y estarían sujetos al tipo general (30% hasta 2014, 28% en 2015 y 25% de 2016 en adelante).

En todo caso, es importante resaltar dos previsiones de la Ley de SOCIMIs a este respecto:

- (i) Por un lado, los rendimientos derivados de las eventuales transmisiones realizadas antes del cumplimiento del período mínimo de mantenimiento de tres años pero que se hubieran obtenido dentro del período transitorio de dos años desde la elección del régimen fiscal especial de SOCIMIs, no provocarían la pérdida de dicho régimen.
 - (ii) Por otro lado, existe la posibilidad de subsanar el incumplimiento en el siguiente periodo impositivo.
- *Riesgos por la pérdida del régimen fiscal especial de las SOCIMIs*

La Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs. La entidad perderá el derecho a beneficiarse del régimen reconocido a las SOCIMIs por la Ley 11/2009 de 23 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Sector Inmobiliario, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la ley 16/2012, de 27 de diciembre para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la ley 16/2012, de 27 de diciembre, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.23.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario

- *Riesgos por ser el sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad inmobiliaria a nivel global y en concreto en la Península Ibérica está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de factores demográficos y sociales.

QUONIA no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá un agravamiento aún mayor de la fase recesiva actual del ciclo del sector inmobiliario de España, lo que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación.

- *Riesgos por cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad*

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias y a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se apliquen, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles, y por tanto asumir costes adicionales lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultados o valoración del Emisor.

En ese sentido cabe destacar que en los inmuebles propiedad de la Sociedad en Barcelona como en Sevilla, por la zona en la que están ubicados, si se quisiera llevar a cabo alguna actuación urbanística concreta se requiere atender a las limitaciones derivadas del régimen de protección establecido en el planeamiento urbanístico correspondiente y será necesaria la intervención del órgano municipal de protección del patrimonio correspondiente para la obtención de las licencias necesarias.

Un retraso en la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para llevar a cabo las obras en los edificios de la Sociedad sitos en la calle Balmes 45-47 y Passeig Joan de Borbó 60-61-62 de Barcelona que va a ser objeto de reforma podría afectar negativamente al negocio y previsión de ingresos de QUONIA.

- *Riesgos por ser el sector inmobiliario en España altamente competitivo*

A pesar de la situación actual de la actividad inmobiliaria en España, el sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

Los competidores de QUONIA son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios, al igual que ha ocurrido en los últimos años.

- *Riesgos por la relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, por tanto, QUONIA podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

Además la liquidez de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad podría verse afectada por existir en alguno de los inmuebles propiedad de la Compañía un derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario.

1.23.4 Riesgos ligados a las acciones

- *Riesgos asociados a la valoración de la Sociedad*

De conformidad con lo establecido en la regulación del MAB relativa a SOCIMIs, EY ha realizado una valoración independiente de la totalidad de las acciones en circulación de la Sociedad a 31 de marzo de 2016 en un rango de entre 32,9 y 41,9 millones de euros. Con todo, esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar así como en las proyecciones financieras de la Compañía consideradas por EY en su informe. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender sus activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones del Emisor podrían venderse en el MAB.

Las mencionadas hipótesis y proyecciones financieras incluyen, entre otras, estimaciones relativas al grado de ocupación de los activos propiedad de QUONIA así como sobre los activos que ha adquirido o previsiblemente adquirirá entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, a la futura actualización de rentas, a la rentabilidad de salida o a la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor podría no estar de acuerdo.

- *Riesgos por la influencia de los Accionistas de Referencia*

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

En el apartado 1.17 del presente Documento Informativo se realiza una descripción de cada uno de los Accionistas de Referencia.

Eureka Global Pte. Ltd. es una compañía con sede en Singapur en la que D. Divo Milan Haddad, Presidente de QUONIA, es titular último del 100% del capital. Adicionalmente el Sr. Milan Haddad también tiene una participación indirecta del 50% en la empresa Dimmag Invest S.A., ubicada en Panamá, propietaria del 1,310% de las acciones de la Sociedad. Por consiguiente, el Presidente de QUONIA cuenta con una participación indirecta del 17,089% en el capital de la Sociedad.

Banque Heritage S.A. es un banco con domicilio social en Suiza, fundado hace 29 años por la familia Esteve que sigue siendo su accionista de control. El banco, que se rige por la legislación suiza, es titular de las acciones de QUONIA y detenta dicha participación como nominee por cuenta de 6 clientes, teniendo solamente un cliente denominado Westmalle Civil Company (entidad con sede en Bélgica) 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, con sede en las Islas Caimán, es una compañía de inversión abierta con (i) acciones con derechos económicos pero sin derecho a voto suscritas por inversores y (ii) acciones con derecho a voto pero sin derechos económicos suscritas por el

“manager” (entidad gestora) de la compañía de inversión. La entidad gestora es la sociedad XRV Management, controlada de forma indirecta por D. José Luis Llamas Figueroa (Consejero de QUONIA).

Infinitum Holdings Pte. Ltd. es una compañía de Singapur propiedad de Madison Hill Trust cuyo beneficiario es Dña. Lourdes A. de Saucedo, madre de Dña. Ana María Saucedo Arizpide (Consejera de QUONIA).

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

Los Accionistas de Referencia podrían 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.

- *Riesgo de recuperación del 100% de la inversión*

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. En ese sentido la inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente y se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores.

- *Riesgos por falta de liquidez de las acciones*

Las acciones de QUONIA no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

El 30,33% de la Sociedad es propiedad de 20 accionistas con participaciones directas e indirectas inferiores al 5%, por lo que se estima que las acciones de QUONIA tendrán una reducida liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado. La inversión en acciones de QUONIA puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

- *Riesgos por la evolución de la cotización*

Los mercados de valores pueden presentar una elevada volatilidad, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

El precio de mercado de las acciones del Emisor puede ser volátil. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de QUONIA y del mercado inmobiliario; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre QUONIA y en la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) así como operaciones de venta que los Accionistas de Referencia de la Compañía pueda realizar de sus acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones del Emisor.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de QUONIA.

- *Riesgos por las recomendaciones de buen gobierno*

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo la mayoría de las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") si bien dispone de:

- (i) Un tamaño del Consejo de Administración que permita la participación de todos sus miembros en los debates que se establezcan. El número de consejeros de QUONIA es de ocho, y se encuadra dentro del rango aconsejado por el Código Unificado (entre 5 y 15 consejeros).
- (ii) Una Comisión de Auditoría y Control en el seno de su Consejo de Administración, que se describe en el apartado 1.15.1 del presente Documento Informativo (aunque la Comisión no cumple con las recomendaciones del Código Unificado al estar formada por 3 consejeros dominicales).
- (iii) Un RIC, tal y como se menciona en el apartado 1.22 siguiente.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. **Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.**

La Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y ordinaria el 12 de mayo de 2016 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de veinticinco millones cuatrocientos treinta y nueve mil quinientos sesenta y nueve euros (25.439.569€), representado por veinticinco millones cuatrocientos treinta y nueve mil quinientas sesenta y nueve (25.439.569) acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 1.4.2 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Sociedad conoce y acepta a someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. **Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.**

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como se ha señalado en el apartado 1.17, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son

20. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 7.715.694 acciones (30,33% del capital), cuyo valor asciende a 12.730.895,10 euros tomando en consideración el precio de referencia de 1,65 euros por acción fijado por el Consejo de Administración de QUONIA de fecha 1 de julio de 2016 para la incorporación al MAB.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de QUONIA es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, “Ley de Sociedades de Capital” o “LSC”), así como en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “Ley de SOCIMIs”) y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante “Iberclear”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante “Entidades Participantes”).

Las acciones de la Sociedad están denominadas en Euros (euros).

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en normativa vigente o los estatutos sociales de la Sociedad:

- Derecho a percibir dividendos:

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

En relación a los dividendos, la Sociedad se regirá por lo previsto en los artículos 20 y 27 de sus estatutos y mientras haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs (Ley 16/2012 de 27 de diciembre) le será de aplicación los siguientes preceptos recogidos en el artículo 6 de dicha Ley:

1. Estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por su participación en otras SOCIMIs en su caso; y

- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs en su caso afectos al cumplimiento de su objeto social principal, siempre realizadas una vez transcurridos los plazos mínimos previstos por el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs que son, generalmente, de tres años. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento mínimo de 3 años, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

2. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado 1 anterior.

La mencionada ley de SOCIMIs también establece que la reserva legal de la Sociedad no podrá exceder del 20% del capital social.

Adicionalmente, el artículo 27 de los estatutos de QUONIA establece que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, el Consejo de Administración de la Compañía podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. En este supuesto el accionista se compromete y obliga a mantener a la Compañía totalmente indemne y soportar íntegramente el gravamen al que se vea obligado soportar la Sociedad, asumiendo además, íntegramente cualesquiera otros gastos y costes soportados por la Compañía. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Compañía del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Por otra parte, el artículo 9 de los estatutos de QUONIA indica que en caso de usufructo de acciones la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. En el caso de prenda corresponderá al propietario el ejercicio de sus derechos de socio.

- Derechos de voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Sociedad, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los estatutos sociales de QUONIA.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista.

- Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de QUONIA confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 414, 417 y 511 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de QUONIA confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de QUONIA conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

2.4. **En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.**

Las acciones de QUONIA no están sujetas a ninguna restricción a su transmisión, tal como se desprende del artículo 6 de sus estatutos sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Artículo 6º.- Transmisión y representación de las acciones

1. Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo

tiempo, una oferta de compra en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los restantes accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

- 2. Las acciones tendrán el carácter de nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.*
- 3. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluido en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.*
- 4. Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea titular real de la acción, siempre que la realizara de buena fe y sin culpa grave.*
- 5. En la hipótesis de que la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable tenga dicha legitimación en virtud de un título fiduciario u otro de significado análogo, la Sociedad podrá requerirle para que acredite tal condición de fiduciario.”*

El artículo 6° de los estatutos sociales de QUONIA se aprobó en la Junta General de accionistas celebrada, con carácter universal y ordinario, el día 12 de mayo de 2016, y en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB, y en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha de registro del presente Documento Informativo no consta a la Sociedad la existencia de ningún pacto parasocial que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.

Los Accionistas de Referencia de la Sociedad, con una participación superior al 5% del capital social, son Eureka Global Pte. Ltd., D. Alfonso de Angoitia Noriega, Westmalle Civil Company

(a través de Banque Heritage S.A. como se señala a continuación), VRX I Investment Fund SPC, Infinitum Holdings Pte. Ltd. y Anima Mundi Ltd. tal como se indica en el apartado 1.17 del presente Documento.

Banque Heritage S.A., banco que se rige por la legislación suiza, es titular de las acciones de QUONIA pero como nominee por cuenta de 6 clientes, teniendo solamente un cliente denominado Westmalle Civil Company (entidad con sede en Bélgica) una participación superior al 5,00% de QUONIA. Dña. Mauricia R Dodi es la beneficiaria última de Westmalle Civil Company.

Los Accionistas de Referencia antes indicados se han comprometido a no ofrecer, pignorar, vender, contratar para vender, vender una opción o contrato para comprar, comprar una opción o contrato para vender, conceder una opción, derecho o garantía de compra, prestar o de alguna otra forma disponer de o transferir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad o valores convertibles, ejercitables o canjeables por acciones de la Sociedad, warrants o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad (incluidas las transacciones con instrumentos financieros previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores), ni realizar, directa o indirectamente, cualquier operación que pueda tener un efecto similar a las anteriores, durante los 365 días siguientes a la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso:

- (i) la entrega de acciones para permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez;
- (ii) las transmisiones o emisiones de acciones por accionistas como consecuencia de:
 - a. transmisiones de acciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio), o transmisiones en favor de familiares directos hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad o cualquier sociedad en la que cualquiera de los anteriores ostente control, siempre que la entidad adquirente o dichos familiares directos asuman idéntico compromiso de no transmisión de acciones por el período remanente;
 - b. transmisiones de acciones realizadas en el contexto de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad; y
 - c. transmisiones de acciones de la Sociedad derivadas de la ejecución forzosa de prendas o garantías constituidas con anterioridad a la asunción del presente compromiso.

2.7. **Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la sociedad.**

En el seno de la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada con carácter universal y ordinario el día 12 de mayo de 2016, se adoptaron los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMIs) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior y es el siguiente:

“Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y los pactos parasociales, así como los requisitos exigibles a la solicitud exclusión de negociación en el MAB conforme a los artículos 7 y 8 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 7.- Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales

Participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente del 5% de capital social o sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Pactos parasociales

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de

designación expresa) y dentro del plazo de cuatro (4) días naturales a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil”.

“Artículo 8.- Exclusión de negociación

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero ”

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la Ley, en los estatutos sociales (del artículo 13 al 20 ambos incluidos).

Los accionistas, reunidos en Junta General, decidirán por las mayorías exigidas en cada caso sobre los asuntos de su competencia, conforme a la ley y a los estatutos.

Las Juntas Generales, deberán ser convocadas por el órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad y podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la que previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

Los administradores convocarán la Junta General siempre que lo estimen necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo solicite un número mínimo de accionistas que represente, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social (o el porcentaje previsto en la legislación aplicable según se encuentre modificada en cada momento), expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este último caso, los administradores convocarán la Junta General dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente al órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

La convocatoria se realizará, salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos (por ejemplo, en caso de traslado de domicilio al extranjero) mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio.

A este respecto, podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones siempre que conste previamente a la celebración de la junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento

que, conforme a derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente acreditación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista. La representación comprenderá todas las acciones del representado, deberá conferirse por escrito y si no consta en documento público deberá ser especial para cada Junta.

El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Junto con el presidente y el secretario de la Junta General, formarán la Mesa de la Junta General los restantes miembros del Consejo de Administración asistentes a la misma. El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

En la Junta deberán de votarse por separado los asuntos que sean sustancialmente diferentes y, en todo caso, los siguientes aun cuando aparezcan en el mismo punto del orden de día:

- El nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador;
- En la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia;
- Si imperativamente se estable la votación separada; o
- En su caso, en aquellos asuntos en los que así se disponga en los estatutos

Salvo que por ley se establezcan otros quórum de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.

Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento (50%) del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento (25%) de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en aquellos otros supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta por ciento (50%) de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o

representados. Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las mayorías y quórum especiales establecidos con carácter imperativo en la LSC o en otras leyes.

El accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que se hace referencia en la legislación en vigor.

En la página web de la Sociedad (www.quonia.com) se encuentran disponibles, entre otra documentación, los estatutos sociales.

2.9. **Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.**

Con fecha 1 de julio de 2016, el Emisor ha formalizado un contrato de liquidez (el "Contrato de Liquidez") con Santander Investment Bolsa, S.V. S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de QUONIA en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (así como las Instrucciones Operativas que la desarrolla), aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la regulación del MAB relativa a SOCIMIs (en adelante las "**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha Entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, QUONIA se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 300.000 euros en efectivo y 181.818 acciones de la Compañía (con un valor estimado de mercado de 300.000 euros), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del

Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 90 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

3.1. Información sobre buen gobierno corporativo de QUONIA

Tal y como se menciona en el apartado 1.15.1. del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene:

- Un tamaño del Consejo de Administración que permita la participación de todos sus miembros en los debates que se establezcan. El número de consejeros de QUONIA es de seis (6), y se encuadra dentro del rango aconsejado por el Código Unificado (entre 5 y 15 consejeros).
- Una Comisión de Auditoría y Control en el seno de su Consejo de Administración, que se describe en el apartado 1.15.1 anterior.

Así mismo, como se indica en el apartado 1.22 del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de QUONIA ha aprobado el RIC.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

4.1. Información relativa al Asesor Registrado.

QUONIA designó con fecha 9 de marzo de 2016 a VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 6/2016 del MAB. En dichas Circulares se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil para las SOCIMIs 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, descrito en el presente apartado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establecía en la Circular MAB 10/2010 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 calle Núñez de Balboa 4, 1ºD, 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.

4.2. **En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.**

La Sociedad, en el proceso de incorporación de las acciones al MAB-SOCIMI, encargó a EY, con domicilio en Madrid, Plaza de Pablo Ruíz Picasso 1, 28020 Madrid, y CIF B28246163, la emisión del preceptivo informe de valoración independiente de las acciones de la Compañía a 31 de marzo de 2016. Una copia del mencionado informe de valoración, se adjunta como Anexo III a este Documento Informativo.

4.3. **Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI**

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado sus servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil:

- (i) Rusiton XXI S.L., como Gestora de la Sociedad.
- (ii) Deloitte S.L. como auditor de (1) las cuentas anuales abreviadas del Emisor y (2) la revisión limitada de los estados intermedios abreviados del primer trimestre de 2016 del Emisor.
- (iii) Cuatrecasas Gonçalves Pereira, S.L.P., como asesor legal de la Sociedad y despacho encargado de la due diligence legal a efectos de la incorporación al MAB de la Compañía.
- (iv) Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L., como valorador independiente de la Sociedad y de los activos de la misma.
- (v) Santander Investment Bolsa S.V. S.A., como Proveedor de Liquidez
- (vi) Santander Investment, S.A., como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del registro contable de accionistas de la Sociedad.

Anexo I. Cuentas anuales abreviadas de QUONIA objeto de auditoría de los ejercicios 2014 y 2015

Quonia, S.L.
(anteriormente Investmex
Real Estate, S.L.)

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2015, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios de
Quonia, S.L. (anteriormente Investmex Real Estate, S.L.):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Quonia, S.L., que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Quonia, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de Quonia, S.L. a 31 de diciembre de 2015, as3 como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atenci3n sobre la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas que indica que la Sociedad se ha acogido al r3gimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho r3gimen est3 la obligaci3n de negociaci3n en un mercado regulado y, para su cumplimiento, se fija un per3odo de dos a3os desde la fecha de solicitud de acogimiento a dicho r3gimen. La Sociedad se encuentra en proceso de admisi3n a cotizaci3n de sus acciones en el Mercado Alternativo Burs3til, por lo que los Administradores de ésta estiman que cumplirán con dichos requisitos dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuesti3n no modifica nuestra opini3n.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N3 S0692



Ana Torrens

19 de abril de 2016

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2016 Núm. 20/16/05754
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe subjecte a la normativa
reguladora de l'activitat
d'auditoria de comptes a Espanya
.....

Quonia, S.L.

(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE: Inversiones inmobiliarias Inversiones financieras a largo plazo Total activo no corriente	Nota 5	18.746.268	6.750.795	PATRIMONIO NETO: FONDOS PROPIOS- Capital Prima de asunción Reservas Resultados negativos de ejercicios anteriores Otras aportaciones de socios Resultado del ejercicio - (Pérdidas) Total patrimonio neto PASIVO NO CORRIENTE: Deudas a largo plazo Deudas financieras a largo plazo Total pasivo no corriente PASIVO CORRIENTE: Deudas a corto plazo Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Acreedores varios Otras deudas con las Administraciones Públicas Anticipos de clientes Total pasivo corriente TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 9	15.136.544	3.200
		-	300.000			4.966.656	-
		18.746.268	7.050.795			(477)	(477)
						(290.613)	(3.246)
						3.050	3.050
ACTIVO CORRIENTE: Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios Deudores varios Otros créditos con Administraciones Públicas Inversiones financieras a corto plazo Efectivo y otros activos líquidos equivalentes Total activo corriente TOTAL ACTIVO	Nota 6	140.460	28.265	PASIVO CORRIENTE: Deudas a corto plazo Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Acreedores varios Otras deudas con las Administraciones Públicas Anticipos de clientes Total pasivo corriente TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 8	587.443	3.658.588
		30.885	1.085			43.205	735.035
		56.432	8.580			35.851	716.709
		53.143	18.600			7.354	11.096
		650.000	150.000			-	7.230
	Nota 10.1	9.181.932	760.368		Nota 10.1	-	-
		9.972.392	938.633			630.648	4.393.623
		28.718.660	7.989.428			28.718.660	7.989.428

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2015.

Quonia, S.L.
(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2015
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	425.636	66.617
Otros gastos de explotación-		(750.003)	(94.816)
Servicios exteriores	Nota 12.2	(716.743)	(88.300)
Tributos		(33.997)	(1.970)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		782	(4.274)
Otros gastos de gestión corriente		(45)	(272)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(85.859)	(15.816)
Gastos e Ingresos excepcionales		553	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(409.673)	(44.015)
Ingresos financieros		5.112	1.490
Gastos financieros-	Nota 7	(274.873)	(244.842)
Por deudas con terceros		(274.873)	(244.842)
RESULTADO FINANCIERO		(269.761)	(243.352)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(679.434)	(287.367)
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(679.434)	(287.367)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2015.

Quonia, S.L.
(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(679.434)	(287.367)
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)	(679.434)	(287.367)

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015.

4

Quonia, S.L.

(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	3.200	-	(477)	(3.246)	3.050	(236)	2.291
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(287.367)	(287.367)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	236	236
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	3.200	-	(477)	(3.246)	3.050	(287.367)	(284.840)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(287.367)	-	287.367	-
Operaciones con socios-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital (Nota 9)	15.133.344	4.966.656	-	-	-	-	20.100.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(679.434)	(679.434)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	15.136.544	4.966.656	(477)	(290.613)	3.050	(679.434)	19.135.726

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.

4

Quonia, S.L.
(anteriormente Investmex
Real Estate, S.L.)

Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

X

Quonia, S.L. (anteriormente Investmex Real Estate, S.L.)

Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

1. Actividad de la Empresa

Quonia, S.L., en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad el 30 de julio de 2010. Su domicilio social se encuentra en la Calle Villarroel, nº216, 3º 1ª de Barcelona. Con fecha 28 de septiembre de 2015 la Sociedad cambió su denominación social a la actual.

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 abreviadas, respecto a información de cuestiones.

Régimen de SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos 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 abreviadas

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015 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 esta memoria abreviada referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

2.6. Agrupación de partidas

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

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2015, se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han capitalizado gastos financieros.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

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

Los ingresos devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 426 miles de euros (Nota 12.1), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

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

4.2. Instrumentos financieros

4.2.1. Activos financieros

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2015, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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

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

4.2.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

4.3. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 30 de julio de 2014 y ante el notario Don Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 1584 de orden de su protocolo, la Sociedad aprobó un nuevo artículo 10 bis de sus Estatutos Sociales a la escritura otorgada por el Registrador Mercantil de Barcelona en el que comunicó la opción adoptada por su Consejo de Administración de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV

de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 1 año.

4.4. Efectivo y otros medios equivalentes

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

4.5. Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.6. Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

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

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

Intereses recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del 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 abreviada.

4.7. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

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

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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

4.8. Transacciones con partes vinculadas

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

4.9. Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2015 y 2014 no han sido significativos.

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

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

Ejercicio 2014

	Euros		
	31/12/2013	Altas / (Dotaciones)	31/12/2014
Coste	-	6.766.611	6.766.611
Amortización acumulada	-	(15.816)	(15.816)
Total	-	6.750.795	6.750.795

Con fecha 30 de octubre de 2015, la Sociedad ha adquirido un edificio de viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 45 de Barcelona por importe de 9,7 millones de euros. Asimismo, con fecha 23 de octubre de 2015 la Sociedad ha adquirido una finca en Langreo (Asturias) por importe de 1,3 millones de euros que actualmente se encuentra arrendada.

Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad adquirió un edificio compuesto por 27 viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 166 de Barcelona por importe de 5,1 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene dos activos inmobiliarios ubicados en la calle Balmes de Barcelona y un activo inmobiliario en el concejo de Langreo (Asturias). El uso de dichas inversiones, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, se distribuye del siguiente modo:

	Metros Cuadrados	
	31/12/2015	31/12/2014
Viviendas	3.944	1.619
Otros - Locales y trasteros	4.559	824
Total	8.503	2.443

Al cierre del ejercicio 2015 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación. En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Barcelona y en Langreo, propiedad de la Sociedad ascendieron a 426 miles de euros (Nota 12.1).

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones Inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

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

El valor neto contable por activo en comparación con su valor de tasación a cierre del ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

Activo	Euros		Tasador	Fecha de Tasación
	Valor Neto Contable	Valor de Mercado		
Balmes, 166 (Barcelona)	7.123.116	11.390.535	Sociedad de Tasación, S.A.	15/05/2015
Balmes 45-47 (Barcelona)	10.268.252	16.846.902	Sociedad de Tasación, S.A.	04/02/2016
Langreo (Asturias)	1.354.900	1.375.012	Sociedad de Tasación, S.A.	04/11/2015
Total	18.746.268	29.612.449		

6. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación abreviado adjunto al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	30.885	1.085
Deudores varios	56.432	8.581
Otros créditos con Administraciones Públicas	53.143	18.600
Total	140.460	28.266

7. Deudas financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas financieras a largo plazo" del balance de situación abreviado adjunto al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Deudas con entidades de crédito	8.779.301	3.492.857
Instrumentos financieros derivados	242.770	163.388
Gastos de formalización	(69.785)	(75.600)
Total	8.952.286	3.580.645

El saldo que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 corresponde a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria que ésta mantiene con el Banco Santander Central Hispano (BSCH) por las fincas sitas en la Calle Balmes 166 y 164 de Barcelona (véase Nota 5) y la Calle Balmes 45 y 47 de Barcelona (véase Nota 5). El vencimiento de los citados contratos se produce el 31 de julio de 2029 y el 30 de octubre de 2027, respectivamente. La citada deuda con entidades de crédito separada por vencimiento se muestra a continuación:

	Euros					
	2017	2018	2019	2020	2021 y adelante	Total Largo plazo
Deudas con entidades de crédito	658.736	676.863	695.502	714.670	6.033.530	8.779.301
Total	658.736	676.863	695.502	714.670	6.033.530	8.779.301

El tipo de interés medio del ejercicio 2015 para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 3,002% (un 3,363% en 2014).

Instrumentos financieros derivados

La Sociedad tiene contratados dos instrumentos financieros de cobertura de tipo de interés cuyo objetivo es acotar las fluctuaciones en los flujos de efectivo por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) de la financiación de la Sociedad. El valor de los citados instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2015 es de 242 miles (163 miles a 31 de diciembre de 2014), y la contraparte es Banco de Santander. La variación del valor razonable de dicho derivado ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias dado que ha sido considerado un instrumento financiero de no cobertura contable.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2015

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
IRS	31/07/2022	3.600.000	165.324
IRS	30/10/2022	5.500.000	77.446
Total		9.100.000	242.770

Ejercicio 2014

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
IRS	31/07/2022	3.600.000	163.388
Total		3.600.000	163.388

8. Deudas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado adjunto al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Deudas a corto plazo	336.512	3.551.445
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	250.931	107.143
Total	587.443	3.658.588

La Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2015 un importe pendiente de pago con la sociedad Antartic Vintage S.L. derivado de la compraventa del local de la Calle Balmes 166 (Barcelona). Asimismo, a 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantenía una deuda frente a la Sociedad Eureka Global Pte. Ltd. que fue aportada por parte de uno de sus socios.

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1. Capital social

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

Durante el ejercicio 2015 los socios de la Sociedad han realizado sucesivas aportaciones de capital cuyo importe total asciende, en concepto de capital social y prima de ascunción, a 15.133 y 4.967 miles de euros, aproximada y respectivamente. Dichas ampliaciones de capital se encuentran debidamente asumidas y desembolsadas a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas y se detallan a continuación:

- Con fecha 29 de enero de 2015, la Sociedad ha incrementado su capital social en 5.200.000 euros.
- Con fecha 5 de mayo de 2015, la Sociedad ha incrementado su capital social en 1.986.669 euros con una ampliación de la prima de emisión de 993.331 euros, lo que hace una ampliación total de 2.980.000 euros.
- Con fecha 28 de setiembre de 2015, la Sociedad ha incrementado su capital social en 7.946.676 euros con una ampliación de la prima de emisión de 3.973.324 euros, lo que hace una ampliación total de 11.920.000 euros.

Al cierre del ejercicio 2015, el detalle de las personas jurídicas con una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad es el siguiente:

	% de participación
VRX I Investment Fund SPC	21%
Westmalle Civil Company	10%

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

9.2. Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2015 la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

10.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Euros			
	31/12/2015		31/12/2014	
	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor
Hacienda Pública acreedor por IRPF	7.354	-	11.096	-
Hacienda Pública deudora por IVA	-	29.852	-	12.775
Retenciones y pagos a cuenta IS	-	23.291	-	5.825
Total	7.354	53.143	11.096	18.600

10.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. No existen diferencias entre los ingresos y gastos del ejercicio 2015 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Según se indica en la Nota 4.3, la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%) y por tanto no se ha registrado activo por impuesto diferido.

10.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015 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 abreviadas adjuntas.

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

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

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - 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 - 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, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Inmueble Calle Balmes, 166 (Barcelona): 31/07/2014 Inmueble Calle Balmes, 45-47 (Barcelona): 30/10/2015 Inmueble Langreo (Asturias): 23/10/2015
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble Calle Balmes, 166 (Barcelona): 7.123.116 euros Inmueble Calle Balmes, 45-47 (Barcelona): 10.268.252 euros Inmueble Langreo (Asturias): 1.354.900 euros
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2015	2014
Balmes, 166 (Barcelona)	381.630	66.617
Balmes, 45-47 (Barcelona)	21.017	-
Langreo (Asturias)	22.990	-
Total	425.636	66.617

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

12.2 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Servicios Exteriores" de los ejercicios 2015 y 2014 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2015	2014
Reparaciones y conservación	47.576	32.667
Servicios profesionales	588.292	41.167
Transportes	468	117
Primas de Seguros	8.072	1.759
Servicios bancarios	11.098	494
Publicidad y propaganda	1.005	-
Suministros	27.802	1.503
Otros gastos	32.430	10.593
Total	716.743	88.300

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

En base a la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, correspondiente a la reforma de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y de acuerdo con lo establecido en la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, se detalla la información relativa al período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales a la fecha del balance de situación adjunto:

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18
Ratio de operaciones pagadas	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	12
	Miles de Euros
Total pagos realizados	1.239
Total pagos pendientes	36

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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 las partidas "Acreedores comerciales" y "Otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días naturales.

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

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2015 y 2014 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Euros			
	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Sueldos	Otros Conceptos	Sueldos	Otros Conceptos
Consejo de Administración	221.406	-	-	-

Los miembros del consejo de administración no se encuentran en plantilla de la Sociedad por lo que las retribuciones detalladas anteriormente han sido registradas en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. La Sociedad no tiene contraído con los miembros de su Consejo de Administración compromiso alguno en concepto de pensiones o premios de jubilación ni concedidos préstamos.

Asimismo, con fecha 29 de enero de 2015 se subscribieron contratos de prestación de servicios con determinados miembros del Consejo de Administración que fueron ratificados el 5 de mayo de 2015. En dichos contratos se establecía una condición suspensiva que no se ha cumplido al cierre del ejercicio ni a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

A 31 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad Quonia, S.L. está compuesto por tres mujeres y 5 varones.

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

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

Durante el ejercicio 2015 ni el Consejo de Administración de Quonia, S.L. ni las personas vinculadas al mismo según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

16. Otra información

16.1. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2015	2014
Servicios de Auditoría	22.000	12.000
Otros servicios	40.185	30.000
Total Honorarios profesionales	62.185	42.000

17. Hechos posteriores

Durante el ejercicio 2016 y previo a la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad ha firmado tres opciones de compraventa para la adquisición de distintos activos inmobiliarios por importe conjunto de 33 millones de euros.

En febrero de 2016 el consejo de administración ha propuesto a la Junta de Socios una ampliación de capital por un importe máximo de 17 millones de euros. No se han producido otros hechos posteriores que afecten a las cuentas anuales abreviadas.

Barcelona, a 31 de marzo de 2016

Sra. D^a Mayra Hernández

Sr. D. Divo Milan Haddad

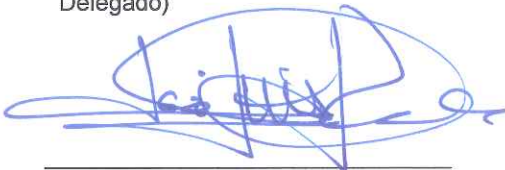
(Presidente)

Sra. D^a Alicia Solares Flores

Sra. D^a. Ana María Saucedo Arizpe

Sr. D. Enric Pérez Mas
(Vicepresidente y Consejero
Delegado)

Sr. D. Jose Luis Llamas



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

Quonia, S.L.
(anteriormente Investmex
Real Estate, S.L.)

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios de
Quonia, S.L. (anteriormente Investmex Real Estate, S.L.):

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Quonia, S.L., que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Quonia, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de Quonia, S.L. a 31 de diciembre de 2014, as3 como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

P3rrafo de 3nfasis

Llamamos la atenci3n sobre la Nota 1 de la memoria abreviada adjunta en la que se indica que la Sociedad se ha acogido al r3gimen de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho r3gimen est3 la obligaci3n de negociaci3n en un mercado regulado, para cumplimiento se fija un per3odo de dos a3os desde la fecha de acogimiento a dicho r3gimen. La Sociedad se encuentra en proceso de admisi3n a cotizaci3n de sus acciones en el Mercado Alternativo Burs3til y los Administradores estiman que se cumplir3n con dichos requisitos dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuesti3n no modifica nuestra opini3n.

P3rrafo de otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013 no fueron sometidas a auditor3a por estar la Sociedad eximida de dicha obligaci3n, de modo que las cifras referidas al 31 de diciembre de 2013, que se presentan a efectos comparativos, se identifican como no auditadas.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N3 S0692



Ana Torrens

19 de abril de 2016

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2016 N3m. 20/16/05753
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....
Informe subjecte a la normativa
reguladora de l'activitat
d'auditoria de comptes a Espanya
.....

Quonia, S.L.

(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 9		
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	6.750.795	249	FONDOS PROPIOS-		3.200	3.200
Inversiones financieras a largo plazo		300.000	-	Capital		(477)	(477)
Activos por impuesto diferido		-	1.319	Reservas		(3.246)	(3.246)
Total activo no corriente		7.050.795	1.568	Resultados negativos de ejercicios anteriores		3.050	3.050
				Otras aportaciones de socios		(287.367)	(236)
				Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		(284.840)	2.291
				Total patrimonio neto			
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:	Nota 7		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 6	28.266	723	Deudas a largo plazo		300.000	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1.085	-	Deudas financieras a largo plazo		3.580.645	-
Deudores varios		8.581	723	Total pasivo no corriente		3.880.645	-
Otros créditos con Administraciones Públicas	Nota 10.1	18.600	-	PASIVO CORRIENTE:	Nota 8		
Inversiones financieras a corto plazo		150.000	-	Deudas a corto plazo		3.658.588	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		760.368	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		735.035	-
Total activo corriente		938.634	723	Acreedores varios		716.709	-
TOTAL ACTIVO		7.989.429	2.291	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	11.096	-
				Anticipos de clientes		7.230	-
				Total pasivo corriente		4.393.623	-
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.989.428	2.291

(*) Cuentas anuales no sometidas a auditoría

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014.

Quonia, S.L.
(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2014
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	66.617	-
Otros gastos de explotación-		(94.816)	(37)
Servicios exteriores		(88.300)	(37)
Tributos		(1.970)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.274)	-
Otros gastos de gestión corriente		(272)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(15.816)	(278)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(44.015)	(315)
Ingresos financieros		1.490	-
Gastos financieros-		(244.842)	-
Por deudas con terceros		(244.842)	-
RESULTADO FINANCIERO		(243.352)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(287.367)	(315)
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	-	79
RESULTADO DEL EJERCICIO		(287.367)	(236)

(*) Cuentas anuales no sometidas a auditoría

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2014.

Quonia, S.L.
(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(287.367)	(236)
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)	(287.367)	(236)

(*) Cuentas anuales no sometidas a auditoría

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014.

2

Quonia, S.L.

(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	3.200	(477)	(2.989)	3.050	(257)	2.527
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(236)	(236)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(257)	-	257	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	3.200	(477)	(3.246)	3.050	(236)	2.291
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	236	236
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(287.367)	(287.367)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	3.200	(477)	(3.246)	3.050	(287.367)	(284.840)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2014.

4

Quonia, S.L.
(anteriormente Investmex
Real Estate, S.L.)

Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' or 'K' shape.

Quonia, S.L. (anteriormente Investmex Real Estate, S.L.)

Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

1. Actividad de la Empresa

Quonia, S.L., en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad el 30 de julio de 2010. Su domicilio social se encuentra en la Calle Villarroel, nº216, 3º 1ª de Barcelona. Con fecha 28 de septiembre de 2015 la Sociedad cambió su denominación social a la actual.

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.

Con fecha 30 de julio de 2014, la Sociedad se adhirió al régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIs 11/2009, de 26 de octubre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica. La Sociedad se acogió al régimen especial de SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en el Impuesto sobre Sociedades.

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 abreviadas, respecto a información de cuestiones.

Régimen de SOCIMI

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos

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 abreviadas

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido reformuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- 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 ejercicio 2014 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. Agrupación de partidas

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

2.6. Reformulación de cuentas anuales abreviadas

Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2014 corresponden a la reformulación realizada por los Administradores de la Sociedad tras introducir determinadas modificaciones de presentación e información sobre las cuentas anuales abreviadas inicialmente formuladas con fecha 31 de marzo de 2015.

2.7. Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2014, como consecuencia de las pérdidas acumuladas en el presente y pasados ejercicios, el patrimonio neto de la Sociedad es negativo. Asimismo, a dicha fecha, la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 3.611 miles de euros. No obstante, conforme a lo dispuesto en la Nota 18 adjunta, la Sociedad ha recibido una capitalización de los créditos que mantenía a corto plazo por importe de 3.400 miles de euros de modo que, tras realizar dicha aportación, no se encuentra en causa de disolución ni posee un fondo de maniobra negativo.

Por este motivo, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Aplicación del resultado

El resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, se aplicará a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han capitalizado gastos financieros.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

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

Los ingresos devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 67 miles de euros (Nota 12.1), y figuran registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

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

4.2. Instrumentos financieros

4.2.1. Activos financieros

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2014, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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

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

4.2.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

4.3. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 29 de julio de 2014 y ante el notario Don Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 1584 de orden de su protocolo, la Sociedad aprobó un nuevo artículo 10 bis de sus Estatutos Sociales a la escritura otorgada por el Registrador Mercantil de Barcelona en el que comunicó la opción adoptada por su Consejo de Administración de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2014 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.4. Efectivo y otros medios equivalentes

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

4.5. Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.6. Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

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

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

Intereses recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del 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 abreviada.

4.7. Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

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

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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

4.8. Transacciones con partes vinculadas

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

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

	Euros		
	31/12/2013	Altas / (Dotaciones)	31/12/2014
Coste	-	6.766.611	6.766.611
Amortización acumulada	-	(15.816)	(15.816)
Total	-	6.750.795	6.750.795

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad mantiene un único activo inmobiliario ubicado en la calle Balmes de Barcelona. El uso de dicha inversión, al cierre del ejercicio 2014, se distribuye del siguiente modo:

	Metros Cuadrados
	31/12/2014
Viviendas	1.619
Otros - Locales y trasteros	824
Total	2.443

Al cierre del ejercicio 2014 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación. En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Barcelona, propiedad de la Sociedad ascendieron a 67 miles de euros (Nota 12.1).

Las inversiones inmobiliarias se encuentran en garantía hipotecaria de las deudas con entidades de crédito descritas en la Nota 7.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones Inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus activos inmobiliarios. Fruto de dicho análisis no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de deterioro.

6. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente:

	Euros
	31/12/2014
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.085
Deudores varios	8.581
Otros créditos con Administraciones Públicas	18.600
Total	28.266

7. Deudas financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas financieras a largo plazo" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente:

	Euros
	31/12/2014
Deudas con entidades de crédito	3.492.857
Instrumentos financieros derivados	163.388
Gastos de formalización	(75.600)
Total	3.580.645

El saldo que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 corresponde al contrato de préstamo con garantía hipotecaria que ésta mantiene con el Banco Santander Central Hispano (BSCH) desde 31 de julio de 2014 por las fincas de las que es propietaria en la Calle Balmes 166 y 164 de Barcelona (véase Nota 5) y por las cuales mantiene garantía hipotecaria. El vencimiento del contrato se produce el 31 de julio de 2029. La citada deuda con entidades de crédito separada por vencimiento se muestra a continuación:

	Euros					
	2015	2016	2017	2018	2018 y adelante	Total Largo plazo
Deudas con entidades de crédito	107.143	257.143	257.143	257.143	2.721.429	3.492.857
Total	107.143	257.143	257.143	257.143	2.721.429	3.492.857

El tipo de interés medio del ejercicio para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 3,363%.

Instrumentos financieros derivados

La Sociedad tiene contratado un instrumento financiero 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 citado instrumento financiero derivado al 31 de diciembre de 2014 es de 163 miles de euros, y la contraparte es Banco de Santander. La variación del valor razonable de dicho derivado ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad y vigentes al 31 de diciembre de 2014 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2014

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
IRS	29/07/2022	3.600.000	163.388
Total		3.600.000	163.388

8. Deudas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del ejercicio 2014 es el siguiente:

	Euros
	31/12/2014
Deudas a corto plazo	3.551.445
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	107.143
Total	3.658.588

El saldo que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 en "Deudas a corto plazo" corresponde, principalmente, a derechos de crédito frente a la Sociedad Eureka Global Pte. Ltd. Dicha sociedad está vinculada a uno de los Administradores que formulan las presentes cuentas anuales abreviadas. El saldo que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 en "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponde a la deuda a corto plazo derivada del contrato de préstamo con garantía hipotecaria que la Sociedad mantiene con el Banco Santander Central Hispano (BSCH) desde 31 de julio de 2014 por las fincas de las que es propietaria en la Calle Balmes 166 y 164 de Barcelona (véase Nota 5) y por las cuales mantiene garantía hipotecaria (Nota 7).

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1. Capital social

Al cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad asciende 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.

La totalidad de las participaciones a 31 de diciembre de 2014 las mantiene Gesrenta BCN, S.L., por lo que tiene carácter de Unipersonal.

9.2. Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2014 la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

10.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2014	
	Saldo acreedor	Saldo deudor
Hacienda Pública acreedor por IRPF	11.096	-
Hacienda Pública deudora por IVA	-	12.775
Hacienda Pública deudora por IS		5.825
Total	11.096	18.600

10.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. No existen diferencias entre los ingresos y gastos del ejercicio 2014 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Según se indica en la Nota 4.3, la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo al 0%) y por tanto no se ha registrado activo por impuesto diferido.

10.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 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 abreviadas adjuntas.

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

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

- Al 31 de diciembre de 2014 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad dado que es el primer año de constitución de la misma. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo según lo establecido en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs.

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2014, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros
	2014
Ingresos por arrendamientos	66.617
Total	66.617

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

13. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2014 no se han producido transacciones con partes vinculadas ni se han mantenido saldos con partes vinculadas salvo lo indicado en la Nota 8.

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (en euros):

	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Pagos dentro del plazo máximo legal	324.543	90%	-	-
Resto de pagos	36.139	10%	-	-
Total pagos del ejercicio	360.682	100%	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasaban el plazo máximo legal	-		-	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación abreviado.

Con fecha 26 de Julio de 2013 ha entrado en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

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

Durante el ejercicio 2014, no se han devengado sueldos, dietas ni otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad, ni se le han concedido créditos, anticipos ni garantías. La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones ni de seguros de vida con los Administradores de la Sociedad.

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

Durante el ejercicio 2014 ni el Consejo de Administración de Quonia, S.L. ni las personas vinculadas al mismo según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

17. Otra información

17.1. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

Descripción	Euros
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
	2014
Servicios de Auditoría	12.000
Otros servicios	30.000
Total Honorarios profesionales	42.000

18. Hechos posteriores

Durante el ejercicio 2015 los socios de la Sociedad han realizado sucesivas aportaciones de capital cuyo importe total asciende, en concepto de capital social y prima de emisión, a 15.133 y 4.967 miles de euros, aproximada y respectivamente. No se han producido otros hechos posteriores que afecten a las cuentas anuales abreviadas.

Barcelona, a 31 de marzo de 2016

Sra. D^a Mayra Hernández

Sr. D. Divo Milan Haddad

(Presidente)

Sra. D^a Alicia Solares Flores

Sra. D^a. Ana María Saucedo Arizpe

Sr. D. Enric Pérez Mas
(Vicepresidente y Consejero
Delegado)

Sr. D. Jose Luis Llamas



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

Anexo II. Estados financieros intermedios abreviados de QUONIA correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y 31 de marzo de 2016 objeto de revisión limitada por el auditor

Quonia, S.L.
(anteriormente Investmex
Real Estate, S.L.)

Estados Financieros
Intermedios Abreviados del
periodo de tres meses terminado el
31 de marzo de 2016, junto con el
Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS

Al Consejo de Administración de
Quonia, S.L. (anteriormente Investmex Real Estate, S.L.):

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de Quonia, S.L., que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de marzo de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de tres meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios abreviados adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Quonia, S.L., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios abreviados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Quonia, S.L. al 31 de marzo de 2016, así como de sus resultados para el período de tres meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.



Ana Torrens

2 de junio de 2016

Quonia, S.L.
(anteriormente Investmex
Real Estate, S.L.)

Estados Financieros Intermedios abreviados
correspondiente al periodo de 3 meses
terminado el 31 de marzo de 2016



Quonia, S.L.
(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE MARZO DE 2016
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/03/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/03/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 9		
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	20.569.232	18.746.268	FONDOS PROPIOS-		15.136.544	15.136.544
Total activo no corriente		20.569.232	18.746.268	Capital		4.966.656	4.966.656
				Prima de asunción		(477)	(477)
				Reservas		(970.091)	(290.613)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		3.050	3.050
				Otras aportaciones de socios		(1.167.335)	(679.434)
				Resultado del ejercicio - (Pérdidas)		17.968.347	19.135.726
				Total patrimonio neto			
				PASIVO NO CORRIENTE:	Nota 7	9.570.962	8.952.286
				Deudas financieras a largo plazo		9.570.962	8.952.286
				Total pasivo no corriente			
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:	Notas 8 y 9	17.518.022	587.443
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 6	356.502	140.460	Deudas a corto plazo-		17.000.000	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		43.624	30.885	Capital emitido pendiente de inscripción		32.341	336.512
Deudores varios	Nota 10.1	86.367	56.432	Otras deudas a corto plazo		485.681	250.931
Créditos con Administraciones Públicas		226.511	53.143	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		780.103	43.205
Inversiones financieras a corto plazo		1.700.000	650.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		769.266	35.851
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7	23.211.700	9.181.932	Acreedores varios		10.837	7.354
Total activo corriente		25.268.202	9.972.392	Deudas con las Administraciones Públicas		18.298.125	630.648
TOTAL ACTIVO		45.837.434	28.718.660	TOTAL PASIVO CORRIENTE		45.837.434	28.718.660
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de marzo de 2016.

Quonia, S.L.
(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL PERIODO DE TRES MESES
TERMINADO EL 31 DE MARZO 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016 (*)	Ejercicio 2015 (**)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	173.161	77.693
Otros gastos de explotación-		(1.064.004)	(189.628)
Servicios exteriores	Nota 12.2	(1.048.384)	(185.507)
Tributos		(15.620)	(4.077)
Otros gastos de gestión corriente		-	(44)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(40.191)	(12.672)
Gastos e Ingresos excepcionales		130	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(930.904)	(124.607)
Ingresos financieros		1.512	1.672
Gastos financieros-	Nota 7	(237.877)	(31.267)
Por deudas con terceros		(237.877)	(31.267)
Diferencias de cambio		(66)	-
RESULTADO FINANCIERO		(236.431)	(29.595)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	(1.167.335)	(154.202)
RESULTADO DEL EJERCICIO		-	-
		(1.167.335)	(154.202)

(*) Incluyen el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

(**) Incluyen el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015. Información no auditada ni revisada.

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

Quonia, S.L.
(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Ejercicio 2016 (*)	Ejercicio 2015 (**)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(1.167.335)	(154.202)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(1.167.335)	(154.202)

(*) Incluyen el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

(**) Incluyen el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015. Información no auditada ni revisada.

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

Quonia, S.L.
(anteriormente, Investmex Real Estate, S.L.)
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE

MARZO 2016
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	3.200	-	(477)	(3.290)	3.050	(287.367)	(284.884)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(287.367)	-	287.367	-
Operaciones con socios-							
- Aumentos de capital (Nota 9)	15.133.344	4.966.656	-	-	-	-	20.100.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(679.434)	(679.434)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	15.136.544	4.966.656	(477)	(290.657)	3.050	(679.434)	19.135.682
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(679.434)	-	679.434	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.167.335)	(1.167.335)
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2016	15.136.544	4.966.656	(477)	(970.091)	3.050	(1.167.335)	17.968.347

Las Notas 1 a 17 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

Quonia, S.L. (anteriormente Investmex Real Estate, S.L.)

Notas explicativas correspondientes al
periodo de 3 meses terminado el
31 de marzo de 2016

1. Actividad de la Empresa

Quonia, S.L., en adelante la Sociedad, se constituyó como sociedad el 30 de julio de 2010. Su domicilio social se encuentra en la Calle Villarroel, nº216, 3º 1ª de Barcelona. Con fecha 28 de septiembre de 2015 la Sociedad cambió su denominación social a la actual.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios abreviados

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

2.2. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios abreviados adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 30 de marzo de 2016.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en estas notas explicativas referidas al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015 se presenta, a efectos comparativos con la información del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

2.6. Agrupación de partidas

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

3. Aplicación del resultado

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

4. Normas de registro y valoración

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

4.1. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. Durante los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015 no se han capitalizado gastos financieros.

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

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

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

Los ingresos devengados durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 173 miles de euros (Nota 12.1), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

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

4.2. Instrumentos financieros

4.2.1. Activos financieros

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2015, no existen saldos deudores no provisionados para los cuales exista riesgo de mora.

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

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

4.2.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

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

4.3. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Efectivo y otros medios equivalentes

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

4.5. Partidas corrientes y no corrientes

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

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

4.6. Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

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

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

Intereses recibidos -

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del 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 abreviada.

4.7. Provisiones y contingencias

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

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

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

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus

consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.8. Transacciones con partes vinculadas

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

4.9. Costes repercutidos a arrendatarios

La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015 no ha sido significativa.

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y el ejercicio 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016

	Euros		
	31/12/2015	Altas / (Dotaciones)	31/03/2016
Coste	18.847.943	205.655	19.053.598
Amortización acumulada	(101.675)	(40.191)	(141.866)
Anticipos a proveedores	-	1.657.500	1.657.500
Total	18.746.268	1.822.964	20.569.232

Ejercicio 2015

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

A continuación se detallan los activos que la Sociedad mantiene al 31 de marzo de 2016:

- Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad adquirió un edificio compuesto por 27 viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 166 de Barcelona por importe de 5,1 millones de euros.
- Con fecha 30 de octubre de 2015, la Sociedad adquirió un edificio de viviendas y un local comercial situados en la Calle Balmes, 45 de Barcelona por importe de 9,7 millones de euros.
- Con fecha 23 de septiembre de 2015, la Sociedad adquirió una finca en Langreo (Asturias) por importe de 1,3 millones de euros que se encontraba arrendada.

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 la Sociedad ha firmado acuerdos para la adquisición de distintos activos inmobiliarios por importe conjunto de 30,5 millones de euros. Dichas operaciones de compraventa corresponden a:

- Con fecha 15 de febrero de 2016 la Sociedad ha formalizado una opción de compra de un activo hotelero en Barcelona cuyo valor de compraventa asciende a 11,1 millones de euros.
- Con fecha 19 de febrero de 2016 la Sociedad ha formalizado una opción de compra de un activo inmobiliario en Barcelona cuyo valor de compraventa asciende a 6,8 millones de euros. La Sociedad dispone hasta 25 de mayo de 2016 para poder ejercer dicha opción.
- Con fecha 11 de abril de 2016, la Sociedad ha suscrito un contrato privado de compraventa para la adquisición de un inmueble que consta de 41 viviendas para uso turístico, así como 93 plazas de aparcamiento y un trastero doble en Sevilla cuyo. El precio establecido de compraventa asciende a 12.575 miles de euros y la Sociedad dispone de 60 días para formalizar la escritura de compraventa.

Las altas del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 corresponden, principalmente, al anticipo de uno de dichos activos por importe de 1.656 miles de euros.

El uso de dichas inversiones, al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y del ejercicio 2015, se distribuye del siguiente modo:

	Metros Cuadrados	
	31/03/2016	31/12/2015
Viviendas	3.944	3.944
Otros - Locales y trasteros	4.559	4.559
Total	8.503	8.503

Al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación. En el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias, localizadas en Barcelona y en Langreo, propiedad de la Sociedad ascendieron a 173 miles de euros (Nota 12.1).

Asimismo, al 31 de marzo de 2016 la Sociedad dispone de un total de 40 viviendas y 4 locales para ser arrendados de los cuales se han recibido ingresos por arrendamiento durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 de 27 viviendas y 3 locales comerciales.

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones Inmobiliarias. Al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los Administradores de la Sociedad evalúan periódicamente y, como mínimo, al cierre del ejercicio la existencia de deterioros en sus activos inmobiliarios en base a valoraciones de terceros independientes. Fruto de dicho análisis no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de deterioro. Los Administradores de la Sociedad consideran que no se han producido variaciones significativas en relación al valor razonable de las tasaciones utilizadas para la formulación de las cuentas anuales de 31 de diciembre de 2015 por lo que las mismas no han sido actualizadas en la preparación de los estados financieros intermedios abreviados al 31 de marzo de 2016.

El valor neto contable por activo al 31 de marzo de 2016 es el siguiente:

Activo	Euros
	Valor Neto Contable
Balmes, 166 (Barcelona)	7.178.240
Balmes 45-47 (Barcelona)	10.382.144
Langreo (Asturias)	1.351.348
Total	20.569.232

6. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y el ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2016	31/12/2015
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	43.624	30.885
Deudores varios	86.367	56.432
Créditos con Administraciones Públicas	226.511	53.143
Total	356.502	140.460

7. Deudas financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas financieras a largo plazo" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y el ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2016	31/12/2015
Deudas con entidades de crédito	9.238.590	8.779.301
Instrumentos financieros derivados	400.703	242.770
Gastos de formalización	(68.331)	(69.785)
Total	9.570.962	8.952.286

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

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

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

	Euros					
	2017 (*)	2018	2019	2020	2021 y adelante	Total Largo plazo
Deudas con entidades de crédito	525.742	718.130	738.238	758.925	6.497.555	9.238.590
Total	525.742	718.130	738.238	758.925	6.497.555	9.238.590

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

El tipo de interés medio del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 para las deudas con entidades de crédito ha sido de un 3,09% (un 3,002% en 2015).

Instrumentos financieros derivados

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

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

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
IRS	31/07/2022	3.600.000	220.205
IRS	30/10/2022	5.500.000	180.498
Total		9.100.000	400.703

Ejercicio 2015

Instrumento	Vencimiento	Nominal (Euros)	Valor Razonable (Euros)
IRS	31/07/2022	3.600.000	165.324
IRS	30/10/2022	5.500.000	77.446
Total		9.100.000	242.770

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa

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

1. Riesgo de crédito

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

2. Riesgo de liquidez

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

3. Riesgo de mercado

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

8. Deudas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado adjunto al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y del ejercicio 2015 es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2016	31/12/2015
Capital emitido pendiente de inscripción	16.991.821	-
Otras deudas a corto plazo	32.341	336.512
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	485.681	250.931
Total	17.509.843	587.443

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

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1. Capital social

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

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

- Con fecha 29 de enero de 2015, la Sociedad ha incrementó su capital social en 5.200.000 euros.
- Con fecha 5 de mayo de 2015, la Sociedad incrementó su capital social en 1.986.669 euros con una ampliación de la prima de ascunción de 993.331 euros, lo que hacía una ampliación total de 2.980.000 euros.
- Con fecha 28 de setiembre de 2015, la Sociedad incrementó su capital social en 7.946.676 euros con una ampliación de la prima de ascunción de 3.973.324 euros, lo que hacía una ampliación total de 11.920.000 euros.

En consecuencia, al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, el capital social y prima de ascunción ascienden a 15.137 y 4.967 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2016, los Socios han realizado aportaciones por importe de 17 millones de euros que, a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios abreviados, no ha sido debidamente inscrita como ampliación de capital por lo que las cantidades recibidas se mantienen en el epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado adjunto. Dicha ampliación de capital se ha realizado por un importe de 10.303 miles de euros de capital y 6.697 miles de euros de prima de ascunción.

Al 31 de marzo de 2016 ni a la fechas de preparación de los estados financieros intermedios, dicha ampliación de capital no ha sido inscrita al Registro Mercantil.

Al 31 de marzo de 2016, el detalle de las personas jurídicas con una participación igual o superior al 10% del capital social de la Sociedad era el siguiente:

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

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

9.2. Reserva legal

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

Al 31 de marzo de 2016 la reserva legal mínima no se encuentra constituida.

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

10.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros			
	31/03/2016		31/12/2015	
	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor
Hacienda Pública acreedor por IRPF	10.837	-	7.354	-
Hacienda Pública deudora por IVA	-	201.606	-	29.852
Retenciones y pagos a cuenta IS	-	24.905	-	23.291
Total	10.837	226.511	7.354	53.143

10.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. No existen diferencias entre los ingresos y gastos del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

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

10.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le sean de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios abreviados adjuntos.

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

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

Descripción	31 de marzo de 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley • 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 • 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, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Inmueble Calle Balmes, 166 (Barcelona): 31/07/2014 Inmueble Calle Balmes, 45-47 (Barcelona): 30/10/2015 Inmueble Langreo (Asturias): 23/10/2015
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Inmueble Calle Balmes, 166 (Barcelona): 7.123.116 euros Inmueble Calle Balmes, 45-47 (Barcelona): 10.268.252 euros Inmueble Langreo (Asturias): 1.354.900 euros
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

12. Ingresos y gastos

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al cierre de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros	
	2016 (*)	2015 (**)
Balmes, 166 (Barcelona)	114.939	77.693
Balmes, 45-47 (Barcelona)	35.232	-
Langreo (Asturias)	22.990	-
Total	173.161	77.693

(*) Incluyen el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

(**) Incluyen el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015. Información no auditada ni revisada.

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

12.2 Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Servicios Exteriores" de los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2016 (*)	2015 (**)
Reparaciones y conservación	8.112	6.747
Servicios profesionales	1.013.870	166.336
Transportes	-	156
Servicios bancarios	714	308
Publicidad y propaganda	2.967	-
Suministros	14.586	3.151
Otros gastos	8.135	8.809
Total	1.048.384	185.507

(*) Incluyen el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016.

(**) Incluyen el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2015. Información no auditada ni revisada.

Los gastos por servicios profesionales de periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 incluyen un importe de 144 y 45 miles de euros en concepto de gastos de gestión a Rusiton XXI, S.L. y Enric Pérez, respectivamente, en el marco del contrato de gestión vigente.

En este sentido, con fecha 26 de febrero de 2016 se ha aprobado la terminación del contrato de gestión con Rusiton XXI, S.L y se ha solicitado la aprobación de un nuevo contrato cuya retribución se desglosa a continuación:

- Un importe equivalente al 1,2% de la valoración de los inmuebles a principios de cada ejercicio.
- Un importe equivalente al 20% de la rentabilidad total de la Sociedad siempre que ésta exceda el 7% respecto la valoración más alta que haya tenido la Sociedad.
- Asimismo, cuando la Sociedad lleve a cabo la adquisición de un activo la Sociedad gestora percibirá un 1% del precio de adquisición.

Finalmente, el epígrafe "Otros gastos de explotación-Servicios profesionales" incluye durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 un importe de 164 miles de euros correspondientes a gastos derivados del proceso de salida al Mercado Alternativo Bursatil.

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

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2016	2015
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	10	18
Ratio de operaciones pagadas	52	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	12
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	100	1.239
Total pagos pendientes	769	36

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período 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.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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

Las retribuciones percibidas durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y el ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Euros			
	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Sueldos	Otros Conceptos	Sueldos	Otros Conceptos
Consejo de Administración	553.653	-	221.406	-

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

Con fecha 29 de enero de 2015 se subscribieron contratos de prestación de servicios con determinados miembros del Consejo de Administración que fueron ratificados el 5 de mayo de 2015. En dichos contratos se establecía una condición suspensiva que se ha cumplido al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios abreviados. Dichas retribuciones están calculadas en base a un porcentaje de la cifra de fondos propios así como una parte variable condicionada al rendimiento de los mismos.

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

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Quonia, S.L. está compuesto por tres mujeres y tres varones.

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

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

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 ni el Consejo de Administración de Quonia, S.L. ni las personas vinculadas al mismo según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

16. Otra información

16.1. Honorarios de auditoría

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016, los honorarios devengados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	13.500	22.000
Otros servicios	45.000	40.185
Total Honorarios profesionales	58.500	62.185

16.2. Avalos y garantías

La Sociedad ha entregado en garantía del pago de la deuda hipotecaria un total de 500 miles de euros que se encuentra registrados en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" al 31 de marzo de 2016.

17. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios abreviados no se han producido otros hechos posteriores que afecten a las cuentas anuales abreviadas.

Barcelona, a 1 de JUNIO de 2016



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

Anexo III. Informe de valoración independiente de la Sociedad realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.



QUONIA SOCIMI, S.A.

Análisis de valor de las acciones de Quonia Socimi, S.A.
a 31 de marzo de 2016

22 de junio de 2016



Building a better
working world



**Building a better
working world**

D. Enric Pérez
QUONIA SOCIMI, S.A.
Calle Villarroel 216, 3º 1ª
08036 Barcelona

Muy señor nuestro:

De acuerdo con sus instrucciones hemos llevado a cabo los trabajos descritos en nuestra carta de encargo firmada con ustedes el 25 de abril de 2016 (“el Contrato”). En base a ello, tenemos el placer de remitirle el presente informe de valoración (“el Informe”) del 100% de las acciones de QUONIA SOCIMI, S.A. (“Quonia” o “la Compañía”), a 31 de marzo de 2016 (“Fecha de Referencia de la Valoración”) incorporando los activos inmobiliarios que previsiblemente serán adquiridos por la Compañía entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español.

Propósito de nuestro informe y restricciones de uso

Este Informe se ha preparado siguiendo sus instrucciones y con el propósito descrito en este Informe y no puede ser utilizado para cualquier otro propósito distinto.

Dadas las especiales características de las materias contenidas en este documento, el mismo deberá considerarse como confidencial y de uso exclusivo del Cliente. EY declina cualquier responsabilidad derivada del uso del presente Informe fuera del contexto definido en el mismo. Por tanto, este Informe no podrá ser publicado (ni total ni parcialmente) o distribuido a terceros, sin el consentimiento previo por escrito de EY, salvo en aquellos casos expresamente contemplados en el Contrato.

Naturaleza y alcance de los servicios

La naturaleza y el alcance de nuestros servicios, incluyendo las limitaciones, se detallan en el Informe, no debiendo el Consejo de Administración utilizar el Informe a cualquier otro fin que no sea la inclusión en el Folleto Informativo para la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB). No estamos desempeñando ninguna función de Dirección o toma de decisiones de Dirección, entre las que se encuentra la determinación del precio de cotización inicial en el MAB.

Nuestra opinión no debe interpretarse como una opinión de solvencia o asesoramiento de inversión, entre otros. Cualquier decisión por parte de terceros / inversores deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. El futuro puede ser diferente de como se ha previsto y impactar el precio de la acción, lo que hoy no puede preverse.

EY no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, la auditoría de la información utilizada para la prestación de nuestro trabajo de valoración, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada.



Por otra parte, el valor de un negocio es un concepto dinámico en el tiempo, por lo que el valor obtenido a la fecha de referencia de valoración podría diferir del valor obtenido en fecha anterior o posterior.

Este Informe de Valoración debe ser leído y considerado en su conjunto, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse parte del mismo de forma independiente o aislada o con otra finalidad.

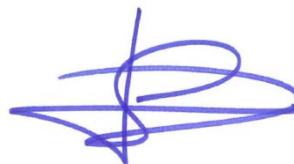
Nuestro trabajo comenzó el 25 de abril de 2016 y finalizó el 25 de mayo de 2016.

Para el propósito de nuestra valoración, nuestro Informe no tiene en cuenta eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de emisión del presente Informe y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar el Informe por dichos eventos o circunstancias.

El presente informe deja sin efecto cualesquiera otros documentos emitidos con anterioridad sobre la valoración de QUONIA SOCIMI, S.A.

Agradecemos la oportunidad de colaborar con ustedes. No duden en contactarnos para cualquier duda sobre este asesoramiento o si podemos ser de más ayuda.

Atentamente,



Javier Sánchez Ramos
Socio



Cecilia de la Hoz Arespachaga
Socia

Abreviaturas y definiciones

Cartera de Activos	Activos inmobiliarios de la Compañía	REIT	Real Estate Investment Trust
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores	RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
DFC	Descuento de flujos de caja	S.A.	Sociedad Anónima
€	Euros	S.L.	Sociedad Limitada
Fecha de Valoración	31 de marzo de 2016	SOCIMI	Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria
La Dirección	La Dirección de QUONIA SOCIMI, S.A.	Triple NAV o NNAV	Triple Net Asset Value o Net NAV (Net Asset Value Neto de impuestos)
MAB	Mercado Alternativo Bursátil	VT	Valor Terminal
NAV	Net Asset Value	Quonia	QUONIA SOCIMI, S.A. (la "Compañía", la "Sociedad", el "Cliente")
FMI	Fondo Monetario Internacional		

Contenido

	Página
1. Resumen Ejecutivo	6
2. Objetivo, alcance y limitaciones	9
2.1. Objetivo y alcance	10
2.2. Consideraciones a tener en cuenta en nuestro trabajo	13
3. Descripción de la Compañía	15
4. Triple Net Asset Value	23
4.1. Descripción de la Metodología	24
4.2. Procedimientos realizados	25
4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV	26
5. Conclusiones	35

Anexos

- I. Fuentes de la información

1. Resumen Ejecutivo

1. Resumen Ejecutivo

De conformidad con nuestra Carta de Encargo de fecha 25 de Abril de 2016, Ernst & Young Servicios Corporativos S.L. (en adelante, "EY") ha realizado la valoración de las acciones de QUONIA SOCIMI, S.A., ("Quonia", la "Compañía", la "Sociedad" o el "Cliente") a 31 de marzo de 2016, incluyendo en dicha valoración los activos inmobiliarios que la Compañía ha adquirido o, previsiblemente adquirirá, entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB.

El propósito de nuestro trabajo es el de proporcionar un rango de valor de mercado del 100% de las acciones de la Sociedad para acompañar al folleto de salida a Bolsa en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español ("la Operación").

Para la prestación de sus servicios profesionales, EY se ha basado en información proporcionada por el Cliente, incluyendo, entre otra información, informe de auditoría de cuentas anuales a 31 de diciembre de 2015 y la revisión de los Estados Financieros Intermedios correspondiente al periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2016, ambos procedimientos realizados por Deloitte. EY ha realizado las valoraciones de todos los activos de la cartera siguiendo la normativa RICS a fecha 30 de abril de 2016. Hemos analizado la evolución del mercado inmobiliario y entendemos que las diferencias entre ambas fechas de valoraciones no tendría un impacto significativo.

EY, en el desarrollo de sus servicios profesionales, no está llevando a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, la auditoría de la información utilizada para la prestación de dichos servicios profesionales, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada, la cual ha sido proporcionada a EY por la Compañía. Hemos asumido la exactitud y fiabilidad de la información facilitada.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al Cliente, ni a la Compañía, ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

1. Resumen Ejecutivo

Balance de situación

€ miles	31/12/2015	31/03/2016
Activo no corriente	18.746	20.569
Inversiones inmobiliarias	18.746	20.569
Activo corriente	9.972	25.268
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	140	357
Inversiones financieras a corto plazo	650	1.700
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.182	23.212
Total Activo	28.719	45.837
Patrimonio neto	19.136	17.977
Capital social	15.137	15.137
Prima de ascunción	4.967	4.967
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(291)	(970)
Otras aportaciones de socios	3	3
Resultado del ejercicio	(679)	(1.159)
Pasivo no corriente	8.952	9.571
Deudas a largo plazo	8.952	9.571
Deudas con entidades de crédito	8.709	9.170
Derivados	243	401
Pasivo corriente	631	18.290
Deudas a corto plazo	587	17.510
Deudas con entidades de crédito	587	486
Otras deudas a corto plazo	-	17.024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	43	780
Total Patrimonio Neto y Pasivo	28.719	45.837

Fuente: Estados Financieros auditados a 31 de diciembre de 2015 y Estados Financieros Intermedios a 31 de marzo de 2016.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía y del sector en el que opera, y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el Triple NAV es la metodología de valoración más apropiada para el caso que nos ocupa.

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros reportados por la Compañía a 31 de marzo de 2016 incluyendo los activos inmobiliarios que previsiblemente serán adquiridos entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB.

Nuestro análisis concluye con **un rango de valor para los fondos propios de Quonia según el Triple NAV a fecha 31 de marzo de 2016 de entre €32,9 y €41,9 millones**, mostrado en la siguiente tabla:

€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	17.977	17.977	17.977
(+) Plusvalías de activos	9.490	12.840	16.490
(-) Costes de estructura	11.381	10.322	9.515
(+) Otros ajustes	16.905	16.905	16.905
<i>Aportaciones de socios</i>	16.992	16.992	16.992
<i>Provisiones de fondos</i>	(86)	(86)	(86)
Triple NAV	32.992	37.400	41.857
Triple NAV Quonia por acción	1,30	1,47	1,65

Fuente: Estados Financieros Intermedios a 31 de marzo de 2016 y Análisis EY.

2. Objetivo, alcance y limitaciones

2.1. Objetivo y alcance

2.2. Consideraciones a tener en cuenta en nuestro trabajo

2.1 Objetivo y alcance

Ernst & Young Servicios Corporativos S.L. (EY), ha realizado el presente informe de valoración de Quonia en el marco del contrato de prestación de servicios profesionales de fecha 25 de abril de 2016.

Este documento ha sido preparado por EY con el objetivo de aportar una opinión de valor independiente acerca del valor de mercado de las acciones de la Compañía en relación con su potencial cotización en el Mercado Alternativo Bursátil español.

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Quonia se ha considerado el método del Triple NAV como método de valoración principal. Dicho método consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La Fecha de Valoración (en adelante, “Fecha de Valoración”), es el 31 de marzo de 2016, fecha de la última información financiera disponible auditada y facilitada por la Compañía. Entre la fecha de los últimos estados financieros auditados (31 de marzo de 2016) y la incorporación al MAB, la compañía ha adquirido o, previsiblemente adquirirá, más activos inmobiliarios que se han incorporado, a efectos de esta valoración a un balance proforma de la Compañía, y por tanto, han formado parte de nuestro análisis.

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la Operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada, o utilizarse con otra finalidad.

En relación al análisis efectuado, nuestra conclusión de rango de valor puede diferir del precio en el contexto de una transacción y/o de aquel que puedan acordar las partes u otras en un proceso de negociación, dependiendo de aspectos de negociación de las partes involucradas y de factores específicos de un eventual acuerdo. Por ello, nuestras conclusiones no están dirigidas a determinar el precio al que debiera realizarse una transacción, que es algo que debe ser acordado entre un eventual comprador y vendedor, sino a estimar un rango de valor intrínseco de la Compañía en su conjunto, bajo los escenarios proporcionados por la Dirección.

2.1 Objetivo y alcance

A continuación, quedan reflejados todos aquellos procedimientos que ha comprendido nuestro trabajo:

- ▶ Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Sociedad, al sector y macroeconómica.
- ▶ Mantenimiento de reuniones con la Dirección de la Compañía con el objeto de obtener explicaciones sobre las cuestiones que se han planteado durante la realización de nuestro trabajo, así como de recabar cualquier otra información considerada de utilidad.
- ▶ Determinación de las metodologías de valoración más apropiadas para el análisis de valor mencionado.
- ▶ Realización de una valoración de la Sociedad mediante el Triple Net Asset Value (Triple NAV).
- ▶ Análisis de sensibilidad a los diferentes parámetros financieros de la valoración.
- ▶ Elaboración de un informe de valoración (el “Informe”) donde se concluya sobre el análisis de valor de la Sociedad, las metodologías empleadas, los cálculos y las sensibilidades realizadas.
- ▶ Valoración de los activos inmobiliarios siguiendo la normativa RICS.
- ▶ Para la estimación del valor por acción se ha llevado a cabo el entendimiento y análisis de los siguientes aspectos y documentación:
 - ▶ Revisión de las Cuentas Anuales de la Compañía junto con el Informe de Auditoría a 31 de diciembre de 2015.
 - ▶ Revisión del “Informe de Revisión” de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2016.
 - ▶ Revisión de los términos principales de la deuda con terceros.
 - ▶ Obtención del valor de mercado de los activos.

2.1 Objetivo y alcance

- ▶ Ajustes al valor contable del patrimonio de la Compañía para reflejar su valor de mercado.
- ▶ Consideración de los gastos de estructura de la compañía, proporcionados por la Dirección, no contemplados en las valoraciones de los activos inmobiliarios.
- ▶ Consideración del efecto fiscal en el cálculo de las plusvalías de los activos.

2.2. Consideraciones a tener en cuenta en nuestro trabajo

EY en el desarrollo de sus servicios profesionales, no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, ni la auditoría financiera ni la revisión legal o fiscal de la Compañía ni de la información utilizada para la prestación de dichos servicios profesionales, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada, la cual ha sido proporcionada a EY por la Compañía. Hemos asumido la exactitud y fiabilidad de la información facilitada. Se considera que ni la Dirección ni sus Asesores han omitido ningún factor material que pueda ser relevante y se ha supuesto que toda la información proporcionada es fiable y exacta, y que no existe ningún pasivo o contingencia que no esté reflejado en sus Estados Financieros.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de cualquier obligación o normativa (legal, fiscal, financiera, contable o de otra índole) o de los requisitos para aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMIs. El presente análisis de valoración asume que Quonia ya se encuentra bajo la régimen de SOCIMIs y que lo seguirá estando a futuro, y que por tanto está sujeta al pago de impuestos al tipo del 0%.

Asimismo, remarcamos que cualquier estimación de los flujos futuros de efectivo, rentabilidad esperada y otras variables conllevan por su naturaleza relativa incertidumbre, por lo que las proyecciones implícitas en nuestra valoración podrían no cumplirse según lo esperado.

Este documento no constituye una recomendación al Cliente ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

2.2. Consideraciones a tener en cuenta en nuestro trabajo

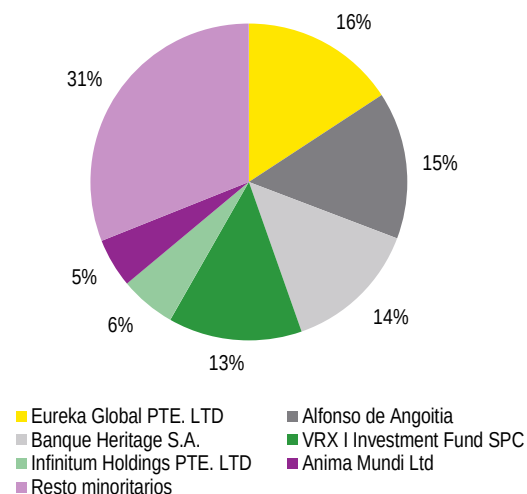
Durante la realización de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto los siguientes aspectos:

- ▶ Según la Dirección, la Compañía tiene prevista su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil en el mes de junio del presente año. Los últimos estados financieros auditados (auditor Deloitte) son de fecha 31 de diciembre de 2015, contando con una revisión de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 3 meses finalizado a 31 de marzo de 2016, realizada por Deloitte.
- ▶ A la mencionada fecha, 31 de marzo de 2016, la Compañía tiene en cartera los siguientes activos inmobiliarios:
 - ▶ Dos edificios de viviendas con locales comerciales en Barcelona.
 - ▶ Un local comercial en Langreo, Asturias.
- ▶ No obstante, según la Dirección, entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la Compañía ha adquirido o, previsiblemente adquirirá, los siguientes activos:
 - ▶ Un edificio de viviendas + locales comerciales en Barcelona.
 - ▶ Un hotel situado en Barcelona (con varios locales comerciales).
 - ▶ Un edificio de 41 viviendas con licencias turísticas, 93 plazas de parking y un trastero, situado en Sevilla.
- ▶ Por ello, el cálculo del Triple NAV, y en consecuencia, la valoración del 100% de las acciones de Quonia incluye todos los activos inmobiliarios mencionados anteriormente. Para ello, se han realizado los procedimientos necesarios para preparar un Balance proforma a 31 de marzo de 2016 incluyendo los activos que se adquirirán entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB.
- ▶ Cualquier desviación sobre las hipótesis asumidas en la valoración, incluyendo la de la renovación del contrato de gestión, resultaría en una valoración diferente de las acciones de Quonia. Por tanto, las conclusiones de nuestro trabajo deben ser entendidas en este contexto.

3. Descripción de la Compañía

3. Descripción de la Compañía

Detalle de los principales accionistas



Fuente: La Dirección.

Descripción de la Compañía

Quonia es una sociedad inmobiliaria, con sede en Barcelona, dedicada a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, principalmente, edificios residenciales y locales comerciales.

Los accionistas actuales de la Compañía se componen de personas físicas y jurídicas de origen principalmente mexicano.

Inició su actividad a mediados de 2014 con la adquisición de un edificio de viviendas y locales comerciales en el centro de Barcelona.

La Compañía está considerando la posibilidad de una potencial salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español, prevista para el mes de junio de 2016. En este sentido, la Compañía se encuentra inmersa en el proceso de cumplimiento de los requisitos establecidos para su efectiva incorporación al MAB. Como parte de dicho procedimiento, es necesario un informe de valoración de sus acciones.

En el primer trimestre de 2016, la Compañía ha realizado una ampliación de capital con el objetivo de destinar dichos fondos a la ampliación de la cartera de activos inmobiliarios detallados en el Informe. Además, según conversaciones mantenidas con la Dirección se espera que, a lo largo del resto del año 2016, se puedan realizar nuevas adquisiciones de activos (algunas de ellas en conversaciones avanzadas).

3. Descripción de la Compañía

La cartera de inmuebles de Quonia

Activos en cartera

Activo	Localización	Tipología Activo
Balmes, 164-166	Barcelona	Viviendas + Local comercial
Balmes, 45	Barcelona	Viviendas + Local comercial
Langreo	Langreo, Asturias	Local comercial

Activos que previsiblemente serán adquiridos

Activo	Localización	Tipología Activo
Can Manel, La Barceloneta	Barcelona	Viviendas + Local comercial
Hotel Int. Cool las Ramblas	Barcelona	Hotel + Locales comerciales
AT Tempa Museo, Sevilla	Sevilla	Viviendas + Parkings

Fuente: La Dirección

Activo	VNC Balance Proforma 31/03/2016 € miles
Balmes, 164-166	7.178
Balmes, 45	10.382
Langreo	1.351
Can Manel, La Barceloneta (*)	7.400
Hotel Int. Cool las Ramblas (*)	12.100
AT Tempa Museo, Sevilla (*)	13.000
Total cartera de activos inmobiliarios	51.412

(*) Activos que la Compañía ha adquirido o, previsiblemente adquirirá entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil

Fuente: Estados Financieros Intermedios a 31 de marzo de 2016 y Análisis EY

Desglose de la Cartera de Activos

La cartera de activos de Quonia a 31 de marzo de 2016 está compuesta de los siguientes activos:

1. Balmes, 164-166, Barcelona: 26 viviendas de entre 2 y 3 habitaciones destinadas al alquiler a estudiantes por habitaciones y un local comercial de 804 m² (actualmente alquilado a un restaurante).
2. Balmes, 45, Barcelona: edificio con 14 viviendas destinadas al alquiler por habitaciones y un local comercial de 863 m² (actualmente alquilado a un restaurante).
3. Langreo, Asturias: Local comercial de 1.373 m² alquilado a una cadena de supermercados (Lidl) junto con diferentes plazas de parking en superficie que dan servicio al supermercado.

Según la Dirección, entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la Compañía ha adquirido o, previsiblemente adquirirá, los siguientes activos:

1. Can Manel, La Barceloneta: edificio de viviendas destinadas al alquiler y locales comerciales (actualmente alquilados a un restaurante).
2. Hotel International Cool Ramblas, Barcelona: hotel de 3 estrellas con 42 habitaciones situado en Las Ramblas con 5 locales comerciales en la planta baja destinados al alquiler.
3. AT Tempa Museo, Sevilla: edificio de 41 viviendas destinadas a pisos turísticos con 93 plazas de parking y un trastero.

3. Descripción de la Compañía

Legislación aplicable a las SOCIMIs

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ley reformada por la Ley 16/2012, 28 de diciembre, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español y de proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- ▶ Capital social mínimo: 5 millones de euros, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y tener carácter nominativo.
- ▶ Activos: al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (3 años de plazo) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (sólo puede haber 1 clase de acciones).
- ▶ Ingresos: al menos un 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- ▶ Obligación de distribución de resultados (el 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios con carácter general).

Existe un tipo especial del 19% a la SOCIMI sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas con una participación igual o superior al 5%, siempre que los dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. Este gravamen del 19% no aplicará cuando los dividendos tributen en sede del accionista al menos a un 10% o cuando la participación del accionista en la SOCIMI sea inferior al 5%.

3. Descripción de la Compañía

Régimen transitorio: se establecen 2 años de plazo para cumplir los requisitos “no esenciales” del régimen (tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiarán del régimen fiscal de SOCIMI.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos considerado que QUONIA SOCIMI, S.A. cumple todos los requisitos para beneficiarse del régimen de SOCIMIs.

3. Descripción de la Compañía

Balance de situación a 31/03/2016

€ miles	Notas	31/03/2016
Activo no corriente		20.569
Inversiones Inmobiliarias	(1)	20.569
Activo corriente		25.268
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(2)	357
Clientes ventas y prestación de servicios		44
Otros deudores		86
Créditos con Administraciones Públicas		227
Inversiones financieras a corto plazo	(3)	1.700
Imposiciones a corto plazo		1.700
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(4)	23.212
Total Activo		45.837

€ miles	Notas	31/03/2016
Patrimonio neto	(5)	17.977
Capital social		15.137
Prima de ascensión		4.967
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(970)	
Otras aportaciones de socios		3
Resultado del ejercicio	(1.159)	
Pasivo no corriente		9.571
Deudas a largo plazo		9.571
Deudas con entidades de crédito	(6)	9.170
Derivados	(7)	401
Pasivo corriente		18.290
Deudas a corto plazo		17.510
Deudas con entidades de crédito	(6)	486
Otras deudas a corto plazo	(8)	17.024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		780
Total Patrimonio Neto y Pasivo		45.837

Fuente: Estados Financieros Intermedios a 31 de marzo de 2016

Principales magnitudes financieras. Balance (31 de marzo de 2016)

ACTIVO:

(1) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias conforman la principal partida del activo, contando la Compañía a 31 de marzo de 2016 con un total de €20.569 miles. Los activos que forman las inversiones inmobiliarias son:

- ▶ El edificio de viviendas y el local comercial de Balmes 164-166 en Barcelona,
- ▶ el local comercial de Langreo,
- ▶ el edificio de viviendas y el local comercial de Balmes 45 en Barcelona, y
- ▶ la opción de compra de un edificio de viviendas y locales comerciales situados en la calle del Mar 120-122-124 en la Barceloneta de Barcelona.

(2) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Bajo este epígrafe la Compañía tiene registrado:

- ▶ Importe pendiente de alquileres (€44 miles),
- ▶ provisiones de fondos que son gastos ya incurridos pero que no están contabilizados porque todavía no se ha recibido la factura (€86 miles),
- ▶ créditos con la Administración Pública por un importe de €227 miles.

(3) Inversiones financieras corrientes

Se comprenden de €200 miles en imposiciones a plazo fijo y €1.500 miles de inversión sobre un fondo de renta fija a corto plazo.

(4) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo de caja asciende, a marzo de 2016, a €23.212 miles.

3. Descripción de la Compañía

Balance de situación a 31/03/2016

€ miles	Notas	31/03/2016
Activo no corriente		20.569
Inversiones Inmobiliarias	(1)	20.569
Activo corriente		25.268
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(2)	357
Clientes ventas y prestación de servicios		44
Otros deudores		86
Créditos con Administraciones Públicas		227
Inversiones financieras a corto plazo	(3)	1.700
Imposiciones a corto plazo		1.700
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(4)	23.212
Total Activo		45.837

€ miles	Notas	31/03/2016
Patrimonio neto	(5)	17.977
Capital social		15.137
Prima de ascunción		4.967
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(970)	
Otras aportaciones de socios		3
Resultado del ejercicio	(1.159)	
Pasivo no corriente		9.571
Deudas a largo plazo		9.571
Deudas con entidades de crédito	(6)	9.170
Derivados	(7)	401
Pasivo corriente		18.290
Deudas a corto plazo		17.510
Deudas con entidades de crédito	(6)	486
Otras deudas a corto plazo	(8)	17.024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		780
Total Patrimonio Neto y Pasivo		45.837

Fuente: Estados Financieros Intermedios a 31 de marzo de 2016

Principales magnitudes financieras. Balance (31 de marzo de 2016)

FONDOS PROPIOS Y PASIVO:

(5) Patrimonio neto

El patrimonio neto de la compañía asciende a €17.977 miles.

(6) Deudas con entidades de crédito

A fecha 31 de marzo de 2016, la Compañía tiene registrado en balance una deuda con entidades de crédito a largo plazo que asciende a €9.170 miles y €486 miles a corto plazo.

(7) Derivados

Los derivados son utilizados principalmente para eliminar o reducir significativamente los riesgos de los tipos de interés existentes, ascendiendo el pasivo por esta partida a €401 miles.

(8) Otras deudas a corto plazo

Corresponden en su mayoría a aportaciones de socios (€16.992 miles) de los que está pendiente de realizar las escrituras de inscripción de la ampliación de capital. El resto del importe corresponde a las fianzas recibidas de los arrendatarios de las viviendas y locales comerciales que se encuentran alquilados a la fecha.

3. Descripción de la Compañía

Valores activos inmobiliarios que han sido adquiridos o, previsiblemente se adquirirán

€ miles	Hotel Int. Cool las Ramblas	Can Manel, La Barceloneta	AT Tempa Museo, Sevilla
Precio compra	11.100	5.300	12.575
Gastos activables	1.000	443	425
Total	12.100	5.743	13.000

Fuente: La Dirección

Balance proforma de Quonia

A continuación se proyecta el Balance proforma de la Compañía incluyendo los activos inmobiliarios que han sido adquiridos o, previsiblemente se adquirirán, entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB. Para el cálculo de este Balance proforma se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se han utilizado los precios de compra y gastos de transacción que ya han sido acordados por la Compañía y los vendedores basados en la resolución judicial del Juzgado Mercantil en el caso del Hotel International Cool Ramblas, y los contratos de compraventa firmados para los activos de Can Manel en la Barceloneta y AT Tempa Museo de Sevilla.
- Se ha asumido que en el caso del Hotel y AT Tempa Museo de Sevilla las adquisiciones se realizarán con la caja existente en la Compañía a 31 de marzo de 2016 y con financiación bancaria.

€ miles	31/03/2016	Hotel Int. Cool las Ramblas	Can Manel, La Barceloneta	AT Tempa Museo, Sevilla	Proforma 31/03/2016
Activo no corriente	20.569	12.100	5.743	13.000	51.412
Inversiones Inmobiliarias	20.569	12.100	5.743	13.000	51.412
Activo corriente	25.268	(5.600)	(5.743)	(6.500)	7.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	357				357
Inversiones financieras a corto plazo	1.700				1.700
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	23.212	(5.600)	(5.743)	(6.500)	5.369
Total activo	45.837	6.500	-	6.500	58.837
Patrimonio neto	17.977				17.977
Capital social	15.137				15.137
Prima de emisión	4.967				4.967
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(970)				(970)
Otras aportaciones de socios	3				3
Resultado del ejercicio	(1.159)				(1.159)
Pasivo no corriente	9.571	6.500		6.500	22.571
Deudas a largo plazo	9.571	6.500		6.500	22.571
Deudas con entidades de crédito	9.170	6.500		6.500	22.170
Derivados	401				401
Pasivo corriente	18.290				18.290
Deudas a corto plazo	17.510				17.510
Deudas con entidades de crédito	486				486
Otras deudas a corto plazo	17.024				17.024
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	780				780
Total patrimonio neto y pasivo	45.837	6.500	-	6.500	58.837

Fuente: La Dirección y Análisis EY

4. Triple Net Asset Value

- 4.1. Descripción de la Metodología
- 4.2. Procedimientos realizados
- 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

4.1. Descripción de la Metodología

El enfoque de valoración que requiere el MAB para la valoración es el siguiente:

“La valoración consistirá en determinar el valor de la empresa en su conjunto y no solamente de los inmuebles aportados a la sociedad, indicando de forma detallada la valoración el plan de negocio propuesto, las hipótesis de valoración y los métodos empleados para el cálculo de dicho valor.”

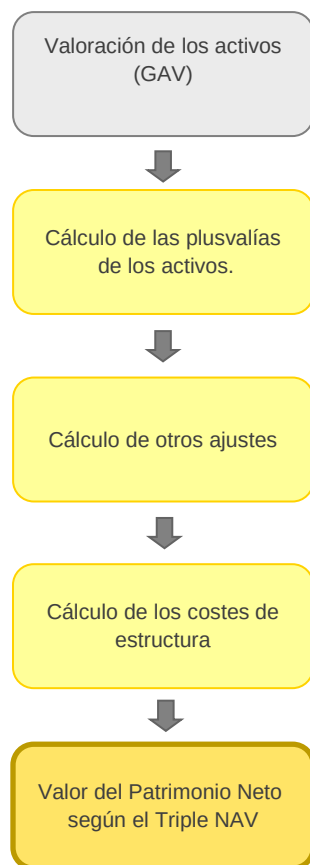
El Triple NAV consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía). Expuesto de otro modo, cabría decir que no es posible reconocer una plusvalía sin tener en cuenta su efecto impositivo en el Impuesto sobre Sociedades. Puesto que el Triple NAV como metodología se basa en el afloramiento teórico de las plusvalías latentes de los activos, atribuibles a los accionistas, dichas plusvalías deben ser ajustadas por la parte de la plusvalía que no es atribuible a los accionistas, y de la que es acreedora la Hacienda Pública.

No obstante, al tratarse de una SOCIMI, no da lugar al reconocimiento de ningún activo por impuesto diferido o pasivo por impuesto diferido a partir de la fecha en que las sociedades se convierten en SOCIMI.

4.2. Procedimientos realizados

Cálculo del Triple NAV



Fuente: Análisis EY

Los procedimientos realizados por EY para obtener el valor del Patrimonio de Quonia según el triple NAV han sido:

El Valor de Mercado de los activos a fecha 31 de marzo de 2016, el Gross Asset Value (GAV), ha sido estimado por EY. En base a éste se han calculado las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el Valor de Mercado (GAV) y el valor contable de los activos.

Quonia tiene concedidos 3 préstamos hipotecarios. La compañía tiene también registrado en el balance dos swaps a valor de mercado en la fecha de valoración. Se ha llevado a cabo una valoración tanto de los préstamos hipotecarios como de los swaps y la diferencia entre el valor en libros y de mercado de los pasivos no es material, por lo que no se ha realizado ningún ajuste.

Para hallar el valor del Patrimonio Neto según el Triple NAV se han realizado ajustes por las aportaciones de socios que están pendientes de ser inscritas como ampliaciones de capital y que a la fecha de valoración figuran en el Balance de la Compañía como deuda a corto plazo.

Se han realizado ciertos ajustes correspondientes a provisiones de fondos.

Por último, se ha considerado un ajuste adicional en relación a ciertos costes de estructura que soporta la Compañía para la gestión de los activos y que no se han contemplado en las valoraciones de los activos.

La Valoración del Patrimonio Neto de Quonia según el método del Triple NAV está basada en los Estados Financieros Intermedios a fecha 31 de marzo de 2016 incorporando los activos inmobiliarios que la Compañía ha adquirido, o previsiblemente adquirirá, en el periodo de 31 de marzo de 2016 hasta su incorporación al MAB, sobre los que se han realizado los ajustes mencionados anteriormente.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Valor de mercado de los activos

Activos en cartera			
Activo	Valor de mercado € miles		
	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Balmes, 164-166	11.810	12.487	13.240
Balmes, 45	11.800	12.616	13.490
Langreo	1.162	1.321	1.492
Total	24.772	26.424	28.222

Activos que previsiblemente serán adquiridos			
Activo	Valor de mercado € miles		
	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Can Manel, La Barceloneta	7.860	8.352	8.900
Hotel Int. Cool las Ramblas	13.860	14.513	15.230
AT Tempa Museo, Sevilla	14.410	14.963	15.550
Total	36.130	37.828	39.680

Fuente: Análisis EY.

Valoración de los Activos (GAV)

EY ha estimado el Valor de Mercado de la cartera de activos a fecha 31 de marzo de 2016 bajo normativa RICS. La conclusión del valor total de los activos en cartera es un rango de entre €24,7 y €28,2 millones. Adicionalmente, se ha calculado el Valor de Mercado de los activos que la Compañía ha adquirido o, previsiblemente adquirirá entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB, siendo el rango de valor de entre €36,1 y €39,7 millones. El rango de valor de los activos es relativamente amplio debido a las características de los mismos y las incertidumbres que presentan.

Para llegar a nuestra opinión de valor en los activos inmobiliarios, a excepción del activo de Langreo, se ha utilizado el método de flujo de caja descontado, que consiste en la estimación de los flujos de efectivo operativos futuros a ser generados por el activo durante un período de tiempo específico, después del cual, se estima un valor terminal. Los flujos de efectivo futuros y el valor terminal se han descontado a la fecha de la valoración aplicando una tasa de descuento que refleja la tasa a la que un comprador informado requeriría, teniendo en cuenta la percepción del riesgo, condiciones de financiación, y otros factores relevantes.

En el caso de Langreo se ha utilizado el método de valoración de capitalización de rentas.

Se ha realizado un análisis de sensibilidad del valor de tasación de la cartera de activos en base a las tasas de descuento y las exit yield.

Balmes 164-166

El periodo sobre el que se han estimado los descuentos de flujos de caja ha sido de 10 años. La tasa de descuento para el periodo de 10 años ha sido de 5,80% y la exit yield aplicada para la estimación del valor residual el año 10 ha sido 4,32%.

Los costes de compraventa representan un 2,75% del valor bruto, mientras que los costes de venta ascienden al 1% sobre el valor terminal.

Se ha estimado un Capex de reforma para cuatro pisos de €24 miles, cuyas obras durarán los tres primeros meses de la proyección y un Capex de mantenimiento anual del 2,5% de los ingresos brutos.

El management fee residencial estimado en la valoración es del 21% sobre la renta residencial.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Asunciones Balmes 164-166

Balmes 164-166	
Tasa de descuento	5,80%
Exit Yield	4,32%
Costes de compraventa	2,75% sobre valor bruto
Costes de venta	1,00% sobre el valor terminal
Crecimiento real del negocio	2,5% tres primeros años operativos
Capex de reforma	€24.000
Capex de mantenimiento	2,50% sobre los ingresos brutos
Management Fee	21%
Precio medio por persona	780 €/mes (gastos incluidos)
Renta de mercado del local (Media)	19,53 €/m2/mes

Fuente: Análisis EY.

Asunciones Balmes 45

Balmes 45	
Tasa de descuento	6,30%
Exit Yield	4,32%
Costes de compraventa	2,75% sobre valor bruto
Costes de venta	1,00% sobre el valor terminal
Crecimiento real del negocio	2,5% tres primeros años operativos
Capex de reforma	€1.936.107
Capex de mantenimiento	2,50% sobre los ingresos brutos
Management Fee	21%
Precio medio por persona	800 €/mes (gastos incluidos)
Renta de mercado del local (Media)	20,62 €/m2/mes

Fuente: Análisis EY.

Valoración de los Activos (GAV) (cont.)

Balmes 164-166 (cont.)

De acuerdo con las tarifas que actualmente se están cobrando, el precio medio por persona para estancias temporales se sitúa en 605 €/mes más los gastos de suministro, comunidad, internet y servicio de limpieza de habitaciones que ascienden a 175 €/mes. Estas cifras han sido corroboradas por el análisis de mercado realizado. Se ha incrementado la renta total recibida en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores, además del crecimiento real del negocio estimado en un 2,50% para los tres primeros años operativos del negocio. La ocupación media se ha estimado en un 95%.

Respecto al local comercial, actualmente se está negociando un nuevo contrato que se ajuste a la realidad del mercado en cuanto al nivel de renta obtenida. La renta de mercado estimada es de 19,53 €/m²/mes, incrementada en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores.

Nuestra Opinión de Valor de Balmes 164-166, asciende a €12.487 miles.

Balmes 45

El periodo sobre el que se han estimado los descuentos de flujos de caja ha sido de 10 años. La tasa de descuento para el periodo de 10 años ha sido de 6,3% y la exit yield aplicada para la estimación del valor residual del año 10 ha sido de 4,32%.

Los costes de compraventa representan un 2,75% del valor bruto, mientras que los costes de venta ascienden al 1% sobre el valor terminal. Se ha estimado un Capex para la reforma integral del edificio de aproximadamente €1.936 miles. La duración estimada de las obras es de un año. Además, se asume un CAPEX anual del 2,50% sobre los ingresos brutos. El management fee estimado en la valoración es del 21% sobre la renta residencial.

El precio medio por persona para estancias temporales se sitúa en 625 €/mes más los gastos de suministro, comunidad, internet y servicio de limpieza de habitaciones que ascienden a 175 €/mes. Se ha incrementado la renta total recibida en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores además del crecimiento real del negocio estimado en un 2,5% para los tres primeros años operativos del negocio. La ocupación media una vez estabilizado el negocio se ha estimado en un 95%.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Asunciones Langreo

Langreo	
Tasa de capitalización	7,00%
Renta bruta anual	€96.000
Gastos operacionales no repercutidos	€3.528

Fuente: Análisis EY.

Asunciones Can Manel, La Barceloneta

Can Manel, La Barceloneta	
Tasa de descuento	5,80%
Exit Yield	4,75%
Costes de compraventa	2,75% sobre valor bruto
Costes de venta	1,00% sobre el valor terminal
Crecimiento real del negocio	2,5% tres primeros años operativos
Capex de reforma	€800.000
Capex de mantenimiento	2,50% sobre los ingresos brutos
Indemnizaciones	€600.000
Precio medio por apartamento	20,84 €/m ² /mes
Renta de mercado del local (Media)	36,81 €/m ² /mes

Fuente: Análisis EY.

Valoración de los Activos (GAV) (cont.)

Balmes 45 (cont.)

Respecto al local comercial, actualmente se está negociando un nuevo contrato que se ajuste a la realidad del mercado en cuanto al nivel de renta obtenida. La renta de mercado estimada se sitúa en 20,62 €/m²/mes, modificado en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores.

Nuestra Opinión de Valor de Balmes, 45 asciende a €12.616 miles.

Langreo

La tasa de capitalización que hemos calculado para obtener el Valor del supermercado es del 7,0%.

La renta neta del supermercado ha sido calculada en base a la información proporcionada por la Compañía. Tras haber corroborado la información recibida con análisis de mercado de activos similares, se ha asumido la renta bruta dada y se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta del activo sujeto a valoración (€96 miles) todos los gastos operacionales (€3.528) del centro, obteniendo una renta neta de €92.472.

Nuestra Opinión de Valor del supermercado en Langreo asciende a €1.321 miles.

Can Manel, La Barceloneta

El periodo sobre el que se han estimado los descuentos de flujos de caja ha sido de 10 años. La tasa de descuento para el periodo de 10 años ha sido de 5,80% y la Exit Yield aplicada para la estimación del valor residual el año 10 ha sido 4,75%.

Los costes de compraventa representan un 2,75% del valor bruto, mientras que los costes de venta ascienden al 1% sobre el valor terminal.

Se ha estimado un Capex para la reforma integral del edificio de €800 miles, junto con la indemnización del local comercial y de dos apartamentos con renta antigua por valor total de €600 miles. La duración estimada de las obras es de un año.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Asunciones Hotel International Ramblas Cool

Hotel International Ramblas Cool -Locales comerciales	
Tasa de descuento	6,25%
Exit Yield	4,75%
Costes de compraventa	2,75% sobre valor bruto
Costes de venta	1,00% sobre el valor terminal
Crecimiento real del negocio	2,5% tres primeros años operativos
Capex de reforma	€9.000
Capex de mantenimiento	2,50% sobre los ingresos brutos
Indemnizaciones	€200.000
Renta de mercado del local Ramblas	109,95 €/m ² /mes
Renta de mercado del local Boquería	93,45 €/m ² /mes

Fuente: Análisis EY.

Hotel International Ramblas Cool -Hotel	
Tasa de descuento	7,75%
Exit Yield	6,00%
Costes de compraventa	2,75% sobre valor bruto
Fondo de reserva	3% sobre los ingresos brutos

Fuente: Análisis EY.

Valoración de los Activos (GAV) (cont.)

Can Manel, La Barceloneta (cont.)

De acuerdo con nuestro análisis de mercado, la renta residencial se sitúa en los 20,84 €/m²/mes. Se ha incrementado la misma en función de la inflación prevista según el FMI.

Respecto al local comercial, la renta de mercado estimada se sitúa en los 36,81 €/m²/mes, incrementada en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores.

Nuestra Opinión de Valor del activo de Can Manel, La Barceloneta asciende a €8.352 miles.

Hotel International Ramblas Cool

Locales comerciales: El periodo sobre el que se han estimado los descuentos de flujos de caja ha sido de 10 años. La tasa de descuento para el periodo de 10 años ha sido de 6,25% y la Exit Yield aplicada para la estimación del valor residual el año 10 ha sido 4,75%.

Los costes de compraventa representan un 2,75% del valor bruto, mientras que los costes de venta ascienden al 1% sobre el valor terminal.

Se ha estimado un Capex para la reforma de tres locales de €9 mil (€3 mil/local), la duración estimada de la reforma es de dos meses. También se ha considerado una indemnización de un local por valor de €200 miles.

De los tres locales comerciales que tienen acceso directo por la Calle Ramblas, dos de ellos reciben rentas antiguas y el otro se ha estimado una renta media de mercado de 110 €/m²/mes, incrementada en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores.

Los dos locales restantes con acceso directo a la Plaza de la Boquería, la renta media de mercado estimada es de 93,45 €/m²/mes, incrementada en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores.

Nuestra Opinión de Valor de los 5 locales comerciales asciende a €5.469 miles.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Valoración de los Activos (GAV) (cont.)

Hotel International Ramblas Cool (cont.)

Hotel: El periodo sobre el que se han estimado los descuentos de flujos de caja ha sido de 10 años. Hemos asumido que el activo está sujeto a un contrato de arrendamiento con la sociedad Hoteles Jagoe S.L. de obligado cumplimiento durante los primeros 3 años y que será renovado dos años más. Posteriormente, hemos asumido que el hotel seguirá siendo operado bajo un contrato de arrendamiento con la sociedad Hoteles Jagoe S.L. o con un operador de similares características en condiciones de mercado. La renta fija bruta estimada para el año 6 será 16.159 €/hab., incrementada en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores. Asimismo, hemos realizado proyecciones operativas del activo bajo el supuesto de explotación por parte de un operador como Hoteles Jagoe S.L. o similar con el objetivo de verificar la viabilidad de la renta pactada.

La tasa de descuento para el periodo de 10 años ha sido de 7,75% y la Exit Yield aplicada para la estimación del valor residual el año 10 ha sido del 6%, teniendo en cuenta la situación arrendaticia del activo, su ubicación y el interés al alza en el mercado hotelero de Barcelona.

Los costes de compraventa representan un 2,75% del valor bruto. El hotel se encuentra en buen estado por lo que no se ha considerado ningún Capex de reforma. Se ha estimado un Fondo de Reserva (FF&E) que será asumido por el arrendador del 3% de los ingresos brutos proyectados del activo que equivalen aproximadamente a €50 miles anuales.

Nuestra Opinión de Valor del Hotel asciende a €9.044 miles.

De este modo, el valor del activo del Hotel International Ramblas Cool (hotel + locales comerciales) asciende a €14.513 miles.

AT Tempa Museo, Sevilla

El periodo sobre el que se han estimado los descuentos de flujos de caja ha sido de 10 años.

La tasa de descuento para el periodo de 10 años ha sido del 8,0% y la Exit Yield aplicada para la estimación del valor residual el año 10 ha sido 6,50%.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Asunciones AT Tempa Museo, Sevilla

AT Tempa Museo		
Tasa de descuento		8,00%
Exit Yield		6,50%
Costes de compraventa	2,75% sobre valor bruto	
Costes de venta	1,00% sobre el valor terminal	
Crecimiento real del negocio	2,5% tres primeros años operativos	
Capex inicial		€250.000
Capex de mantenimiento	2,50% sobre los ingresos brutos	
Management Fee		35%
Precio medio por apartamento	113 €/día (gastos incluidos)	
Precio medio plaza parking	140€/ unidad / mes	

Fuente: Análisis EY.

Valoración de los Activos (GAV) (cont.)

AT Tempa Museo, Sevilla (cont.)

Los costes de compraventa representan un 2,75% del valor bruto, mientras que los costes de venta ascienden al 1% sobre el valor terminal. Se ha estimado un Capex de inicial de €250 miles, cuyas obras durarán los tres primeros meses de la proyección.

El Management Fee estimado en la valoración es del 35% sobre la renta bruta.

El edificio cuenta con 41 apartamentos, 93 plazas de parking y un trastero. De acuerdo con la información recibida por la Compañía y en línea con nuestro análisis de mercado, el precio medio por apartamento es de 113 €/día con gastos incluidos. La ocupación media una vez estabilizado el negocio se ha estimado en un 80%.

Respecto al parking, la renta de mercado estimada es de 140 €/unidad/mes.

Ambas rentas se han incrementado en función de la inflación prevista según el FMI para los años posteriores, además del crecimiento real del negocio estimado en un 2,5% para los tres primeros años operativos del negocio.

Nuestra Opinión de Valor de Tempa Museo asciende a €14.963 miles.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Otros ajustes

Ajustes	€ miles
1. Ajustes por impuestos diferidos	-
2. Ajustes por aportaciones de socios	16.992
3. Ajustes por provisiones de fondos	(86)
Total otros ajustes	16.905

Fuente: Análisis EY

Cálculo del NAV: otros ajustes

1. Ajustes por impuestos diferidos

Como queda reflejado en la tabla inferior, las plusvalías de los activos, calculadas como la diferencia del valor de mercado y el valor neto contable, oscilan entre los €9,5 y €16,5 millones para el total de la cartera, incluyendo los activos que la Compañía ha adquirido o, previsiblemente adquirirá entre el 31 de marzo de 2016 y la fecha de incorporación al MAB.

Dichas plusvalías brutas tienen que reflejar el impuesto diferido generado como resultado de esta mayor valoración.

En el caso de Quonia, no han sido considerados pasivos por impuesto diferido, ya que asumimos que no se van a llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI, no obstante en el caso de que no se cumpla dicha asunción y la Compañía desinvertiese activos durante los primeros años del régimen de SOCIMI, quedarían sujetas las plusvalías en ese caso a imposición al tipo general (25% a partir de 2016).

€ miles		Valor de mercado			Plusvalía			Efecto fiscal
Activos	Valor contable	Rango bajo	Rango central	Rango alto	Rango bajo	Rango central	Rango alto	
Total activos	51.412	60.902	64.252	67.902	9.490	12.840	16.490	-

Fuente: Análisis EY

2. Ajustes por aportaciones de socios

El Balance de situación a 31 de marzo de 2016 incluye en el pasivo de la Compañía una deuda por aportaciones de socios de importe €16.992 miles. Dicha deuda corresponde a la ampliación de capital que está pendiente de ser inscrita, por lo que, a efectos de valoración, no se trata de una deuda con los accionistas sino de más valor del Patrimonio Neto de la Compañía.

€ miles			
Pasivo	Valor contable	Deuda con socios	Ajuste
Aportaciones de socios	16.992	-	16.992
Total	16.992	-	16.992

Fuente: Análisis EY

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Otros ajustes

Ajustes	€ miles
1. Ajustes por impuestos diferidos	-
2. Ajustes por aportaciones de socios	16.992
3. Ajustes por provisiones de fondos	(86)
Total otros ajustes	16.905

Fuente: Análisis EY

Cálculo del NAV: otros ajustes (Cont.)

3. Ajustes por provisiones de fondos

El Balance de situación a 31 de marzo de 2016 incluye en el activo de la Compañía provisiones de fondos efectuadas en el marco de las transacciones realizadas en la compra de activos y por externalización de servicios.

En base a conversaciones mantenidas con la Dirección, hemos considerado que dichas provisiones de fondos se tratan de un gasto aún no registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias al no haber recibido aún la factura correspondiente. Por ello, se ha realizado un ajuste de €86 miles por dicho concepto.

€ miles			
Activo	Valor contable	Valor recuperable	Ajuste
Provisiones de fondos de gastos de adquisición de activos	86	-	(86)
Total	86	-	(86)

Fuente: Análisis EY

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV

Asunciones utilizadas en el cálculo de los costes de estructura

Tasa de descuento	6,76%
Tasa de crecimiento "g"	0,70%

Fuente: Análisis EY

Análisis de sensibilidad de los costes de estructura

€ miles		Crecimiento a perpetuidad (g)		
		1,05%	0,70%	0,35%
Tasa de descuento	6,26%	11.381	10.963	10.594
	6,76%	10.667	10.322	10.015
	7,26%	10.063	9.775	9.515

Fuente: Análisis EY

Cálculo del NAV: Ajuste por costes de estructura

EY ha considerado los gastos asociados a la estructura en los que Quonia tiene que incurrir para gestionar la Cartera de Activos y que no han sido incluidos en las valoraciones RICS de los activos.

Se ha calculado el valor total de los costes de estructura utilizando un método de DFC. La cantidad de costes recurrentes proyectados se ha calculado de la siguiente manera:

- a) Para el período proyectado (5 años), hemos proyectado el importe del contrato de gestión y los costes asociados con la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB, además de los costes de la estructura interna de la Compañía.
- b) En el valor terminal se han considerado unos costes de estructura en base a una tasa de crecimiento (g) del 0,70%, tomando como referencia la proyección de inflación a largo plazo del FMI. Según conversaciones mantenidas con la Dirección, el contrato de gestión de la sociedad gestora se ha firmado por un periodo de 5 años y cualquier renovación del mismo deberá ser acordada por los accionistas llegado ese momento. Por ello, en el valor terminal se ha asumido que el contrato de gestión no se renueva y únicamente se han considerado los costes de la estructura interna de la Compañía.

Para obtener el valor actual de los costes de estructura, se ha aplicado el promedio de las tasas de descuento, ponderadas en base a la valoración de la Cartera de Activos.

La tabla del margen izquierdo muestra un resumen de los costes de estructura. El rango de valor se sitúa entre €9,5 millones y €11,4 millones.

€ miles	2016 (9m)	2017	2018	2019	2020	VT
Costes de estructura	1.284	1.141	1.145	1.147	1.137	6.964
Valor Actual Costes Estructura	10.322					

Fuente: La Dirección y Análisis EY

5. Conclusiones

5. Conclusiones

Conclusión del Triple NAV de Quonia a 31 de marzo de 2016

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía y del sector en el que opera, y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el Triple NAV es la metodología de valoración más apropiada para el caso que nos ocupa.

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros reportados por la Compañía a 31 de marzo de 2016 incluyendo los activos inmobiliarios que la Compañía ha adquirido o, previsiblemente adquirirá, entre el 31 de marzo de 2016 y la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil. Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un rango inferior y superior en base a las siguientes hipótesis:

- Una variación de +/- 0,25% en la tasa de descuento y en la exit yield en el cálculo del valor de los activos.
- Una variación de +/- 0,5% en la tasa de descuento y una variación de +/- 0,35% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g) para el cálculo de los costes de estructura.

Nuestro análisis concluye con un **rango de valor de los fondos propios de la Compañía a 31 de marzo de 2016 de entre €32,9 y €41,9 millones, con un valor por acción de entre €1,30 y €1,65**, mostrado en la siguiente tabla:

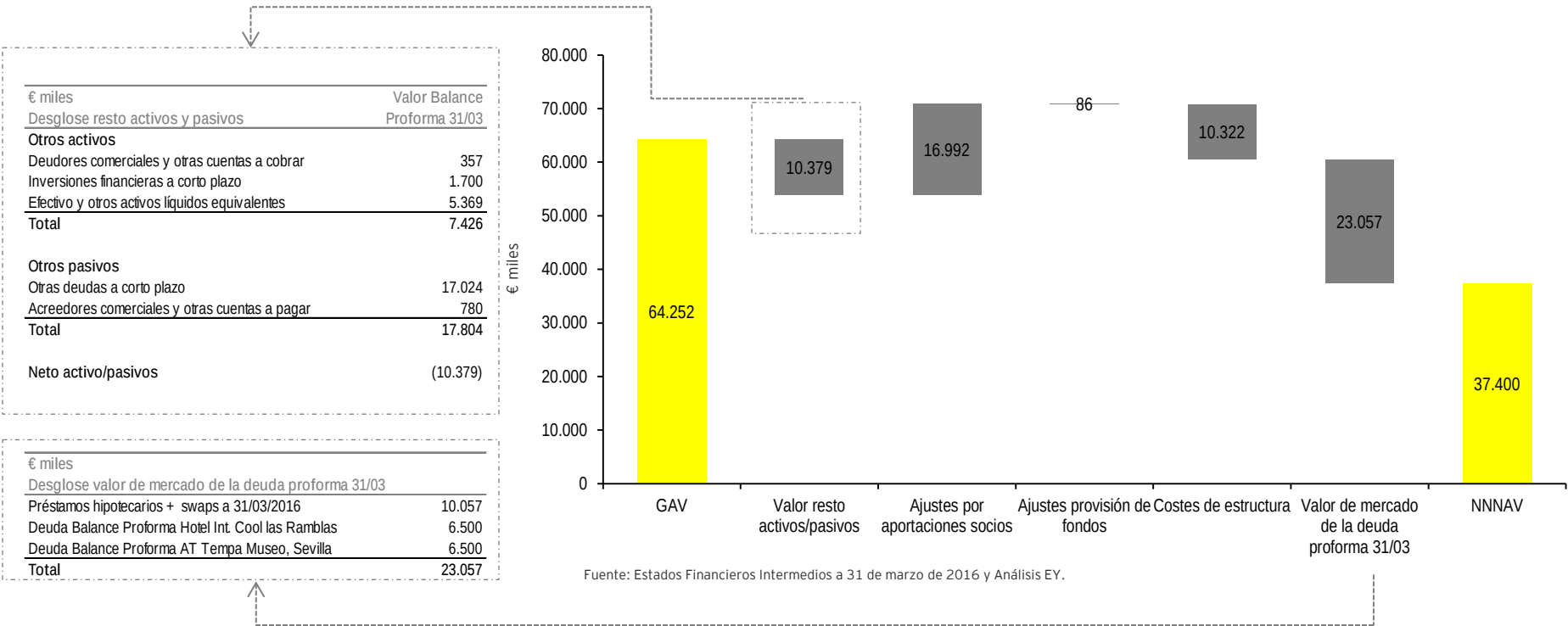
€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	17.977	17.977	17.977
(+) Plusvalías de activos	9.490	12.840	16.490
(-) Costes de estructura	11.381	10.322	9.515
(+) Otros ajustes	16.905	16.905	16.905
Aportaciones de socios	16.992	16.992	16.992
Provisiones de fondos	(86)	(86)	(86)
Triple NAV	32.992	37.400	41.857
Triple NAV Quonia por acción	1,30	1,47	1,65

Fuente: Estados Financieros Intermedios a 31 de marzo de 2016 y Análisis EY.

5. Conclusiones

Método directo del Triple NAV

El siguiente gráfico muestra la valoración de la Compañía, en el rango medio, según el método directo del Triple NAV:



Anexos

I. Fuentes de la información

Anexo I. Fuentes de la información

- ▶ Auditoría de Cuentas Anuales a fecha 31 de diciembre de 2015
- ▶ Revisión de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2016
- ▶ Proyección de los costes de estructura recurrentes preparada por la Dirección
- ▶ Documentación relativa a las ampliaciones de capital históricas
- ▶ Reuniones y conversaciones con la Dirección
- ▶ Visitas físicas a los activos
- ▶ Tasaciones antiguas de los activos inmobiliarios realizadas por Sociedad de Tasación, S.A
- ▶ Contratos de los préstamos hipotecarios y de los swaps
- ▶ Sumas y saldos mensuales del ejercicio 2016
- ▶ Contratos de los alquileres de los activos inmobiliarios
- ▶ Contrato de compra venta del activo de Can Manel, La Barceloneta
- ▶ Escritura de compra venta de la opción de compra del activo de Can Manel, La Barceloneta
- ▶ Contrato de compra venta del Hotel International Cool Ramblas
- ▶ Resolución judicial del Juzgado Mercantil 3 de Barcelona en relación a la venta del Hotel International Cool Ramblas
- ▶ Resolución del Administrador Concursal en relación al activo de AT Tempa Sevilla
- ▶ Contrato de compra venta del activo de AT Tempa Sevilla
- ▶ Bases de datos para el cálculo del Valor de Mercado de la deuda y los swaps: Markit, Reuters, Bloomberg y S&P Capital IQ



Anexo IV. Informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad realizado por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L

Proyecto Quonia Valoración

Fecha del informe: 22 Junio 2016

Fecha de la valoración: 30 Abril 2016

Confidencial



Javier Sánchez Ramos

Socio
Transaction Advisory Services

T +(34) 91 572 73 50
F +(34) 91 572 73 53
E FranciscoJavier.SanchezRamos@es.ey.com

Helena Burstedt MRICS

Socia
Transaction Advisory Services

T +(34) 91 572 50 26
M +(34) 674 386 842
E Helena.Burstedt@es.ey.com

Fernando Fernández de Ávila Rodríguez MRICS

Director
Transaction Advisory Services

T +(34) 91 567 53 56
M +(34) 606 43 09 92
E Fernando.FernandezdeAvilaRodriguez@es.ey.com

Quonia Socimi, S.A.

C/ Villarroel 216, 3ª 1º

08036 Barcelona

A la atención de: Mr. Enric Pérez

Muy señores nuestros:

De acuerdo con sus instrucciones hemos llevado a cabo los trabajos descritos en nuestra carta de encargo firmada con ustedes el 22 de abril de 2016 (“el Contrato”). En base a ello, tenemos el placer de remitirle nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha 30 de abril de 2016 (“Fecha de Referencia de la Valoración”) de un portfolio formado por seis activos inmobiliarios ubicados en distintos puntos de España (Barcelona, Sevilla y Asturias), propiedad de Quonia Socimi, S.A. (“Quonia” o “el Cliente”) con el objeto de servir de soporte para la valoración de las acciones de esta sociedad en el contexto de su salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Propósito de nuestro informe y restricciones de uso

En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada para Quonia, sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, EY no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.

Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de EY, en cuanto al contenido y la forma de la publicación, salvo en los casos contemplados en la carta de encargo.

Naturaleza y alcance de los servicios

La naturaleza y el alcance de nuestros servicios, incluyendo las limitaciones, se detallan en el contrato. Nuestra opinión no debe interpretarse como una opinión de solvencia o asesoramiento de inversión, entre otros.

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards, incorporando IVS, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards Council (“IVSC”)).

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

Por otra parte, el valor de un activo inmobiliario es un concepto dinámico en el tiempo, por lo que el valor obtenido a la fecha de referencia de valoración podría diferir del valor obtenido en fecha anterior o posterior.

Este Informe de Valoración debe ser leído y considerado en su conjunto, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse parte del mismo de forma independiente o aislada o con otra finalidad.

Para el propósito de nuestra valoración, nuestro Informe no tiene en cuenta eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de emisión del presente Informe y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar el Informe por dichos eventos o circunstancias.

Atentamente,



Javier Sánchez Ramos
Socio



Helena Burstedt MRICS
Socia



Fernando Fernández de Ávila MRICS
Director

Abreviaturas y definiciones

Prime	• Activos con las mejores ubicaciones y calidades
Plan Parcial	• Figura de planeamiento urbanístico que tiene por objeto la Ordenación detallada en suelo urbanizable que define parámetros de la nueva ordenación tales como edificabilidad, densidades y superficies entre otros
Valor de Mercado (RICS 8th Edition)	• La cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción
Renta de mercado (RICS 8th Edition)	• Cantidad estimada por la que una propiedad o parte de ella deberá poder arrendarse en el momento de la valoración entre un arrendador y un arrendatario, sin vinculación entre sí, y sin ser presionados, con unas cláusulas apropiadas tras un período de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción
Renta contratada (Passing Rent)	• Renta acordada (sin IVA) con el inquilino
Renta Neta	• Renta bruta descontados los gastos operativos asociados al activo y las bonificaciones
Ocupación	• Superficie arrendada de un activo dividido entre la superficie total alquilable del activo
DFC	• Descuento de Flujos de Caja
SBA	• Superficie Bruta Alquilable
RMG	• Renta Mínima Garantizada
Gross Asset Value (GAV)	• Valor bruto actual del inmueble
Net Asset Value (NAV)	• Valor bruto descontando los costes de adquisición
Rentabilidad Neta Inicial (Initial Yield)	• Rentabilidad neta obtenida el primer año, calculada como el cociente entre la renta neta del primer año de la proyección y el valor bruto del inmueble
Rentabilidad neta de salida (Exit Yield)	• Rentabilidad neta obtenida el último año, calculada como el cociente entre la renta neta del último año de la proyección y el valor terminal del inmueble
Valor Terminal	• Valor estimado de un activo a la finalización de los flujos de caja considerados en una valoración inmobiliaria, obtenido a través de la capitalización a perpetuidad de los ingresos netos del último año a una tasa de capitalización de salida (Exit Yield)

Tabla de contenido

Página

1.	Resumen ejecutivo	6
2.	Descripción del mercado y tendencias	10
3.	Valoración de los activos inmobiliarios	16
	1. Balmes 164-166, Barcelona	16
	2. Balmes 45-47, Barcelona	27
	3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona	38
	4. Las Ramblas 78, esquina Plaza de la Boquería 2, Barcelona	49
	4. 1 Hotel International Cool, Barcelona	52
	4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona	64
	5. Edificio Tempa Museo, Sevilla	71
	6. Langreo, Asturias	86
	Apéndices	93
	Apéndice 1 – Supuestos Generales	94
	Apéndice 2 – DFC	96
	Apéndice 3 – Fotografías	10

1. Resumen ejecutivo

1. Resumen ejecutivo

Objetivo y alcance del trabajo

EY ha realizado este informe de valoración con el objeto de servir de soporte para la valoración de las acciones de esta sociedad en el contexto de su salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Dicha valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 “RICS Valuation – Professional Standards.

Las propiedades han sido inspeccionadas visualmente en abril y mayo de 2016 por Fernando Fernández de Ávila MRICS (Director, Transaction Real Estate). Llamamos la atención sobre el Anexo 1 “Supuestos Generales”, en relación a nuestro trabajo y al estado de los inmuebles inspeccionados

Las inspecciones de las propiedades se llevaron a cabo los días 19 y 20 de abril y 11 de mayo de 2016. Durante las inspecciones a los activos ubicados en Barcelona y Asturias el tiempo fue templado y soleado; y con lluvia constante durante la visita del inmueble ubicado en Sevilla. Las inspecciones se realizaron externa e internamente, en las áreas accesibles y visibles. Confirmamos que las personas de nuestro equipo han realizado las inspecciones están debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente. Confirmamos también que la temperatura y climatología durante las inspecciones no ha influido positiva o negativamente a la obtención del valor de mercado.

Metodología de la valoración

Para obtener el valor de mercado de los activos sujetos a valoración, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”) para la valoración de los cuatro activos ubicados en Barcelona y el edificio situado en Sevilla. Para el activo ubicado en Langreo hemos empleado la metodología de Capitalización de Rentas.

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados (ver definición “Renta Neta” en página 4) sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

La Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de rendimiento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, dichas tasas son comparadas con las obtenidas en transacciones recientes y comparables, si existieran.

1. Resumen ejecutivo

Descripción

Los activos valorados son propiedad de Quonia.

Nuestra estimación de Valor de Mercado de cada uno de los activos corresponde al 100% del inmueble.

La cartera inmobiliaria valorada está compuesta por tres edificios residenciales y un hotel, todos ellos con locales comerciales en las plantas bajas y sótano, ubicados en Barcelona; un edificio residencial con licencia hotelera que se explota como apartamentos turísticos en Sevilla, con plazas de parking en las plantas sótano; y un local comercial situado en Langreo, Asturias.

- Calle Balmes 164-166, Barcelona, Cataluña: edificio residencial con locales comerciales en la planta baja y sótano.
- Calle Balmes 45-47, Barcelona, Cataluña: edificio residencial con locales comerciales en la planta baja y sótano.
- Can Manel, La Barceloneta, Barcelona, Cataluña: edificio residencial con un local comercial en la planta baja y sótano.
- Hotel International Cool y Locales comerciales en Las Ramblas: hotel con locales comerciales en la planta baja y sótano ubicado en calle Las Ramblas 78, esquina calle de la Boquería 2, Barcelona, Cataluña.
- Edificio Tempa Museo: edificio residencial con uso hotelero y con plazas de parking en las plantas bajo rasante, ubicado en calle San Vicente 4-12, Sevilla, Andalucía.
- Local Langreo: local comercial ubicado en calle Inventor de la Cierva 24, Langreo Asturias.

Principales asunciones

- **Balmes 164-166:** de acuerdo con la información obtenida por el cliente durante nuestra visita al inmueble sujeto a valoración, existen cuatro apartamentos cuyos contratos de arrendamiento van a finalizar entre los meses de abril y mayo. Tres de ellos se encuentran bajo contratos estándar de arrendamiento y el cuarto se encuentra sujeto a un contrato de arrendamiento de renta antigua. Según indicaciones del cliente, los contratos estándar vencerán entre los meses de abril y mayo y tras el acuerdo de indemnización con el actual inquilino de renta antigua, dicho apartamento también quedará liberado.

A efectos de valoración, hemos considerado el supuesto especial de que estos cuatro apartamentos se encuentran vacíos y se procederá a su reforma.

- **Balmes 45-47:** de acuerdo con la información que recibida por el cliente durante nuestra visita al inmueble, existe un apartamento cuyo contrato de arrendamiento va a expirar en el mes de mayo. A efectos de valoración, hemos considerado el supuesto especial de que este apartamentos se encuentra vacío y se procederá a su reforma.
- **Can Manel, Ramblas 78 esq. Plaza de la Boquería 2 y Edificio Tempa Museo Sevilla:** de acuerdo con la información proporcionada por el cliente, existe una opción de compra de estos activos que se ejecutará en mayo 2016. A efectos de valoración, hemos considerado la plena propiedad de los activos por parte de Quonia Socimi, S.A.

1. Resumen ejecutivo

1. Lista de valores a 30/04/2016

Cada propiedad ha sido valorada de manera individual y no como parte de una cartera de propiedades. La valoración no considera cualquier hipotético cambio en el valor ya sea positivo o negativo, que pudiese ser provocado si todos los activos fuesen sacados al mercado al mismo tiempo.

	Balmes 164-166	Balmes 45-47	Can Manel, La Barceloneta	Hotel International Cool + Locales Las Ramblas		Edificio Tempa Museo	Langreo
Dirección	Calle Balmes 164-166	Calle Balmes 45-47	Calle Mar 120-122-124	Las Ramblas 78, esq. Plaza de la Boquería 2		Calle San Vicente 4-12	Calle Inventor de la Cierva 24
Ciudad (CC.AA)	Barcelona (Cataluña)	Barcelona (Cataluña)	Barcelona (Cataluña)	Barcelona (Cataluña)		Sevilla (Andalucía)	Langreo (Asturias)
Uso(s)	Residencial y retail	Residencial y retail	Residencial y retail	Hotel	Retail	Residencial y parking	Retail
Fecha de Valoración	30/04/2016	30/04/2016	30/04/2016	30/04/2016	30/04/2016	30/04/2016	30/04/2016
Método de Valoración	DFC	DFC	DFC	DFC	DFC	DFC	Capitalización de Rentas
Superficie	2.536 m ²	3.075 m ²	1.284 m ²	42 habitaciones	409 m ²	3.556 m ²	1.373 m ²
Valor de mercado €*	12.487.000 €	12.616.000 €	8.352.000 €	9.044.000 €	5.469.000 €	14.293.000 €	1.321.000 €
€/m ²	4.924 €/m ²	4.103 €/m ²	6.504 €/m ²	215.333 €/hab.	13.359 €/m ²	4.208 €/m ²	962 €/m ²

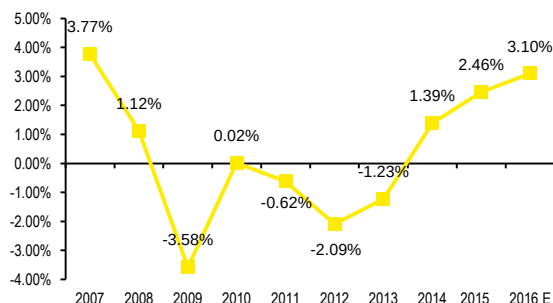
VALOR TOTAL €	64.252.000 €

*Las cifras presentadas están redondeadas hasta las milésimas

2. Descripción del mercado y tendencias

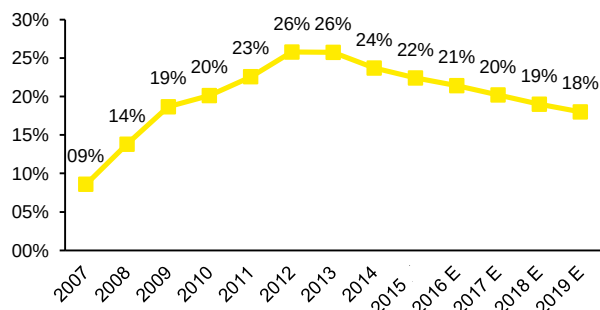
2. Descripción del mercado y tendencias

Evolución del PIB en España (2007-2016E)



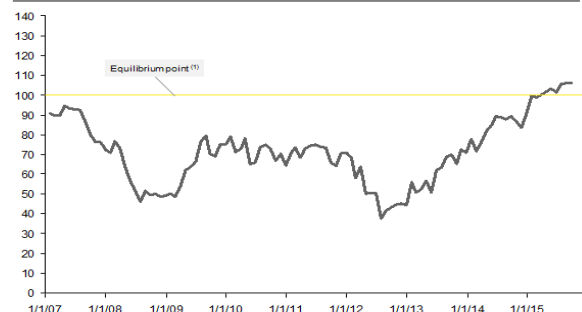
Fuente: Fondo Monetario Internacional

Evolución Tasa de Desempleo en España (2007-2019E)



Fuente: Fondo Monetario Internacional; World Economic Database

Índice de Confianza del Consumidor (2007 - 2015)



Fuente: EY

Coyuntura Económica en España

Los indicadores macroeconómicos muestran una recuperación real de la economía española, con tasas de crecimiento positivas del PIB a partir de 2014 (en contraste con el desempeño relativamente estancado de la zona del euro en su conjunto).

Después de varios años de recesión, 2015 ha tenido los mejores resultados de PIB desde el 2007. Según las últimas cifras publicadas por Eurostat, en el segundo trimestre de 2015, la economía registró el crecimiento más alto en ocho años (3,1%). Un número de factores han impulsado esta mejora:

- En primer lugar, la tasa de desempleo se ha reducido en más de 2 puntos porcentuales en los últimos doce meses y la confianza de los consumidores ha aumentado considerablemente como resultado. La tasa de desempleo en el primer semestre de 2015 fue de 22,4%, lo que representa la cifra más baja registrada en los últimos cuatro años. Según *World Economic Outlook Database*, se espera que la tasa de desempleo se sitúe alrededor de un 20% en 2016.
- En cuanto al indicador de consumo de los hogares, comenzó a aumentar durante 2014 y el primer semestre de 2015, registrando en 2015 el mayor incremento desde el inicio de la crisis económica. Este índice tiene correlación directa con la confianza de los consumidores: los indicadores publicados por el CIS confirman que los consumidores son ahora más positivos sobre la economía.
- Por otra parte, las condiciones de crédito han mejorado. Las medidas adoptadas por el Banco Central Europeo a finales del año pasado (la reducción de sus tipos de interés a cerca o por debajo de cero y el lanzamiento de su programa de flexibilización cuantitativa en la zona euro) han impulsado la economía, ya en el camino hacia la recuperación.

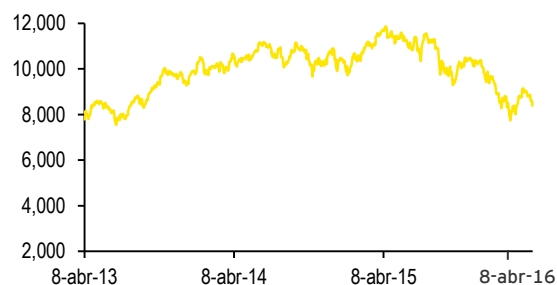
Durante 2015, la inflación se vio determinada por el precio del petróleo. La deflación, a pesar de sus riesgos, tuvo un efecto positivo tanto en los hogares como en los ingresos de las compañías. En 2016 se espera que la inflación siga siendo muy dependiente de los precios del petróleo así como del tipo del cambio del euro. Según Funcas, se espera que la inflación vuelva a subir de nuevo un 0,9% en 2016.

En cuanto a la evolución de los mercados, el Ibex 35 ha experimentado una tendencia positiva a lo largo del 2015 (llegando a alcanzar más de 11.000 puntos). En la actualidad se encuentra alrededor de los 8.500 puntos básicos debido, en gran medida, a la incertidumbre de la situación política en España y a la volatilidad experimentada por los índices bursátiles en los últimos años en el mercado Europeo.

En resumen, el crecimiento económico se está acelerando gracias a un mercado de trabajo más robusto, la mejora del acceso a financiación y el incremento en la confianza de los consumidores que proporcionará un impulso adicional a la actividad empresarial.

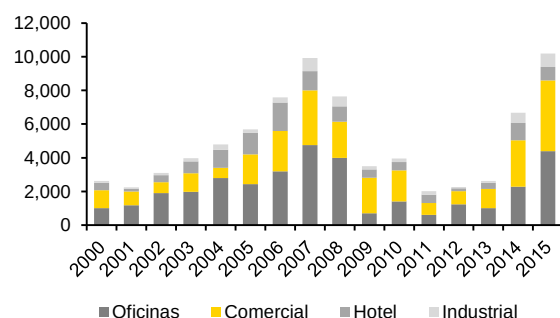
2. Descripción del mercado y tendencias

Evolución Ibex 35 (2013-Mar 2016)



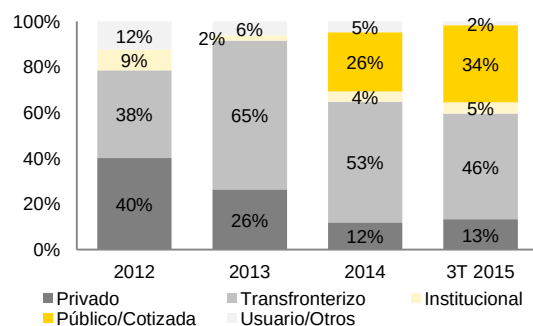
Fuente: Capital IQ

Inversión en el mercado inmobiliario español (€m)



Fuente: RCA

Inversión en España por Tipo de Comprador



Fuente: RCA

Recuperación del Mercado Inmobiliario y Perspectivas

En los últimos años, los inversores han mostrado un creciente interés en el mercado inmobiliario español a través de posiciones de compra tanto de fondos oportunistas como cada vez más de fondos institucionales.

Las transacciones en activos inmobiliarios en rentabilidad en 2015 superaron los 8.000 millones de euros, lo cual supone cuatro veces el punto mínimo alrededor de 2.000 millones alcanzados entre 2011 y 2013 y se sitúan en valores próximos al máximo alcanzado en 2007.

La dinamización del mercado inmobiliario ha generado una compresión de rentabilidades debido a la recuperación progresiva del mercado de financiación y la confianza en el incremento de las rentas en el medio plazo.

Además, el mercado de ocupación se ha visto positivamente afectado por las perspectivas de los indicadores macroeconómicos para 2016, beneficiando al mercado inmobiliario con mayores niveles de ocupación. Este hecho ya se ha visto reflejado durante 2015, año en el que se han registrado los mayores niveles de absorción desde 2007.

Socimis

Las Socimis se han posicionado como las principales animadoras del mercado en 2015, con sus salidas a Bolsa (tanto al mercado continuo como al MAB) y estuvieron muy cerca de triplicar sus beneficios, que pasaron de los 89,5 millones de euros de 2014 a los 251,2 millones el ejercicio pasado, según datos de la CNMV.

De todo el dinero invertido en la compra de activos inmobiliarios en 2015, el 41% correspondió a las Socimis, que destinaron 5.237 millones de euros a transacciones de activos. De esta manera, el incremento en el volumen de su inversión alcanzó el 129%, destacando la compra de Testa por parte de Merlin, por cerca de 1.800 millones.

Perfil de Inversores

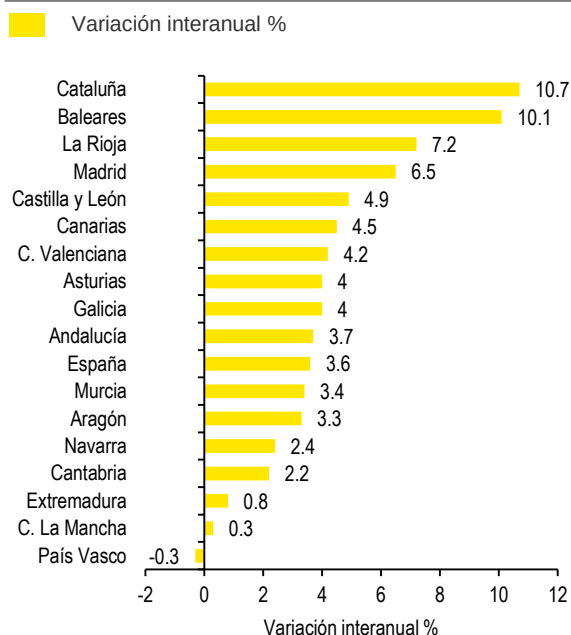
La recuperación de los principales indicadores económicos, así como las previsiones de crecimiento para los próximos años, han contribuido sin duda a aumentar la confianza internacional en España, que se sitúa de nuevo en los radares de los fondos internacionales tradicionales y de nuevos fondos entrando al mercado.

Los fondos internacionales están asumiendo un papel dominante en el mercado con casi el 50% del volumen de la inversión directa. Entre los inversores locales, los fondos (incluyendo Socimis) representaron el 34% del volumen de inversión. Las firmas de capital riesgo se sitúan en segundo lugar, con casi el 13% del total.

En conclusión, el sector atraviesa un período de normalización y estabilización y afronta un nuevo escenario, con un crecimiento sostenible, en un mercado más maduro y profesionalizado.

2. Descripción del mercado y tendencias

Precio de alquileres en 2015 por CC.AA



Fuente: El País; Fotocasa

Mercado del alquiler de viviendas en España

La preferencia histórica en España por la tenencia en propiedad de activos residenciales está viendo modificada su tendencia en los últimos años a favor del alquiler. La reactivación de la economía está generando que la demanda de vivienda siga creciendo en las ciudades que más empleo generan, sobre todo en el mercado de alquiler, ya que las condiciones hipotecarias todavía no favorecen el mercado de compra.

Tras siete años de caídas, en 2015 el precio de las rentas creció más de un 3%, según las estadísticas de las principales plataformas inmobiliarias. Los alquileres aumentaron sobre todo en las diez grandes ciudades. En Barcelona, aumentaron por encima del 15%, seguida de Madrid, Málaga o Palma de Mallorca. La oferta de pisos en alquiler sigue creciendo gracias al interés que la vivienda ha vuelto a suscitar entre los inversores (El País, 2016).

En los últimos años numerosos fondos internacionales se han interesado por el mercado residencial español, comprando paquetes de viviendas para alquilar. Por otro lado, en pleno proceso de profesionalización del sector, las Socimis han focalizado su interés en la compra de edificios en propiedad y la gestión de sus alquileres.

La renta por m² en las viviendas arrendadas se ha reducido en un 4,9% durante el tercer trimestre de 2015, dejando el precio medio en España en 6,9 €/mes (Idealista, 2016). Sin embargo, existen grandes diferencias de precios entre comunidades autónomas y capitales de provincia.

Barcelona se consolida como la capital más cara (14,6 €/m²/mes), seguida de Madrid (12,1 €/m²/mes) y San Sebastián (11,7 €/m²/mes). Por el lado contrario, Lugo y Orense se sitúan como las capitales más económicas, con un precio de 3,8 y 4,2 €/m²/mes respectivamente.

Transacciones recientes

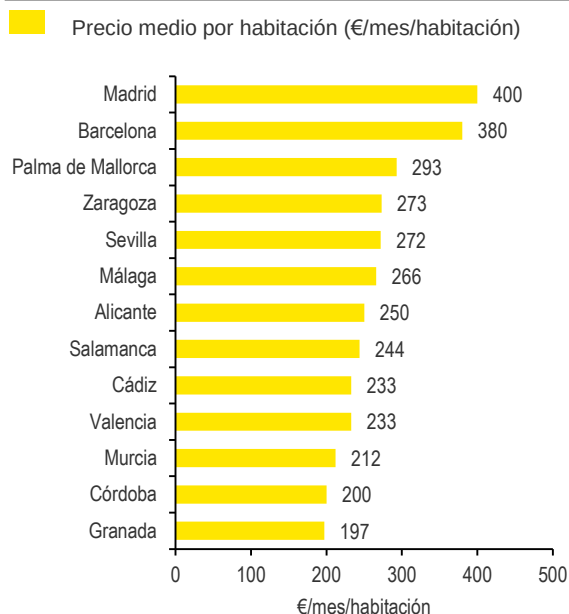
Durante 2015 numerosas transacciones de edificios residenciales y de residencias de estudiantes han tenido lugar en España. En la tabla siguiente se muestra una selección:

Fecha	Propiedad	CCAA	Tipo	Unidades	Vol. Inversión	€/unid.	Comprador
Mar-15	Melon District Marina	Cataluña	Apartamento	500	32.316.360	64.632	BBVA JV Melon District
Mar-15	Melon District Poble-sec	Cataluña	Apartamento	97	7.963.575	82.099	BBVA JV Melon District
Nov-12	Residencia Universitaria Galdos	Madrid	Apartamento	375	21.656.458	57.750	Threesixty Developments
Jul-11	Frances Giralt i Serra	Cataluña	Apartamento	173	n.d.	n.d.	Lazora

Fuente: RCA

2. Descripción del mercado y tendencias

Precio medio por habitación en 2015 (€/mes/habitación)



Fuente: Uniplaces

Mercado Alojamientos para estudiantes internacionales en España

España recibió entorno a 40.000 universitarios europeos que cursaron sus estudios en las universidades españolas durante 2015, situándose por delante de Italia, Francia y Alemania.

Dentro de las opciones de alojamiento más demandas están las residencias de estudiantes, los pisos de alquiler o los colegios mayores.

El nuevo modelo de residencia que en los últimos años se construye y demanda en España es el que tiene estudios y apartamentos, individuales o dobles, que cuentan con zona de descanso y de estudio, cocina equipada, baño privado, climatización, teléfono, cerradura mediante tarjeta magnética y conexión a Internet. Este tipo de alojamientos se están convirtiendo en el nuevo atractivo de los principales demandantes frente a su principal competidor las viviendas compartidas.

Los estudiantes procedentes de la Unión Europea generaron durante 2015 9.226.467 millones de euros al mes para el mercado del alquiler español ("Informe del portal de alojamientos para estudiantes internacionales 2015", Uniplaces), aumentando la demanda de alquiler de pisos casi un 25%. Madrid, seguida de Cataluña y la Comunidad Valenciana, fueron las comunidades que más jóvenes extranjeros recibieron.

En cuanto a niveles de renta mensuales por habitación, Madrid también se sitúa como la ciudad más cara para compartir piso en una vivienda, seguida de Barcelona y Palma de Mallorca. Por el contrario, las ciudades universitarias más económicas son Granada, Córdoba y Murcia, de acuerdo a las mismas fuentes ya comentadas.

La estancia media de este tipo de alquileres es de tres a cinco meses, coincidiendo con los cuatrimestres de las universidades y los cursos de idiomas en verano. Los meses más demandados en este sector son entre julio y septiembre y entre octubre y diciembre.

Perfil de estudiantes internacionales en Cataluña

Atendiendo al perfil de los estudiantes extranjeros en Cataluña durante 2015, el 35,9% cursaron doctorados (uno de cada tres alumnos) y uno de cada cuatro estudiantes de masters en Cataluña fue extranjero. Sin embargo, la tasa de alumnos extranjeros en grados universitarios fue considerablemente más baja (4,7%) (cifras publicadas por la "Secretaria d'Universitats i Recerca de la Generalitat de Catalunya", 2015).

En cuanto a su procedencia, varía considerablemente según el tipo de estudios universitarios que cursan: en los grados abundan los estudiantes procedentes de la unión Europea, representando un 54,7% del total de alumnos internacionales, mientras que el 27,9% proceden de países de América Latina. Por el contrario, en el caso de los masters el 43,7% son latinoamericanos y el 30,7% europeos; y en los doctorados el 48,9% son latinoamericanos y el 32,7% son europeos.

2. Descripción del mercado y tendencias

Mercado de locales comerciales en España

La evolución del retail tuvo una evolución positiva en 2015 y continua con esta tendencia en 2016. Madrid y Barcelona se encuentran en el top 10 de las ciudades europeas más atractivas para invertir por parte del sector retail. Según ambas ocupan la quinta y octava posición, respectivamente, de una clasificación que encabeza Londres, tanto a nivel europeo como mundial.

El sector inmobiliario retail logró una cifra récord de inversión en 2015, con 2.400M €, un 14% más respecto a 2014 y superando en un 10% el mayor registro hasta ahora en 2006, en plena expansión inmobiliaria. En lo que va de 2016, la inversión alcanza los 600M € hasta marzo.

Transacciones recientes

Durante 2015 numerosas transacciones retail han tenido lugar en España. En la tabla siguiente se muestra una selección

Fecha	Propietario	CCAA	m2	Precio €	€/m2	Comprador/vendedor
Ene-16	Desigual	Cataluña	1.200	38.500.000	32.083	Hines
Ene-16	Gran Vía 44	Madrid	500	29.962.946	59.926	Hines desde Baraka Group
Ene-16	Calle Serrano 7	Madrid	750	n.d.	n.d.	AEW Europe desde Rockspring JV Ingria Investments
Dic-15	Adolfo Dominguez	Cataluña	1.100	45.000.000	40.909	BMO RE Partners desde Adolfo Dominguez
Dic-15	Gran Vía 44	Madrid	500	20.000.000	40.000	Baraka Group desde Bankia
Oct-15	Ave Diagonal	Cataluña	7.000	n.d.		Conren Land AG
Ago-15	Día Rocafort	Cataluña	1.226	5.039.577	4.109	Kennedy Wilson Europe de AEW Europe
Mar-15	Pronovias	Cataluña	900	12.000.000	13.333	Pronovias
Oct-15	Decathlon	Cataluña	4.515	9.500.000	2.104	Inversiones Subel de Inmuebles Casacuberta

Fuente: RCA

3. Valoración de los activos inmobiliarios

1. Balmes 164-166, Barcelona

2. Balmes 45-47, Barcelona

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona

4. 1 Hotel International Cool, Barcelona

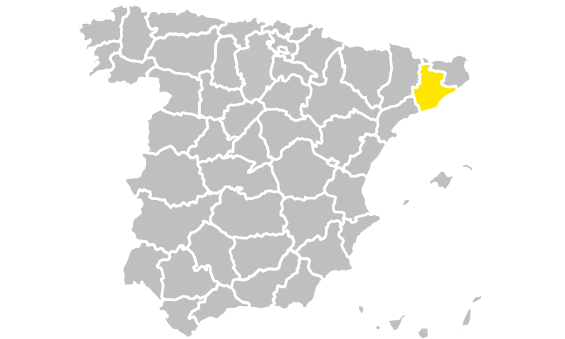
4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

6. Langreo, Asturias

1. Balmes 164-166, Barcelona

España



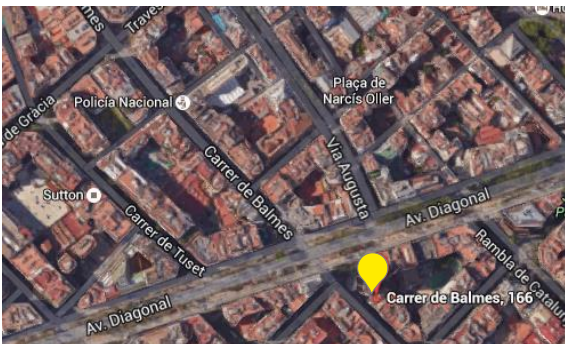
Mapa Elaborado por EY

Barcelona



Fotografía de Google Maps

Balmes 164-166, Barcelona



Fotografía de Google Maps

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en el barrio Dreta de l'Eixample de Barcelona, concretamente en la calle Balmes 164-166, muy próximo a la Avenida Diagonal, una de las principales vías de la ciudad.

Barcelona registró el año pasado una población de 1.604.555 habitantes según datos del INE, 2015. Una de las principales características de Barcelona es su fuerte componente turístico, con gran atractivo a nivel internacional. Durante este año, Barcelona fue la segunda ciudad española que más estudiantes internacionales recibió. La ciudad condal acoge eventos internacionales de distintos ámbitos, como de moda, musicales, exposiciones tecnológicas y ferias centradas en empresas.

Dreta de l'Eixample es el barrio central del distrito, delimitado por las calles Nápoles y Balmes en los extremos y lindando con los distritos de Gracia y Ciudad Vella. Esta zona se caracteriza por ser la parte más nueva de la ciudad, es una amplia zona al norte de la Plaza de Cataluña hacia la izquierda y del Paseo de Gracia hacia la derecha. Se ha convertido en una milla de oro donde ese pueden encontrar grandes firmas de lujo y algunos de los mejores hoteles de la ciudad, a su vez también es un gran atractivo para el mercado de oficinas.

1.2 Comunicaciones

El activo se encuentra en la calle Balmes a escasos metros de la Avenida Diagonal, una de las vías más transitadas de Barcelona. La ubicación del activo cuenta con muy buenas comunicaciones de transporte público: numerosas líneas de autobús (6, 33, 34, H8), la parada de metro *Diagonal* (L3 y L5) y Ferrocarriles de la Generalitat de Cataluña *Provença* (L6 y L7).

Se sitúa a 18 Km del aeropuerto de Barcelona-El Prat, lo que supone un trayecto de 20 minutos en transporte privado y 40 minutos en transporte público y a 6,5 Km de la estación de trenes de Sants.

La mayoría de los puntos de interés y con mayor afluencia se encuentran a una distancia que se puede hacer caminando o en transporte público, por ejemplo el activo se sitúa a dos manzanas del Paseo de Gracia, a pocos minutos de la Plaza Cataluña y a 20 minutos en transporte público de la Sagrada Familia.

El activo sujeto a valoración se sitúa a solo 1,50 Km de Universidad de Barcelona y 3 Km de Universidad Pompeu Fabra.

1.3 Alrededores

El activo objeto de valoración se encuentra ubicado en La Dreta de l'Eixample que es uno de los seis barrios del distrito de l'Eixample de Barcelona, se caracteriza por ser principalmente residencial.

En la zona donde se ubica el activo, encontramos negocios locales como farmacias o quioscos, numerosas cafeterías y restaurantes. Se sitúa a pocos metros de la Avenida Diagonal, la cual es una de las zonas más comerciales de la ciudad. Linda con los distritos de Gracia y Ciudad Vella.

1. Balmes 164-166, Barcelona

Vista Interior del Inmueble



Fotografía aportada por la Compañía

Vista Interior del Inmueble



Fotografía aportada por la Compañía

Tabla 1.Superficies

	Superficie
Residencial	1.732 m ²
Local	804 m ²

2. Descripción del activo

El activo objeto de valoración incluye un edificio residencial y un local comercial en la calle Balmes 164-166. El edificio se rehabilitó en su totalidad en 2015. Comprende una superficie bruta total alquilable (SBA) de 2.536 m², divididos en 1.732 m² de uso residencial y 804 m² de uso terciario.

El edificio esta compuesto por 26 viviendas y un local, dispuestos en ocho plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Los apartamentos tienen una superficie media de 66 m² y el área de uso terciario esta comprendida por un único local que hoy en día está arrendado a un restaurante.

Quonia es propietario del edificio desde julio de 2014. Actualmente los gestores de la parte residencial del activo son Vanguard Assets, SL. Su modelo de negocio consiste en el arrendamiento de las 54 habitaciones disponibles a jóvenes, principalmente extranjeros, que se encuentran estudiando de manera temporal en Barcelona.

Los apartamentos cuentan con dos habitaciones individuales, un salón comedor, una cocina totalmente equipada, lavadora-secadora, un baño completo y calefacción individual. A su vez cada habitación dispone de cama, armario, escritorio con flexo, silla con ruedas y estante con luz de lectura sobre la cama.

Actualmente el edificio se encuentra arrendado en su totalidad, con excepción de cuatro apartamentos cuyos contratos de arrendamiento, firmados previamente a la adquisición del edificio, acaban de expirar y se están reformando (ver página 8, Supuestos Especiales).

En cuanto al local comercial, comprende los bajos y la planta sótano del edificio. En la planta baja, que tiene acceso directo a la calle, se encuentra la barra del restaurante – cafetería y en la planta sótano el comedor y los cuartos de baño. El local se encuentra arrendado al restaurante *La Flauta* desde el año 2006. De acuerdo con la información recibida por el cliente durante nuestra visita, ambas partes se encuentran en proceso de negociación del contrato de arrendamiento.

En general, el estado de conservación del activo es muy bueno.

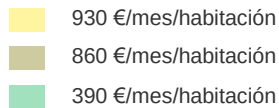
3. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad. De acuerdo con el Registro de la Propiedad de Balmes 164-166, Banco Santander, S.A. es titular y tiene la participación total de la finca sito en la Calle Balmes 164-166 y se encuentra actualmente libre de cargas hipotecarias.

Cabe destacar que los datos registrales que figuran en la nota simple no están actualizados. De acuerdo a las conversaciones mantenidas con el cliente, el inmueble localizado en la calle Balmes 164-166 es plena propiedad de Quonia S.L., sin embargo no se han actualizado los datos en el registro de la propiedad.

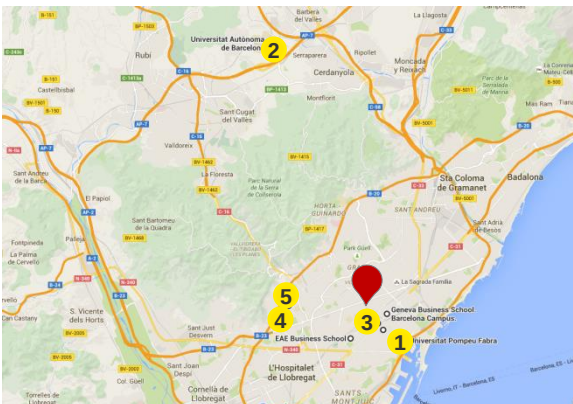
1. Balmes 164-166, Barcelona

Gráfica 1. Precio medio por habitación en 2015
(€/mes/habitación)



Mapa elaborado por EY

Gráfica 2. Localización de las principales universidades De Barcelona



Mapa elaborado por EY

4. Análisis de Mercado

4.1 Mercado de alojamientos para estudiantes internacionales en Barcelona

Barcelona no solo es la segunda ciudad española que más estudiantes internacionales recibió en 2015, sino donde resulta más caro alquilar una habitación con un precio medio de alquiler de 380 €/ mes por habitación. Sin embargo, dependiendo de la zona los precios pueden variar considerablemente. Entre las áreas mas caras, el barrio de Sant Gervasi-Bonanova ronda los 930 €/ mes por habitación y Dreta de L'Eixample los 860 €/ mes por habitación. Desde el punto de vista más económico, en barrios como El Coll el precio medio mensual por habitación se sitúa entorno a los 300 €/ mes por habitación, El Turó de la Peira 365 €/ mes por habitación y El Carmelo 398 €/ mes por habitación (datos de Uniplaces, 2015).

4.2 Localización de las principales universidades de Barcelona

Barcelona ofrece un gran abanico de posibilidades para los estudiantes universitarios, cuenta con 9 universidades públicas y 15 universidades privadas.

El ránking de la Fundación Conocimiento y Desarrollo (CyD) es el que analiza el mayor número de universidades españolas (66) hasta la fecha. En su última publicación el 7 de mayo de 2016, sitúa cinco campus catalanes entre los 20 con mejores resultados generales. Tres de ellas, todas públicas, en los tres primeros puestos de la lista: Pompeu Fabra, Autónoma de Barcelona y Barcelona.

En la Gráfica 2 se puede ver la localización de las cinco principales universidades de Barcelona:

- 1 Universidad Pompeu Fabra (Pública)
- 2 Universidad Autónoma de Barcelona (Pública)
- 3 Universidad de Barcelona (Pública)
- 4 Universitat Politècnica de Catalunya (Pública)
- 5 ESADE Law & Business School (Privada)

El activo sujeto a valoración se sitúa a solo 1,50 Km de Universidad de Barcelona y 3 Km de Universidad Pompeu Fabra. Las universidades de ESADE y la Politécnica de Catalunya se encuentran en el barrio de Sant Gervasi, a 4 Km y 3,50 Km, respectivamente, del edificio Balmes 164-166.

1. Balmes 164-166, Barcelona

4. Análisis de Mercado (cont.)

4.3 Mercado High Street / locales comerciales en Barcelona

La demanda de locales comerciales de venta y alquiler en Barcelona ha aumentado un 20% y un 3,5%, respectivamente, en el segundo semestre de 2015 respecto a los seis primeros meses de ese año. Por sectores, gourmet y belleza han sido los que han registrado más ventas, seguidos por la moda y los accesorios. En cuanto a la demanda de compra por parte del cliente final, ésta se incrementó un 20% con respecto 2014, hecho que ha conllevado un aumento de precios y un ajuste de las rentabilidades.

El aumento de la demanda de locales comerciales en alquiler ha conllevado de forma implícita un incremento de las rentas en todas las zonas. Portal de l'Àngel ha sido por quinto año consecutivo la calle comercial con la renta más elevada de España, con 270 euros por metro cuadrado al mes.

La demanda de retail en primera línea junto con la falta de stock y la nula posibilidad de ampliar lateralmente los locales ha conllevado una transformación de principales y sótanos. En primeras líneas la disponibilidad es muy baja y cualquier activo que sale al mercado es rápidamente estudiado por una demanda constante y persistente interesada en la compra de este tipo de activos.

El precio medio de renta se ha incrementado debido al incremento de la actividad de operadores comerciales demandando unidades retail en ubicaciones prime.

En 2015, las rentas de las calles prime de Barcelona han registrado un crecimiento de un 5%. Sin embargo, el ratio de disponibilidad también se ha incrementado desde un 2,6% hasta un 3,7%.

En los últimos 12 meses, ha habido numerosas aperturas en calles prime como Paseo de Gracia, Rambla Catalunya y Avenida Diagonal. La tasa de retorno en calles prime se mantiene estable en aproximadamente entre un 4% - 4,5% desde 2014.

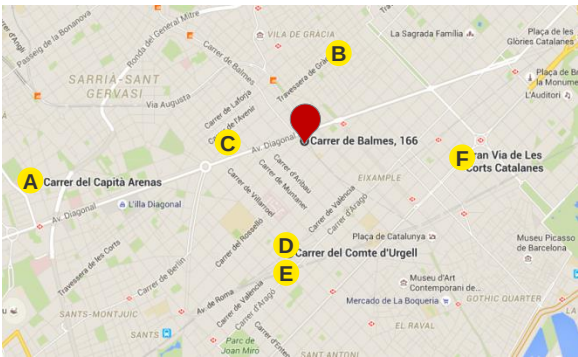
1. Balmes 164-166, Barcelona

Tabla 1. Comparables de tarifas mensuales de habitaciones/cama

Ubicación	Tipo de hab.	€/mes/pers.
A. C/ Capità Arenas	Individual	954 €
B. C/ Gran de Gràcia	Individual	650 €
C. C/ Travessera de Gràcia, 22	Individual	655 €
D. C/ del Comte d'Urgell	Individual	680€
E. C/ del Comte d'Urgell	Individual	750 €
F. Gran Via de Les Corts Catalanes	Individual	600 €

Tabla elaborada por EY

Gráfica 2. Localización de los comparables



Mapa elaborado por EY

5. Valoración

5.1 Metodología de Valoración

5.1.1 Metodología

Para obtener el valor de mercado del edificio residencial y el local comercial localizados en la Calle Balmes 164-166, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados (ver definición “Renta Neta” en página 4) sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

5.2 Ingresos

5.2.1 Residencial

En la actualidad el edificio se encuentra en explotación. El modelo de negocio consiste en el arrendamiento de las 54 camas disponibles a jóvenes, principalmente extranjeros, que se encuentran estudiando de manera temporal en Barcelona. Hemos asumido en nuestra valoración que cuatro apartamentos se están reformando, ya que sus respectivos contratos de arrendamiento, los cuales se firmaron con anterioridad a la adquisición del edificio, finalizarán entre los meses de abril y mayo (ver página 8, Supuestos Especiales).

A su vez, de acuerdo con la información recibida por Quonia, el contrato de arrendamiento estándar tiene una duración mínima de entre cuatro y seis meses y un precio medio por habitación* de 605 € más 175 € por concepto de gastos de suministros (agua, luz, internet), servicio de limpieza de habitaciones y comunidad (servicio de portería y servicio de limpieza de las zonas comunes). Atendiendo a las condiciones del contrato, si el inquilino se excede dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional con el importe excedido.

* Hemos estimado una tarifa media por persona independientemente de la tipología de habitación (individual o doble)

1. Balmes 164-166, Barcelona

Tabla 3. Comparables de alquiler de locales

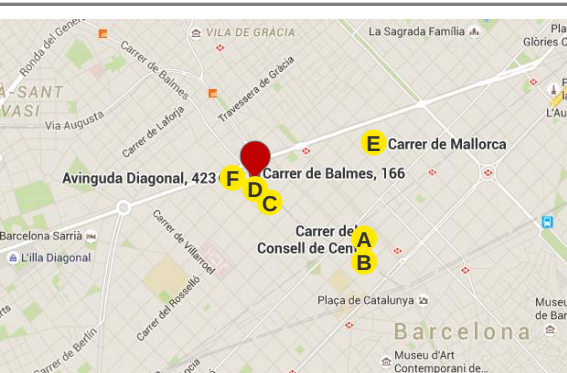
Ubicación	Superficie	€/m²
A. C/ Consell de Cent	545 m²	26 €/m²
B. C/ Consell de Cent	540 m²	24 €/m²
C. C/ Balmes	330 m²	21 €/m²
D. C/ Balmes	370 m²	19 €/m²
E. C/ Mallorca	520 m²	19 €/m²
F. Avd. Diagonal, 423	430 m²	16 €/m²
Media de Mercado	19,53 €/m²	

Tabla 3.1. Ajustes de Homogeneización y Ponderación (%)

Ajuste	A	B	C	D	E	F
Superficie	-5	-5	-10	-10	-5	-5
Ubicación	10	10	0	0	10	10

Tablas elaborada por EY

Gráfica 4. Localización de los comparables



Mapa Elaborado por EY

5. Valoración (cont.)

5.2 Ingresos (cont.)

5.2.1 Residencial (cont.)

Hemos realizado un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de alojamiento de estudiantes en Barcelona. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad y diferenciación de la competencia directa y dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado hemos estimado un rango de mercado que consideramos razonable para este tipo de activo el cual varía entre los 600 – 950 € (facturas incluidas) (Ver Tabla 1 y Gráfica 2). Hemos asumido la renta indicada por el cliente de 780 €/mes por habitación, la cual consideramos razonable.

5.2.2 Local comercial

El local comercial se encuentra situado en las plantas baja y sótano del edificio ubicado en la calle Balmes 164-166 y está arrendado al restaurante *La Flauta* desde el año 2006.

De acuerdo con la información proporcionada por el cliente, actualmente el contrato de arrendamiento está a punto de expirar. Con la intención de prorrogarlo, ambas partes se encuentran en proceso de negociación para adecuar la renta recibida a renta de mercado. Es por ello que hemos asumido la renta que están recibiendo a día de hoy de 10,06 €/m²/mes para los tres primeros meses de proyección, y para los meses posteriores la renta de mercado.

Hemos realizado un análisis de los comparables similares de locales comerciales disponibles para estimar la renta de mercado. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad, diferenciación de la competencia directa y, dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado. Para la estimación del precio por m², hemos recopilado información sobre una muestra representativa de activos similares en alquiler y hemos aplicado los siguientes criterios de homogeneización:

- **Margen de Negociación:** Los comparables corresponden a ofertas de alquiler, por ello, hemos aplicado un descuento del 10% considerando el margen de negociación (aplicado a todos los comparables).
- **Superficie:** Se ha realizado una homogeneización de los comparables seleccionados en términos de superficie. Es habitual en el mercado que el precio por m² de los activos más grandes sea más barato respecto a los activos de menor superficie.
- **Ubicación:** Se ha considerado tanto la ubicación específica del activo valorado como las características del local. Entendemos que para un local comercial o restaurante la importancia de la ubicación y la afluencia de personas de la zona es muy significativa. En este caso, los comparables se localizan en la misma ubicación (Calle Balmes) no se han realizado ajustes.

Una vez homogeneizados y ponderados los comparables seleccionados, la repercusión por m² obtenida es: **19,53 €/m²** (Ver Tabla 3, Tabla 3.1 y Gráfica 4).

1. Balmes 164-166, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.2 Ingresos (cont.)

5.2.3 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual en la mayoría de contratos de arrendamiento, hemos considerado crecimientos de renta tanto para el uso residencial como comercial en función del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

- 0,90% en Año 1;
- 1,00% en Año 2;
- 1,30% en Año 3;
- 1,50% en Años 4 y 5;
- 2,00% desde el Año 6 en adelante;

Adicionalmente, hemos estimado un crecimiento real de un 2,50% anual sobre la renta residencial durante los primeros tres años operativos, de acuerdo a la evolución estimada.

5.2.4 Evolución de la ocupación

Residencial

Se considera una ocupación inicial del 83% para los tres primeros meses de proyección. Este nivel de ocupación se ve afectado por la reforma de los cuatro pisos. Para los nueve meses restantes del Año 1, para el Año 2 y el Año 3 se ha estimado una ocupación del 98%, hasta que se alcance un equilibrio óptimo entre el precio de tarifa y ocupación. Finalmente para el Año 4 y los años posteriores asumimos que el negocio se estabiliza considerando una ocupación del 95%.

Local comercial

Respecto al local comercial, asumimos una ocupación anual del 100% hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

1. Balmes 164-166, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.3 Gastos

5.3.1 Gastos recuperables

Residencial

El conjunto de gastos anuales por concepto de suministros (agua, luz, internet), servicio de limpieza de habitaciones y comunidad (servicio de portería y servicio de limpieza de las zonas comunes) asciende a 113.400 €. Para los pisos que están arrendados, estos gastos se repercuten mensualmente incluyéndose en una única factura que recibe el arrendatario junto con la renta de la habitación. Se ha considerado un presupuesto conjunto de gastos de suministros y comunidad de 175 €/mes por habitación. De acuerdo con las condiciones del contrato, si el inquilino se excede de este importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional con el importe excedido.

Local comercial

Por otro lado, también se repercuten los gastos de suministros y comunidad correspondientes al local comercial, así como el IBI proporcional a su área, el cual supone un coste anual de 4.885 €/año.

5.3.2 Gastos no recuperables

Residencial

- Management fee: de acuerdo a los honorarios de los actuales gestores del edificio, Vanguard Assets, SL, correspondientes a la parte residencial, se establece un 21,00% de la renta bruta anual.
- IBI: el pago anual correspondiente a las viviendas supone 14.856 €/año que asume el arrendador.

General (Residencial y Local comercial)

- Seguro: el pago anual del seguro suma un total de 1.759 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 2,50% anual sobre la renta bruta recibida.
- Se ha considerado un Capex de inversión total pendiente de 24.000 €, que supone 6.000 € por apartamento para su reforma. Hemos estimado que las obras de reforma durarán tres meses.

1. Balmes 164-166, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.3 Gastos (cont.)

5.3.3 Costes de venta y costes de compra-venta

- 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
- 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

5.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

Atendiendo a la parte residencial, hemos estimado como base la renta actual que nos ha proporcionado el cliente, la cual se sitúa en línea con nuestro análisis de mercado de alojamiento de estudiantes en Barcelona. Los comparables considerados son habitaciones alquiladas a estudiantes por períodos cortos de tiempo. La tarifa que actualmente esta cobrando el cliente, se sitúa dentro del rango de mercado que nosotros consideramos como razonable en base a nuestro análisis. Esta renta se ha incrementado en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además se ha considerado un crecimiento real del negocio del 2,50% para los tres primeros años operativos.

Se ha asumido la renta que actualmente esta percibiendo el cliente de 780 €/mes (facturas incluidas) para el Año 1.

Se considera que el negocio alcanza un equilibrio óptimo entre el precio de tarifa y ocupación en el Año 4 asumiendo una ocupación del 95% hasta el final de la proyección.

Por otro lado, la renta bruta estimada para el alquiler del local ha sido calculada utilizando como base nuestro análisis de mercado de locales en alquiler con características similares. Teniendo en cuenta que el cliente está negociando con el actual arrendatario los términos del nuevo contrato de arrendamiento, hemos considerado que seguirá percibiendo la renta actual (10,06 €/m²/mes) durante los tres primeros meses de proyección, fecha a partir de la cual comenzará a percibir la renta de mercado de 19,53 €/m²/mes, incrementándose la misma en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI).

A continuación, se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo (residencial y comercial) los siguientes gastos no recuperables: los management fees calculados sobre la renta residencial, el Capex de mantenimiento y de inversión, el Seguro anual, el IBI residencial y los gastos de vacío correspondientes a la desocupación.

1. Balmes 164-166, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.5 Exit Yield y Tasa de Descuento

5.5.1 Rentabilidad de Salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (Valor Terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 4,32% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 5.854 €/m². La *Exit Yield* ha sido calculada como una media ponderada entre la Exit Yield del Local y de la parte Residencial. Ambas Yields se han estimado en función de nuestra experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

5.5.2 Tasa de Descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado, hemos considerado un 5,80% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

5.6 Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor Neto de Mercado de la propiedad en la fecha de valoración es de:

12.487.000 €

(Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Euros)

De la cifra bruta del Valor de Mercado, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al Valor Neto de Mercado.

Un resumen del cálculo del DFC está adjunto en Apéndice 2.

Valores redondeados al millar.

3. Valoración de los activos inmobiliarios

1. Balmes 164-166, Barcelona

2. Balmes 45-47, Barcelona

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona

4. 1 Hotel International Cool, Barcelona

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

6. Langreo, Asturias

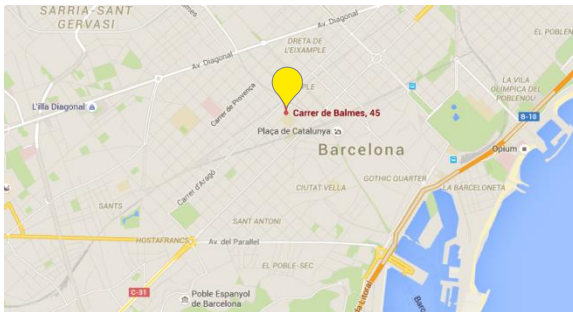
2. Balmes 45-47, Barcelona

España



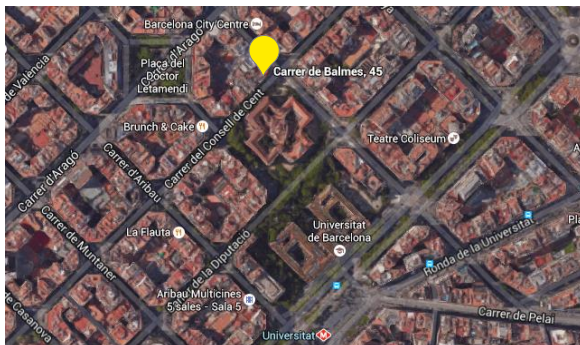
Mapa Elaborado por EY

Barcelona



Fotografía de Google Maps

Balmes 45-47, Barcelona



Fotografía de Google Maps

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en el barrio Dreta de l'Eixample de Barcelona, concretamente en la calle Balmes 45-47, muy próximo a la Plaza de Cataluña y la Universidad de Barcelona.

Barcelona registró el año pasado una población de 1.604.555 habitantes según datos del INE, 2015. Una de las principales características de Barcelona es su fuerte componente turístico, con gran atractivo a nivel internacional. Durante este año, Barcelona fue la segunda ciudad española que más estudiantes internacionales recibió. La ciudad condal acoge eventos internacionales de distintos ámbitos, como de moda, musicales, exposiciones tecnológicas y ferias centradas en empresas.

Dreta de l'Eixample es el barrio central del distrito, delimitado por las calles Nápoles y Balmes en los extremos y lindando con los distritos de Gracia y Ciudad Vella. Esta zona se caracteriza por ser la parte más nueva de la ciudad, es una amplia zona al norte de la Plaza Cataluña hacia la izquierda y del Paseo de Gracia hacia la derecha. Se ha convertido en una milla de oro donde ese pueden encontrar grandes firmas de lujo y algunos de los mejores hoteles de la ciudad, a su vez también es un gran atractivo para el mercado de oficinas.

1.2 Comunicaciones

El activo se encuentra en una zona muy céntrica de la ciudad que cuenta con muy buenas comunicaciones de transporte público en sus alrededores: numerosas líneas de autobús (7, 67, 68, N5, V15), la parada de metro *Provença* (L6 y L7) y de ferrocarril *Provença* (ES, S1, S2, S5 y S55).

Se sitúa a 18 Km del aeropuerto de Barcelona-El Prat, lo que supone un trayecto de 20 minutos en transporte privado y 40 minutos en transporte público y a 6,5 Km de la estación de trenes de Sants.

La mayoría de los puntos de interés y con mayor afluencia se encuentran a una distancia que se puede hacer caminando o en transporte público, por ejemplo el activo se sitúa a dos manzanas del Paseo de Gracia, a 200 metros de la Universidad de Barcelona y a 2 Km de Universidad Pompeu Fabra, a 10 minutos andando de la Plaza Cataluña y a 20 minutos en transporte público de la Sagrada Familia.

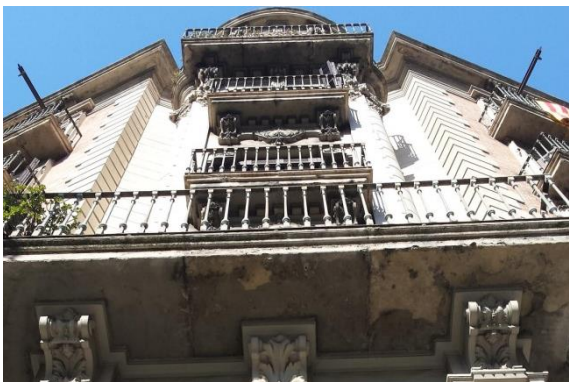
1.3 Alrededores

El activo objeto de valoración se encuentra ubicado en La Dreta de l'Eixample que es uno de los seis barrios del distrito de l'Eixample de Barcelona, se caracteriza por ser principalmente residencial.

En la zona donde se ubica el activo, encontramos negocios locales como farmacias o quioscos, numerosas cafeterías y restaurantes. Linda con los distritos de Gracia y Ciudad Vella.

2. Balmes 45-47, Barcelona

Vista Exterior del Inmueble



Fotografía aportada por la Compañía

Vista Interior del Inmueble



Fotografía aportada por la Compañía

Tabla 1.Superficies

	Superficie
Residencial	2.211 m ²
Local	863 m ²

2. Descripción del activo

El activo objeto de valoración incluye un edificio residencial y un local comercial localizados en la calle Balmes 45-47, Barcelona, que comprenden una superficie bruta total alquilable (SBA) de 3.074 m², divididos en 2.211 m² de uso residencial y 863 m² de uso terciario. Actualmente la parte residencial del edificio se encuentra en proceso de rehabilitación integral, con un período de obras estimado en un año (2016).

El edificio sujeto a valoración es un edificio histórico en la calle Balmes que forma chaflán con la calle del Concell de Cent. Está compuesto por 14 viviendas y un local dispuestos en siete plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Cada apartamento tiene una superficie media de 160 m² y el área del local está arrendado a un restaurante.

Quonia, propietario del edificio desde Octubre de 2015, está actualmente reformando la parte residencial del edificio. El período de realización de las obras estimado es de un año. Una vez finalizadas, está previsto que un gestor implante el mismo modelo de negocio que en Balmes 164-166, arrendando habitaciones a jóvenes, principalmente extranjeros, que se encuentran estudiando de manera temporal en Barcelona.

Los apartamentos cuentan con dos o tres habitaciones individuales, un salón comedor, una cocina totalmente equipada, lavadora-secadora, un baño completo y calefacción individual. A su vez cada habitación dispone de una cama, armario, escritorio con flexo, silla con ruedas y estante con luz de lectura sobre la cama.

El local comercial está arrendado al restaurante L'Olive desde el año 1999, se dispone en dos niveles, una planta sobre rasante que constituye los bajos del edificio y una planta bajo rasante. En la planta baja, que tiene acceso directo a la calle, se encuentra el comedor principal y en el nivel subterráneo un comedor privado y los cuartos de baño.

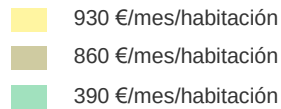
3. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad. De acuerdo con el Registro de la Propiedad de Balmes 45-47, Eduardo Mas Viladot, María Teresa Mas Viladot, Montserrat Mas Viladot, María Antonia Mas Viladot y Armando Mas Viladot son titulares y tienen la participación total de la finca sito en la Calle Balmes 45-47 y se encuentra actualmente libre de cargas hipotecarias.

Cabe destacar que los datos registrales que figuran en la nota simple no están actualizados. De acuerdo a las conversaciones mantenidas con el cliente, el inmueble localizado en la calle Balmes 45-47 es plena propiedad de Quonia S.L., sin embargo no se han actualizado los datos en el registro de la propiedad.

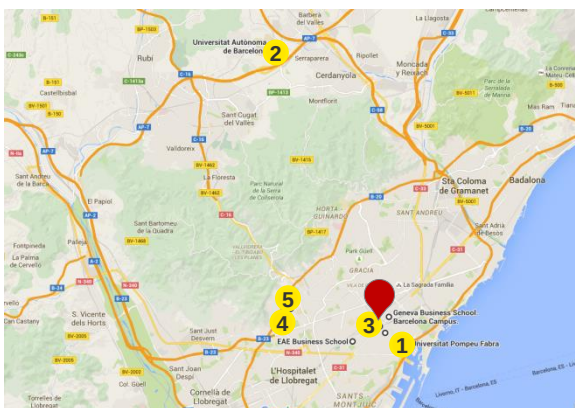
2. Balmes 45-47, Barcelona

Gráfica 1. Precio medio por habitación en 2015
(€/mes/habitación)



Mapa elaborado por EY

Gráfica 2. Localización de las principales universidades De Barcelona



Mapa elaborado por EY

4. Análisis de Mercado

4.1 Mercado de alojamientos para estudiantes internacionales en Barcelona

Barcelona no solo es la segunda ciudad española que más estudiantes internacionales recibió en 2015 sino donde resulta más caro alquilar una habitación, con un precio medio de alquiler de 380 €/ mes por habitación. Sin embargo, dependiendo de la zona los precios pueden variar considerablemente. Entre las áreas mas caras, el barrio de Sant Gervasi-Bonanova ronda los 930 €/ mes por habitación y Dreta de L'Eixample los 860 €/ mes por habitación. Desde el punto de vista más económico, en barrios como El Coll el precio medio mensual por habitación se sitúa entorno a los 300 €/ mes por habitación, El Turó de la Peira 365 €/ mes por habitación y El Carmelo 398 €/ mes por habitación (datos de Uniplaces, 2015).

4.2 Localización de las principales universidades de Barcelona

Barcelona ofrece un gran abanico de posibilidades para los estudiantes universitarios, cuenta con 9 universidades públicas y 15 universidades privadas.

El ránking de la Fundación Conocimiento y Desarrollo (CyD) es el que analiza el mayor número de universidades españolas (66) hasta la fecha. En su última publicación el 7 de mayo de 2016, sitúa cinco campus catalanes están los 20 con mejores resultados generales. Tres de ellas, todas públicas, en los tres primeros puestos de la lista: Pompeu Fabra, Autónoma de Barcelona y Barcelona.

En la Gráfica 2 se puede ver la localización de las cinco principales universidades de Barcelona:

- 1 Universidad Pompeu Fabra (Pública)
- 2 Universidad Autónoma de Barcelona (Pública)
- 3 Universidad de Barcelona (Pública)
- 4 Universitat Politècnica de Catalunya (Pública)
- 5 ESADE Law & Business School (Privada)

El activo sujeto a valoración se sitúa a solo 500 m de Universidad de Barcelona y 2 Km de Universidad Pompeu Fabra. Las universidades de ESADE y la Politécnica de Catalunya se encuentran en el barrio de Sant Gervasi, a 5 Km y 4,70 Km, respectivamente, del edificio Balmes 45-47.

2. Balmes 45-47, Barcelona

4. Análisis de Mercado (cont.)

4.3 Mercado High Street / locales comerciales en Barcelona

La demanda de locales comerciales de venta y alquiler en Barcelona ha aumentado un 20% y un 3,5%, respectivamente, en el segundo semestre de 2015 respecto a los seis primeros meses de ese año. Por sectores, gourmet y belleza han sido los que han registrado más ventas, seguidos por la moda y los accesorios. En cuanto a la demanda de compra por parte del cliente final, ésta se incrementó un 20% con respecto 2014, hecho que ha conllevado un aumento de precios y un ajuste de las rentabilidades.

El aumento de la demanda de locales comerciales en alquiler ha conllevado de forma implícita un incremento de las rentas en todas las zonas. Portal de l'Àngel ha sido por quinto año consecutivo la calle comercial con la renta más elevada de España, con 270 euros por metro cuadrado al mes.

La demanda de retail en primera línea junto con la falta de stock y la nula posibilidad de ampliar lateralmente los locales ha conllevado una transformación de principales y sótanos. En primeras líneas la disponibilidad es muy baja y cualquier activo que sale al mercado es rápidamente estudiado por una demanda constante y persistente interesada en la compra de este tipo de activos.

El precio medio de renta se ha incrementado debido al incremento de la actividad de operadores comerciales demandando unidades retail en ubicaciones prime.

En 2015, las rentas de las calles prime de Barcelona han registrado un crecimiento de un 5%. Sin embargo, el ratio de disponibilidad también se ha incrementado desde un 2,6% hasta un 3,7%.

En los últimos 12 meses, ha habido numerosas aperturas en calles prime como Paseo de Gracia, Rambla Catalunya y Avenida Diagonal. La tasa de retorno en calles prime se mantiene estable en aproximadamente entre un 4% - 4,5% desde 2014.

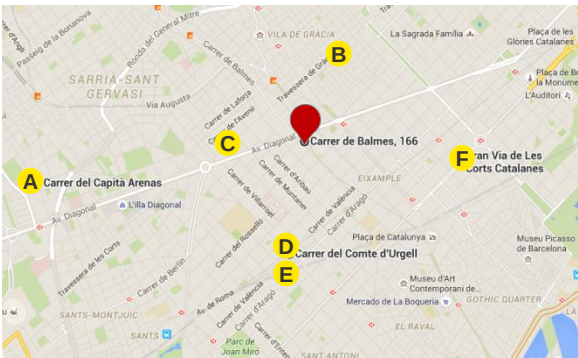
2. Balmes 45-47, Barcelona

Tabla 1. Comparables tarifas mensuales de habitaciones/cama

Ubicación	Tipo de hab.	€/mes/pers ona
A. C/ Capità Arenas	Individual	954 €
B. C/ Gran de Gràcia	Individual	650 €
C. C/ Travessera de Gràcia, 22	Individual	655 €
D. C/ del Comte d'Urgell	Individual	680€
E. C/ del Comte d'Urgell	Individual	750 €
F. Gran Via de Les Corts Catalanes	Individual	600 €

Tabla elaborada por EY

Gráfica 2. Localización de los comparables



Mapa elaborado por EY

5. Valoración

5.1 Metodología de Valoración

5.1.1 Metodología

Para obtener el valor de mercado del edificio residencial y el local comercial localizados en la calle Balmes 45-47, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados (ver definición “Renta Neta” en página 4) sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

5.2 Ingresos

5.2.1 Residencial

En la actualidad el edificio se encuentra en proceso de rehabilitación integral con excepción del local comercial, el cual está arrendado al restaurante L'Olive. El período de obras estimado es de un año, durante 2016.

Al igual que en el edificio localizado en Balmes 164-166, el modelo de negocio consiste en el arrendamiento de las 67 camas disponibles a jóvenes, principalmente extranjeros, que se encuentran estudiando de manera temporal en Barcelona.

De acuerdo con la información recibida por el cliente, el contrato de arrendamiento estándar tiene una duración mínima de entre cuatro y seis meses y un precio medio por habitación* de 625 € más 175 € por concepto de gastos de suministros (agua, luz, internet), servicio de limpieza de habitaciones y comunidad (servicio de portería y servicio de limpieza de las zonas comunes). Atendiendo a las condiciones del contrato, si el inquilino se excede de este importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional con el importe excedido.

* Hemos estimado una tarifa media por persona independientemente de la tipología de habitación (individual o doble)

2. Balmes 45-47, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.2 Ingresos (cont.)

5.2.3 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual en la mayoría de contratos de arrendamiento, hemos considerado crecimientos de renta tanto para el uso residencial como comercial en función del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

- 0,90% en Año 1;
- 1,00% en Año 2;
- 1,30% en Año 3;
- 1,50% en Años 4 y 5;
- 2,00% desde el Año 6 en adelante;

Adicionalmente, hemos estimado un crecimiento real de un 2,50% anual sobre la renta residencia durante los primeros tres años operativos, de acuerdo a la evolución esperada.

5.2.4 Evolución de la ocupación

Residencial

Se considera una ocupación inicial del 90% para el Año 2, que es el primer año operativo del negocio teniendo en cuenta las obras de reforma durante el Año 1. Para el Año 3 y posteriores asumimos que el negocio se estabiliza y considerando una ocupación del 95%.

Local comercial

Respecto al local comercial, asumimos una ocupación anual del 100% hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

2. Balmes 45-47, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.3 Gastos

5.3.1 Gastos recuperables

Residencial

El conjunto de gastos anuales por concepto de suministros (agua, luz, internet), servicio de limpieza de habitaciones y comunidad (servicio de portería y servicio de limpieza de las zonas comunes) asciende a 140.700 €. Para los pisos que están arrendados, estos gastos se repercuten mensualmente incluyéndose en una única factura que recibe el arrendatario junto con la renta de la habitación. Se ha considerado un presupuesto conjunto de gastos de suministros y comunidad de 175 €/mes por habitación. De acuerdo con las condiciones del contrato, si el inquilino se excede de este importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional con el importe excedido.

Local comercial

Por otro lado, también se repercuten los gastos de suministros y comunidad correspondientes al local así como el IBI proporcional a su área, el cual supone un coste anual de 6.714 €/año

5.3.2 Gastos no recuperables

Residencial

- Management fee: de acuerdo a los honorarios de los actuales gestores del edificio Balmes 164-166 correspondiente a la parte residencial, hemos estimado el mismo ratio para el edificio de Balmes 45-47 un 21,00% de la renta bruta anual.
- IBI: el pago anual correspondiente a las viviendas supone un pago anual de 17.209 €/año que asume el arrendador, que hemos estimado de acuerdo al presupuesto anual de Balmes 164-166 por m².

General (Residencial y Local comercial)

- Seguro: el pago anual del seguro de la parte arrendadora suma un total de 2.020 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 2,50% anual sobre la renta bruta recibida.
- Se ha asumido un Capex de inversión de total de rehabilitación integral pendiente de 1.936.107 €.

5.3.3 Costes de venta y costes de compra-venta

- 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
- 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

2. Balmes 45-47, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

Atendiendo a la parte residencial, el primer año de proyección se ha estimado como el período de duración para la reforma integral, en la cual se va a invertir un Capex de 1,94M €. A partir del Año 2 comienza a ser operativo el negocio.

La renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base nuestro análisis de mercado de alojamiento de estudiantes en Barcelona. Los comparables considerados son habitaciones alquiladas a estudiantes por períodos cortos de tiempo. Se ha asumido una renta de mercado de 800 €/mes por habitación (facturas incluidas), incrementándose en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además se ha añadido el crecimiento real de la renta estimada de un 2,50% para los tres primeros años operativos.

Se considera que el negocio alcanza un equilibrio óptimo entre el precio de tarifa y ocupación en el Año 3 asumiendo una ocupación del 95% hasta el final de la proyección.

Por otro lado, la renta bruta estimada para el alquiler del local ha sido calculada utilizando como base nuestro análisis de mercado de locales en alquiler con características similares. Teniendo en cuenta que el cliente está negociando con el arrendatario los términos del nuevo contrato de arrendamiento, hemos considerado que seguirá recibiendo la renta actual de 12,53 €/m²/mes durante los tres primeros meses de proyección del Año 1, fecha a partir de la cual comenzará a percibir la nueva renta de mercado, incrementándose así la misma en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI).

A continuación, se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo (residencial y comercial) los siguientes gastos no recuperables: management fees calculados sobre la renta residencial, el Capex de mantenimiento y de inversión, el seguro anual, el IBI residencial y los gastos de vacío correspondientes a desocupación.

5.5 Exit Yield y Tasa de Descuento

5.5.1 Rentabilidad de Salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (Valor Terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 4,32% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 6.011 €/m². La *Exit Yield* ha sido calculada como una media ponderada entre la Exit Yield del Local y de la parte Residencial. Ambas Yields se han estimado en función de nuestra experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

2. Balmes 45-47, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.5 Exit Yield y Tasa de Descuento (cont.)

5.5.2 Tasa de Descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, estado actual en rehabilitación, calidad del activo y situación actual del mercado residencial, hemos considerado un 6,30% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

5.6 Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor Neto de Mercado de la propiedad en la fecha de valoración es de:

12.616.000 €

(Doce Millones Seiscientos Dieciséis Mil Euros)

De la cifra bruta del Valor de Mercado, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al Valor Neto de Mercado.

Un resumen del cálculo del DFC está adjunto en Apéndice 2.

Valores redondeados al millar.

3. Valoración de los activos inmobiliarios

1. Balmes 164-166, Barcelona

2. Balmes 45-47, Barcelona

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona

4. 1 Hotel International Cool, Barcelona

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

6. Langreo, Asturias

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

España



Mapa elaborado por EY

La Barceloneta



Fotografía de Google Maps

Calle del Mar 120-122- 124, Barcelona, Cataluña



Fotografía de Google Maps

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en el barrio de La Barceloneta en Barcelona, concretamente en la calle del Mar 120-122-124.

Barcelona registró en 2015 una población de 1.604.555 habitantes según datos del INE. Durante 2015, Barcelona fue la segunda ciudad española que más estudiantes internacionales.

Barceloneta es el barrio marítimo de la ciudad condal, las playas son su principal atractivo así como su paseo marítimo, Paseo Juan de Borbón con numerosos cafés, heladerías, restaurantes y discotecas.

La zona del barrio más cercana al mar presenta un paisaje más moderno, el interior se caracteriza por sus callejones estrechos, edificios antiguos e iglesias.

El barrio tiene forma triangular y limita con el Puerto Olímpico, la Ronda Litoral y el mar, comprendiendo las playas de La Barceloneta, Somorrostro, San Sebastián y San Miguel.

1.2 Comunicaciones

El activo se encuentra en el barrio de La Barceloneta, una zona marítima al sureste de la ciudad condal. Se puede acceder en transporte privado o en transporte público. El activo sujeto a valoración se encuentra a 800 metros de la parada de metro de La Barceloneta, a 1 Km de la estación de ferrocarril *Francia* y tiene a menos de 300 metros dos paradas de autobuses por las que pasan numerosas líneas (39, V15, 45, 59, D20, N8).

Se sitúa a 17 Km del aeropuerto de Barcelona-El Prat, lo que supone un trayecto de 35 minutos en transporte privado y una hora en transporte público.

1.3 Alrededores

La Barceloneta se caracteriza por ser el barrio marítimo de Barcelona. Abundan los restaurantes, bares y cafeterías.

La población internacional cada vez está más presente en este barrio, atraída por la cercanía de la playa y el paseo marítimo, así como por la oferta de restauración y ocio de los alrededores.

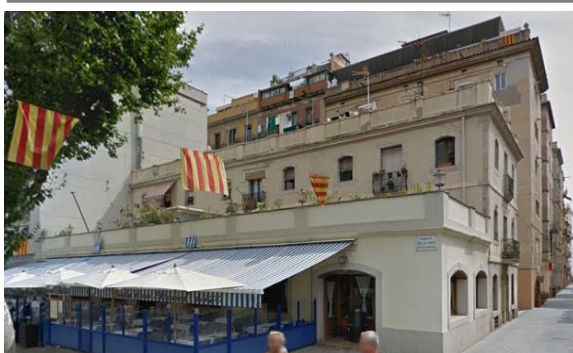
3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

Vista Aérea



Fotografía de Google Maps

Vista Exterior del Inmueble



Fotografía de la inspección de EY

Tabla 1. Superficies

Planta	Superficie
P. Sótano	398,45 m ²
P. Baja	398,45 m ²
P. Primera	398,45 m ²
P. Segunda	231,45 m ²
P. Tercera	231,45 m ²
Total	1.658,30 m ²

Fuente: Planos proporcionados por el Cliente

2. Descripción del activo

El activo objeto de valoración es un edificio ubicado en la calle Mar 120-122-124, haciendo esquina con la calle del Judici y el Paseo Marítimo de Juan de Borbón. Tiene uso residencial y comercial y comprende una superficie bruta total alquilable (SBA) de 1.658 m², divididos en 470 m² de uso residencial y 815 m² de uso terciario.

Este edificio se dispone en cinco niveles, uno bajo rasante y cuatro sobre rasante. Los dos primeros niveles, sótano y planta baja, corresponden al local comercial y los tres niveles siguientes son de uso residencial.

La superficie correspondiente al local se dispone en dos plantas de 398,45 m² de superficie cada una. Actualmente se encuentra arrendado al restaurante *Can Manel*. Sin embargo, de acuerdo con la información recibida por el cliente, ambas partes se encuentran en proceso de negociación con el objetivo de extinguir el contrato de arrendamiento e indemnizar al actual arrendatario. Este local tiene acceso directo al Paseo Marítimo de Juan de Borbón y dispone de una terraza en esta calle.

Por otro lado está la parte residencial dispuesta en tres niveles:

- La planta primera está dividida en tres apartamentos, 1º, 1º1 y 1º2, de 35,50 m², 62,00 m² y 116,15 m² respectivamente y una terraza común de 167 m². La vivienda 1º se dispone en una única sala. La vivienda 1º1 está distribuida en una sala, dos cuartos de baño y una habitación, mientras que la vivienda 1º2 cuenta con una sala, una cocina, tres habitaciones y un cuarto de baño.
- La planta segunda se divide a su vez en tres apartamentos 2º, 2º1, 2º2 de 71,80 m², 62,55 m² y 80,85 m² respectivamente. La vivienda 2º se distribuye en una sala, una habitación, un cuarto de baño y una cocina. Las viviendas 2º1 y 2º2 se distribuyen a su vez en una sala común, tres habitaciones, un cuarto de baño y una cocina respectivamente.
- La planta tercera está ocupada mayoritariamente por una terraza de 206,95 m² y dos espacios contruidos de 8,50 m² y 16,00 m².

El estado de conservación del edificio en general es pobre. De acuerdo con la información recibida por el cliente este año se va a iniciar un proceso de reforma integral del área residencial.

La Tabla 1. muestra el desglose de superficies del inmueble objeto de valoración que se han tomado de los planos aportados por la compañía.

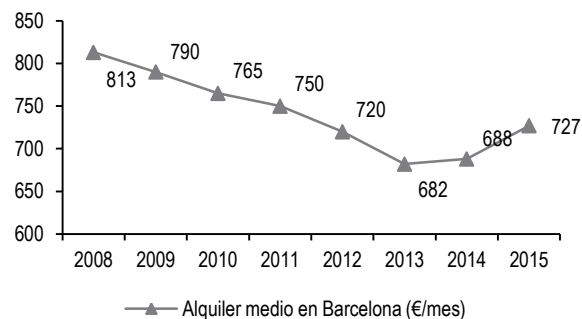
3. Titularidad

De acuerdo con la información proporcionada por el cliente, Quonia Socimi, S.A. tiene una opción de compra de este activo que se ejecutará en mayo 2016.

A efectos de valoración, hemos considerado la plena propiedad del activo por parte de Quonia Socimi, S.A.

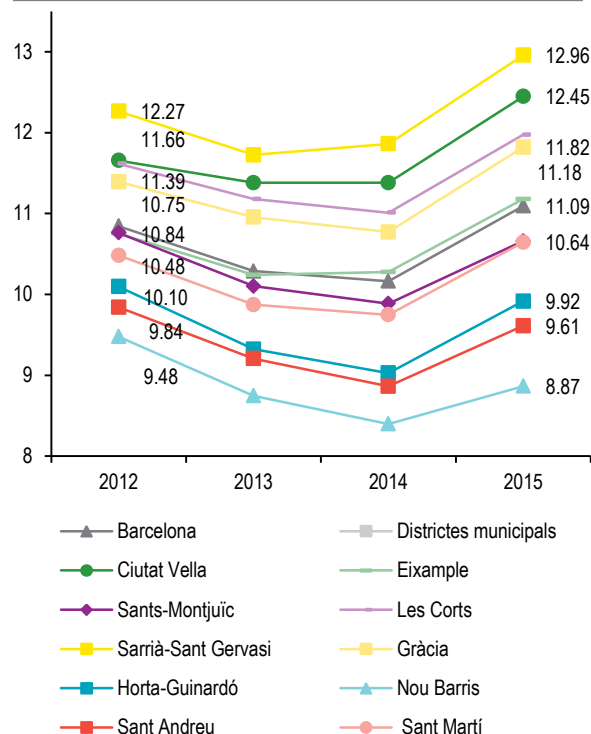
3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

Gráfica 1. Alquiler medio en Barcelona (€/mes)



Fuente: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Generalitat

Gráfica 2. Alquiler medio en Barcelona (€/mes/m²)



Fuente: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Generalitat

4. Análisis de Mercado

4.1 Mercado del alquiler de viviendas en Barcelona

El precio de los alquileres en Barcelona llevaba varios años estancado hasta el año 2015 regresando a niveles previos al estallido de la burbuja inmobiliaria. De acuerdo con los datos publicados por el Ayuntamiento de la ciudad condal, la superficie media de las viviendas arrendadas es de 70,90 m² y la renta media mensual se situó en 727 €, un 5,6% más que en 2014, el más alto entre las grandes ciudades españolas (ver Gráfica 1).

Este encarecimiento de los alquileres en la capital catalana es desigual en función de los barrios. Así, los incrementos más altos del precio medio en el 2015 se dieron en Horta-Guinardó (9,9%), Gràcia (9,7%), Ciutat Vella (9,4%) o Sarrià Sant Gervasi (9,3%).

Los distritos que tienen los alquileres más caros por m² son Sarrià-Sant Gervasi (12,96 €/ m²), Ciutat Vella (12,45 €/ m²), Les Corts (11,96 €/ m²), Gràcia (11,82 €/ m²) y Eixample (11,18 €/ m²). Por otro lado, entre los más económicos están Nou Barris (8,87 €/ m²), Sant Andreu (9,61 €/ m²) y Horta-Guinardó (9,92 €/ m²) (ver Gráfica 2).

Barcelona, a pesar de caer un 1,20% y situarse en los 15,20 €/m² durante el primer trimestre del 2016, es actualmente la ciudad con el precio por m² más elevado de España (Idealista, 2016).

4.2 Mercado del alquiler de viviendas en La Barceloneta

En los últimos años el barrio de La Barceloneta ha pasado por un proceso de transformación. Hace diez años los propietarios alquilaban residencias para gente con intención de quedarse a vivir en el barrio varios años, sin embargo a medida que la población internacional ha ido creciendo, los contratos temporales proliferan cada vez más. El perfil del extranjero que viene a la Barceloneta son jóvenes de entre 22 a 27 años que viene a Barcelona a estudiar o trabajar durante una estancia media de seis meses (El Confidencial, 2016).

El aumento de la demanda internacional ha provocado una subida drástica en el precio de compra y alquiler de la vivienda. A su vez, este encarecimiento de los precios está obligando a la población local a emigrar a otros barrios más económicos de Barcelona. Los alquileres temporales de viviendas de 30 m² son los más demandados en la zona.

El barrio de La Barceloneta se ha posicionado como el más caro para alquilar una vivienda con 16,33 €/m²/mes, un 7,78% más que en 2014.

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

4. Análisis de Mercado (cont.)

4.3 Mercado de locales comerciales Barcelona

La demanda de locales comerciales de venta y alquiler en Barcelona ha aumentado un 20% y un 3,5%, respectivamente, en el segundo semestre de 2015 respecto a los seis primeros meses de ese año. Por sectores, gourmet y belleza han sido los que han registrado más ventas, seguidos por la moda y los accesorios. En cuanto a la demanda de compra por parte del cliente final, ésta se incrementó un 20% con respecto 2014, hecho que ha conllevado un aumento de precios y un ajuste de las rentabilidades.

El aumento de la demanda de locales comerciales en alquiler ha conllevado de forma implícita un incremento de las rentas en todas las zonas. Portal de l'Àngel ha sido por quinto año consecutivo la calle comercial con la renta más elevada de España, con 270 euros por metro cuadrado al mes.

La demanda de retail en primera línea junto con la falta de stock y la nula posibilidad de ampliar lateralmente los locales ha conllevado una transformación de principales y sótanos. En primeras líneas la disponibilidad es muy baja y cualquier activo que sale al mercado es rápidamente estudiado por una demanda constante y persistente interesada en la compra de este tipo de activos.

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

5. Valoración

5.1 Metodología de Valoración

5.1.1 Metodología

Para obtener el valor de mercado del edificio residencial y el local comercial situados en calle Mar 120-122-124, La Barceloneta, Barcelona, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja ("DFC").

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados (ver definición "Renta Neta" en página 4) sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

5.2 Ingresos

5.2.1 Residencial

En la actualidad el edificio únicamente tiene arrendado el local, mientras que el componente residencial del edificio se encuentra pendiente de una reforma integral. De acuerdo con la información proporcionada por el cliente, antes de dar comienzo a los trabajos de reforma, se indemnizará a los arrendatarios que ocupan en la actualidad dos de los apartamentos del edificio, para así vaciarlo y dar comienzo a la actividad de explotación planteada.

El modelo de negocio que se plantea consiste en el arrendamiento a largo plazo de los seis apartamentos disponibles a inquilinos, principalmente extranjeros. De acuerdo con las conversaciones mantenidas con el cliente, se plantea un contrato de arrendamiento estándar con una duración mínima de cinco años.

Hemos realizado un análisis de comparables similares de viviendas en alquiler disponibles para estimar la renta de mercado. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad, diferenciación de la competencia directa y, dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado.

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.2.1 Local Comercial

Dada la exclusiva ubicación del comparable seleccionado para nuestro estudio, tanto para el cálculo de renta de mercado como de precio de licencia, consideramos razonable que el precio de licencia de actividad se sitúe por encima de la media de mercado obtenida en nuestro análisis.

Teniendo en cuenta que nos hemos basado en un único comparable cuyo precio de oferta se encuentra muy por encima del rango anteriormente mencionado, consideramos razonable la aplicación de un descuento sobre el precio de la licencia del 50%, obteniendo de esta forma 2.900 €/m² que refleja la exclusividad del comparable y el inmueble valorado.

Se ha proyectado el pago de la licencia durante los 20 años de duración del contrato ofertado por el comparable, periodificándolo en la renta mensual percibida, lo que supone 21,55 €/m² este concepto.

Como resultado, sumando la renta percibida por el alquiler y el pago de la licencia periodificado obtenemos una renta de **36,81 €/m²/mes** que hemos adoptado para la estimación de valor de la propiedad.

5.2 Ingresos (cont.)

5.2.3 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual en la mayoría de contratos de arrendamiento, hemos considerado crecimientos de renta tanto para el uso residencial como comercial en función del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

- 0,90% en Año 1;
- 1,00% en Año 2;
- 1,30% en Año 3;
- 1,50% en Años 4 y 5;
- 2,00% desde el Año 6 en adelante.

5.2.4 Evolución de la ocupación de viviendas

Residencial

Se considera una ocupación inicial del 100% para el Año 2 (primer año operativo del negocio tras la reforma), y los años posteriores. Asumimos períodos de estancia de cinco años y dos meses como concepto de *Void Period* o período de vacancia hasta la entrada del próximo inquilino.

Local comercial

Respecto al local comercial, asumimos una ocupación anual del 100% hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.3 Gastos

5.3.1 Gastos recuperables

Residencial

De acuerdo a la práctica habitual en la mayoría de contratos de arrendamiento, hemos considerado que los gastos por concepto de suministros (agua, luz), comunidad (servicio de portería y servicio de limpieza de las zonas comunes) e IBI son repercutidos a los arrendatarios.

Local Comercial

Por otro lado, también se repercuten los gastos de suministros y comunidad correspondientes al local así como el IBI, el cual supone un coste anual de 6.767 €/año

5.3.2 Gastos no recuperables

Residencial

- Indemnización de 300.000 € para los dos apartamentos que se encuentran actualmente ocupados (150.000 € por apartamento).

Local

- Indemnización de 350.000 € al arrendatario actual del local comercial para que abandone el local, ya que su contrato de arrendamiento venció hace un año y existe sentencia firme para que abandone el local. Quonia indemnizará al cliente para acelerar el desalojo de la propiedad de acuerdo a conversaciones mantenidas con el cliente.

General (Residencial y Local comercial)

- Seguro: el pago anual del seguro tanto de la parte residencial como del local suma un total de 1.066 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 2,50% anual sobre la renta bruta recibida por vivienda y local.
- Se ha asumido un Capex total de inversión de 800.000 € incurrido en el primer año de nuestras proyecciones, de acuerdo con el presupuesto proporcionado por Quonia.

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.3 Gastos (cont.)

5.3.3 Costes de venta y costes de compra-venta

- 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
- 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

5.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

Atendiendo a la parte residencial, el primer año de proyección del modelo se ha asumido el tiempo de duración para la reforma integral, en la cual se va a invertir un Capex de 800.000 €. A partir del Año 2 comienza a ser operativo el negocio.

La renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base nuestro análisis de mercado de alquiler de apartamentos en esta zona. Partiendo de la renta de mercado estimada de 20,84 €/m²/mes, se ha incrementado la misma en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI).

Se considera una ocupación del 100% por períodos de 5 años y un período estimado de vacío de dos meses a la finalización de los contratos.

Por otro lado, la renta bruta estimada para el alquiler del local ha sido calculada utilizando como base nuestro análisis de mercado de locales en alquiler con características similares y considerando las características específicas del activo objeto de valoración (ubicación específica, licencia de restauración, etc.). Partiendo de la renta de mercado homogenizada de nuestro análisis (36,81 €/m²/mes), incrementándose la misma en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI).

Respecto al local comercial, asumimos una ocupación anual del 100% hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

Se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta del activo en su conjunto el Capex de mantenimiento y de inversión, el seguro y las indemnizaciones.

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

5. Valoración (cont.)

5.5 Exit Yield y Tasa de Descuento

5.5.1 Rentabilidad de Salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (Valor Terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 4,67% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 8.967 €/m². La *Exit Yield* ha sido calculada como una media ponderada entre la Exit Yield del Local y de la parte Residencial. Ambas Yields se han estimado en función de nuestra experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

5.5.2 Tasa de Descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado residencial, hemos considerado un 5,80% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

5.6 Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor Neto de Mercado de la propiedad en la fecha de valoración es de:

8.352.000 €

(Ocho Millones Trescientos Cincuenta y Dos Mil Euros)

De la cifra bruta del Valor de Mercado, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al Valor Neto de Mercado.

Un resumen del cálculo del DFC está adjunto en Apéndice 2.

Valores redondeados al millar.

3. Valoración de los activos inmobiliarios

1. Balmes 164-166, Barcelona
2. Balmes 45-47, Barcelona
3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona

4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona

4. 1 Hotel International Cool, Barcelona
4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona
5. Edificio Tempa Museo, Sevilla
6. Langreo, Asturias

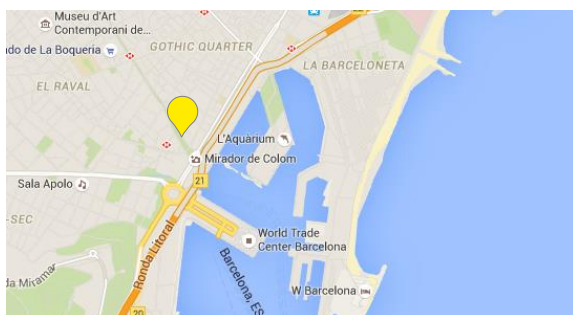
4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona

España



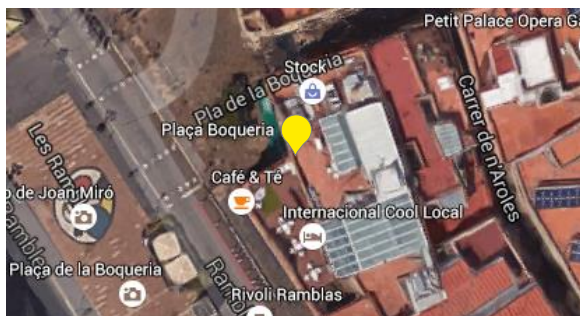
Mapa elaborado por EY

Barcelona



Fotografía de Google Maps

Calle Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2



Fotografía de Google Maps

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en el Barrio Gótico de Barcelona, concretamente en la calle Las Ramblas 78, esquina con la Plaza de la Boquería 2.

Barcelona registró en 2015 una población de 1.604.555 habitantes según datos del INE. Durante 2015, Barcelona fue la segunda ciudad española que más estudiantes internacionales.

El Barrio Gótico está situado en el distrito de Ciudad Vellal, en pleno centro de Barcelona. Es el barrio más antiguo de la ciudad condal, limitado por Las Ramblas, Vía Laietana, el Paseo de Colón y la Plaza de Cataluña.

Esta zona cuenta con numerosos atractivos turísticos como el Barrio Judío, la Catedral de Santa Eulalia, el Ayuntamiento, el Palacio de la Generalitat de Cataluña o la calle comercial Portal de L'Angel, que compone una de las arterias comerciales más importantes de la ciudad.

1.2 Comunicaciones

El activo se encuentra en uno de los distritos más céntricos de Barcelona, la zona cuenta con muy buenas comunicaciones tanto de transporte privado como público en sus alrededores: numerosas líneas de autobús (59, 91, V13) y la parada de metro *Liceu* (L3).

Se sitúa a 19 Km del aeropuerto de Barcelona-El Prat, lo que supone un trayecto de 30 minutos en transporte privado y 40 minutos en transporte público; y a 3 Km de la estación de trenes de Sants.

El activo sujeto a valoración se sitúa próximo a numerosos puntos de interés como son: La Plaza de San Jaime a tan solo 400 metros donde se encuentra el Ayuntamiento de Barcelona; y el *Palau de la Generalitat*, a 800 metros de la Plaza Cataluña y a solo 550 metros de la Catedral de Barcelona de la Universidad de Barcelona. El activo se encuentra en frente de el Gran Teatro del Liceo.

1.3 Alrededores

El Barrio Gótico es un barrio caracterizado por su intensa actividad comercial y cultural. Es la zona más antigua de la ciudad condal donde encontramos numerosos restaurantes, bares, cafeterías y comercios.

La calle Las Ramblas es una de las vías más transitadas y turísticas de la ciudad, siendo así la arteria principal del barrio antiguo, que conecta Plaza Cataluña con el puerto y el Monumento de Colón.

Esta zona cuenta con numerosos atractivos turísticos como el Barrio Judío, la Catedral de Santa Eulalia, el Ayuntamiento, *Palau de la Generalitat* de Cataluña o calle comercial Portal de L'Angel.

4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona

Vista Aérea



Fotografía de Google Maps

Vista Exterior del Inmueble



Fotografía de la inspección de EY

Tabla 1. Superficies

Planta	Uso	Superficie
P. Sótano	Hotel / Retail	163 m ²
P. Baja	Hotel / Retail	356 m ²
P. Primera	Hotel	374 m ²
P. Segunda	Hotel	353 m ²
P. Tercera	Hotel	341 m ²
P. Cuarta	Hotel	319 m ²
Planta Cubierta	Hotel	9 m ²

Fuente: Superficie proporcionada por el Cliente

2. Descripción del activo

El activo objeto de valoración es un edificio ubicado en la calle Las Ramblas 78, esquina con La Plaza de la Boquería 2, en pleno corazón del Barrio Gótico de Barcelona. Su uso mayoritariamente es hotelero (42 habitaciones), sin embargo en los bajos del edificio y la planta sótano se disponen cinco locales comerciales que comprenden una superficie bruta total alquilable (SBA) de 409,4 m².

Actualmente el hotel *International Cool* está gestionado por la cadena hotelera Jardines de Alvia, S.A. bajo la marca Husa y los cinco locales comerciales se encuentran todos alquilados.

El edificio se dispone en siete niveles, una planta bajo rasante, cinco plantas sobre rasante y la cubierta.

- La planta sótano está compartida por los almacenes de locales comerciales y el hotel, donde tiene la zona de mantenimiento.
- La planta baja se sitúan los cinco locales comerciales, así como el vestíbulo, la recepción del hotel y una terraza situada en el boulevard de Las Ramblas.
- La planta primera se encuentra el restaurante, la cocina, almacenes, cuartos de baño y cuatro habitaciones.
- La planta segunda dispone de 10 habitaciones y un office.
- La planta tercera cuenta también con 10 habitaciones y un office.
- La planta cuarta está formada por 8 habitaciones, un office y una terraza.
- En la cubierta se disponen las instalaciones del hotel.

El hotel *International Cool* tiene una categoría de tres estrellas y está formado por 52 habitaciones, de las cuales 42 están arrendadas a Quonia y las 10 restantes a dos particulares. A efectos de valoración hemos considerado las 42 habitaciones que pertenecen a Quonia. Todas las habitaciones cuentan con una cama doble o dos camas individuales conjuntas, dos mesitas de noche, dos lámparas de noche, teléfono, un cuarto de baño, conexión wifi y servicio de habitaciones. El restaurante solo ofrece desayunos y es de uso exclusivo para clientes del hotel, mientras que en la terraza sirven almuerzos y está abierto a todo el público. Su entrada principal está situada en Las Ramblas 78, y cuenta con dos escaleras y un ascensor.

En 2009 se reformaron las habitaciones, el mobiliario y la estructura del edificio. El estado de conservación del hotel es bueno.

Por otro lado, en los bajos del edificio se disponen cinco locales comerciales, todos ellos arrendados a pequeños comercios. Tres de ellos tienen acceso directo por Las Ramblas y los otros dos restantes tienen acceso por La Plaza de la Boquería. Dos de los locales cuentan con acceso directo a Las Ramblas y uno con acceso a la Boquería. Se disponen en dos niveles, entre la planta baja y sótano, donde se encuentran sus respectivos almacenes.

3. Titularidad

De acuerdo con la información proporcionada por el cliente, Quonia Socimi, S.A. tiene una opción de compra de este activo que se ejecutará en mayo 2016.

A efectos de valoración, hemos considerado la plena propiedad del activo por parte de Quonia Socimi, S.A.

3. Valoración de los activos inmobiliarios

1. Balmes 164-166, Barcelona
2. Balmes 45-47, Barcelona
3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona
4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona

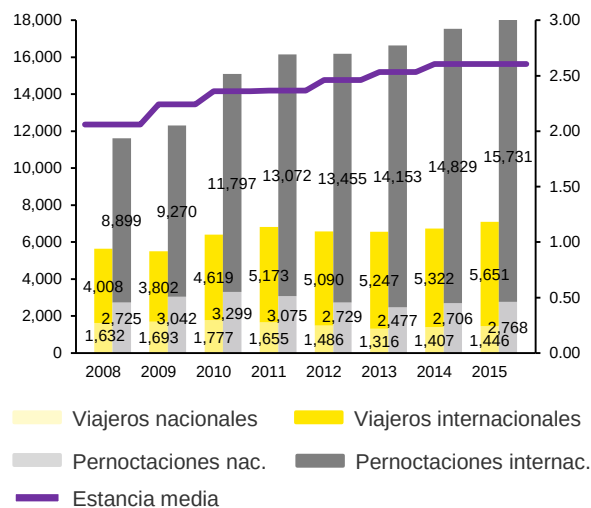
4. 1 Hotel International Cool, Barcelona

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

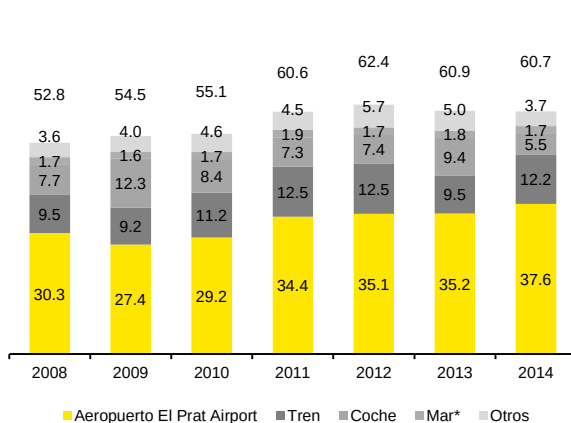
5. Edificio Tempa Museo, Sevilla
6. Langreo, Asturias

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

Gráfica 1. Demanda Nacional e Internacional



Gráfica 2. Llegada de pasajeros a Barcelona por medio de transporte (2008-2014; Millones)



*Incluye crucero y Ferry

Fuente: Instituto español de estadística (INE); Barcelona Turisme; AENA

1. Análisis de Mercado

1.1 Demanda hotelera en Barcelona

Barcelona presenta una sólida demanda hotelera apoyada por su atractivo cultural y numerosas ferias internacionales celebradas en la ciudad condal, las cuales atraen a un significativo número de viajeros que llegan a la ciudad tanto por ocio como por negocio. El clima mediterráneo también contribuye a incrementar esta demanda

Barcelona continúa siendo uno de los principales destinos turísticos a nivel mundial con 7,10 millones de visitantes en 2015, un incremento del 5,47% con respecto 2014, y 18,50 millones de pernoctaciones, lo que supone un 5,47% más que en 2014.

La ciudad condal es especialmente atractiva para los turistas internacionales que representan un 79,63% de los viajeros totales y un 85% del total de las pernoctaciones. Esta proporción ha ido progresivamente aumentando desde 2008 cuando los viajeros internacionales representaban un 71% y las pernoctaciones internacionales un 76,56%.

Cabe destacar que Barcelona se ha posicionado como un importante destino urbano en Europa. Su estancia media se ha alargado progresivamente desde 2008 cuando los viajeros venían por un fin de semana (2,1 días en 2008) a una estancia media de tres días en 2015. Este aumento de la estancia se debe a un mayor poder adquisitivo de los viajeros internacionales. En 2014, de acuerdo con Barcelona Turisme, el 52,5% de los viajeros visitaban la ciudad por ocio y el 39,5% por negocio.

La demanda de turistas ha crecido vertiginosamente (+25,83% entre 2008 - 2015) principalmente impulsada por la demanda internacional. En 2015, se registraron cifras récord tanto en número de viajeros como pernoctaciones internacionales desde los últimos siete años.

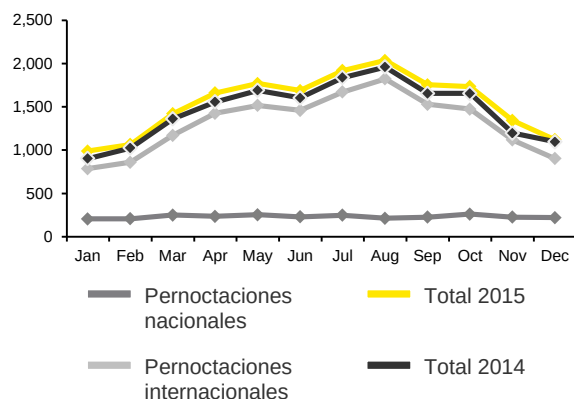
Por otro lado, la demanda nacional ha sido mucho más volátil, afectada por la caída del consumo interno y la gran incertidumbre en el mercado laboral español. En 2010, la demanda alcanzó los 1,7 millones de viajeros, seguida de una estrepitosa caída en 2013 del 26%. 2013 ha sido el año de inflexión a partir de cual la demanda ha ido creciendo progresivamente hasta recuperar los 1,4 millones de viajeros en 2015 (+10% desde 2013).

Los medios de comunicación en Barcelona han mejorado en los últimos años. Cabe destacar la inauguración del trayecto Madrid – Barcelona del tren de alta velocidad (AVE) en 2009 y la ampliación del aeropuerto de *El Prat*. El tráfico de pasajeros que llegaron a Barcelona en avión aumentó un 6,3% con respecto a 2014, alcanzando los 37,6 millones de pasajeros, el número más grande en la historia del aeropuerto, en parte conducida por el establecimiento de la línea aérea *low-cost* de *Iberia*, *Vueling*, en *El Prat*.

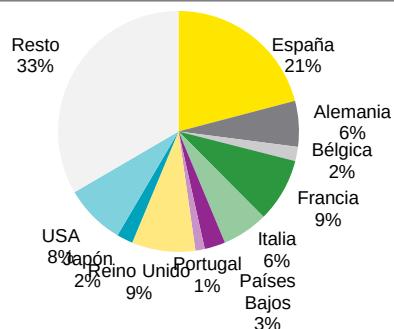
El puerto de Barcelona es el puerto que más pasajeros recibe a nivel europeo y el quinto a nivel mundial, de acuerdo con la *Autoritat Portuaria*. En 2016 se espera que el puerto aumente su capacidad.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

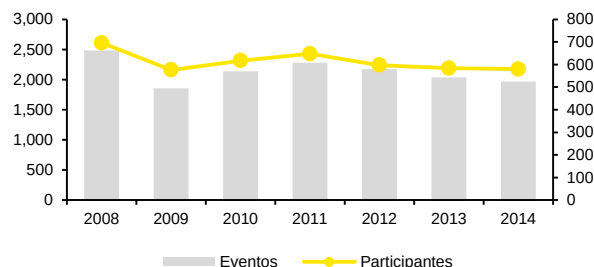
Gráfica 1. Demanda Nacional e Internacional ('000)



Gráfica 2. Viajeros por nacionalidad (%; 2014)



Gráfica 3. Eventos (#) y Participantes ('000)



Fuente: Instituto español de estadística (INE); Barcelona Turisme

1. Análisis de Mercado (cont.)

1.1 Demanda hotelera en Barcelona (cont.)

Estacionalidad

La demanda se distribuye de manera uniforme durante todo el año, recibiendo todos los meses entre el 5,4% (enero) y 11% (agosto) sobre el total de viajeros en 2015. Sin embargo existen algunas diferencias entre la temporada alta que se alarga desde abril a octubre (9,4% media mensual sobre el total de viajeros en 2015) y la temporada baja, desde noviembre a marzo (6,1% media mensual sobre el total de viajeros en 2015).

Viajeros por nacionalidad

En 2015, el 44% de los viajeros provinieron de la Unión Europea (excluyendo España), seguido de un 35% de viajeros procedentes de otros países fuera de la Unión Europea y un 21% de viajeros nacionales. Barcelona recibió 577k viajeros franceses, seguido de 574k viajeros ingleses y 547k estadounidenses.

Demanda de conferencias

Barcelona ocupa la segunda posición en el ránking de *The International Congress and Convention and Association* (ICCA) de ciudades con mayor número de participantes en congresos internacionales durante 2014.

La ciudad condal cuenta con importantes instituciones como *La Fira de Barcelona* y el *Centro de Convenciones Internacional* de Barcelona (CCIB). La Fira de Barcelona se constituyó en 1932, hoy en día es una de las más importantes organizaciones feriales de Europa, comprendiendo la superficie ferial más grande de España y una de las más grandes de Europa con 365.000 m². Por otro lado, el *Centro de Convenciones Internacional* de Barcelona (CCIB) ofrece una sala de exposiciones de 100.000 m², situada próxima al mar en el distrito Diagonal de Mar, donde se concentran numerosos hoteles y edificios de oficinas.

De acuerdo con Barcelona Turisme, en 2008 la ciudad registró el récord en número de eventos y participantes, seguido de una fuerte caída en del 25,2% y 17,2% en 2009 y 2010 respectivamente. Tras dos años de recuperación en 2012, tanto la participación como el número de evento comenzaron de nuevo a caer hasta 2014. En 2014, se registró un 20,7% menos de eventos y un 16,7% menos de participantes con respecto a 2008. Estos datos reflejan la débil situación de la economía mundial.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

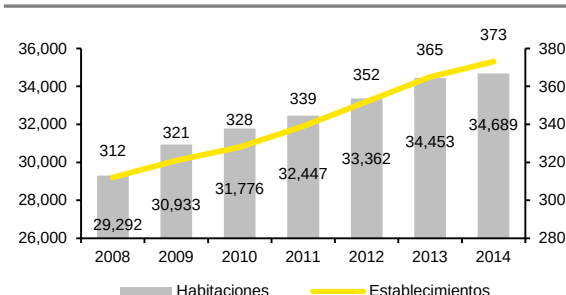
Tabla 1. Oferta hotelera en Barcelona (2008 - 2015; #)

Categoría	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
5 estrellas	4.322	4.515	4.637	4.749	4.461	4.651	4.695	n.d.
4 estrellas	14.482	15.614	16.192	16.600	17.238	18.110	18.627	n.d.
3 estrellas	7.368	7.523	7.942	8.063	8.522	8.353	8.095	n.d.
2 estrellas	2.054	2.068	1.869	1.879	1.908	2.040	1.917	n.d.
1 estrella	1.066	1.213	1.136	1.156	1.233	1.299	1.355	n.d.
Total habitaciones	29.292	30.933	31.776	32.447	33.362	34.453	34.689	n.d.
Total plazas**	52.275	61.111	66.471	67.805	69.918	73.152	73.906	75.103

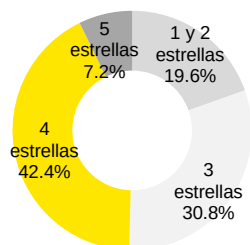
* Según datos de Barcelona Turisme

** Según datos del INE

Gráfica 2. Habitaciones y establecimientos en Barcelona (2008 - 2014; #)



Gráfica 3. Hoteles en Barcelona por categoría (2014; #)



Fuente: Barcelona Turisme

1. Análisis de Mercado (cont.)

1.2 Oferta hotelera en Barcelona

Según datos de Barcelona Turisma, una entidad pública, al final de 2014 la ciudad de Barcelona contaba con 373 hoteles con un total de 34.689 habitaciones. Datos para 2015 no se encuentran disponibles debido a que el informe oficial no ha sido publicado aún.

La oferta hotelera ha crecido entre 2008 y 2014, con un incremento de un 19,6% en el número de hoteles y un 18,4% en el número de habitaciones, especialmente entre el segmento de hoteles 4 estrellas, donde el número de habitaciones ha aumentado en un 28,6%.

En este mismo período, según datos del Instituto Nacional de Estadística, el total de plazas disponibles en Barcelona se ha incrementado en 41,3% (desde 52.275 hasta 73.906 camas). Si tenemos en cuenta los datos de 2015 (75.103 camas), se observaría un crecimiento del 43,6% desde 2008.

En 2014, un 42,4% de las habitaciones se encontraban en la categoría de 4 estrellas, siendo la más predominante. Un 7,2% eran de 5 estrellas, un 30,8% eran de 3 estrellas, y el restante 19,6% pertenecía a habitaciones de 1 o 2 estrellas.

El segmento de 4 estrellas es el único que ha presentado un crecimiento estable a lo largo de todo el período 2008-2014, mientras que el número de habitaciones 5 estrellas cayó en 2012 y se encuentra ahora recuperando los niveles anteriores. Las habitaciones de 1, 2 y 3 estrellas han sufrido un fuerte retroceso en 2014.

La proporción de los hoteles 4 estrellas ha crecido desde un 49% hasta un 54%, mientras el resto de categorías se han mantenido o han decrecido.

Aparte de la oferta hotelera, Barcelona ha experimentado en los últimos años el fenómeno en acomodación turística en el alquiler de casas a través de las plataformas P2P como Airbnb, Homeaway, etc. De acuerdo a un reciente estudio realizado por EY para Exceltour, Barcelona es la ciudad, de lejos, con mayor presencia de este tipo de acomodación en España, acogiendo más de 137.000 camas, doblando la oferta hotelera.

4.1 Hotel Internacional Cool, Barcelona

Gráfica 1. Sitios turísticos principales en Barcelona



Gráfica 2. Competidores en el distrito de Ciudad Vella



Fuente: análisis EY; TripAdvisor; páginas web de los hoteles

1. Análisis de Mercado (cont.)

1.3 Análisis de competidores en el sector hotelero en Barcelona

El hotel Internacional Ramblas Cool (3 estrellas) se encuentra en Las Ramblas 78, entre el Barrio Gótico y El Raval, dentro del distrito de Ciutat Vella.

Se trata de una de las zonas más emblemáticas de la ciudad de Barcelona, con una gran afluencia turística. Entre los iconos a destacar se encuentran el emblemático Gran Teatro del Liceo (situado frente al hotel), el mercado de La Boquería (a menos de 200 metros del hotel) y la Plaza de Cataluña (a 700 metros del hotel).

Hemos identificado 12 hoteles que consideramos comparables similares, teniendo en cuenta localización, servicios, calidad, categoría y habitaciones.

Hotel	Categoría	Gestión	Habitaciones	Ranking*	Localización
1 Hesperia Ramblas	3 estrellas	NH	70	135	Hospital, 26
2 Exe Ramblas Boquería Hotel	3 estrellas	Exe	30	280	Rambla de San José, 91
3 Hotel Silken Ramblas Barcelona	4 estrellas	Silken	105	257	Pintor Fortuny, 13
4 NH Barcelona Centro	3 estrellas	NH	156	102	Duc, 15
5 H10 Metropolitan	4 estrellas	H10	85	21	Rambla de Cataluña, 7-9
6 Hotel Continental Barcelona	3 estrellas	Continental	35	225	Rambla de Canaletets, 138
7 H10 Raco del Pi	3 estrellas	H10	37	106	Calle del Pi, 7
8 Barceló Raval	4 estrellas	Barceló	186	119	Rambla del Raval- 17-21
9 Hesperia Barri Gòtic	3 estrellas	NH	71	85	Ample, 31
10 Leonardo Hotel Barcelona Las Ramblas	3 estrellas	-	110	277	Junta de Comerc, 8
11 Hotel Olivia Plaza	4 estrellas	-	113	35	Plaza de Cataluña, 19
12 H10 Port Vell	4 estrellas	H10	58	16	Pas de Sota Muralla, 9

*Fuente: De 524 hoteles / Fuente: TripAdvisor

De estos 12 hoteles, hemos considerado los siguientes hoteles de 3 estrellas como los competidores más directos, situados en las proximidades y de tamaños y servicios similares:

- 1. Hesperia Ramblas (3 estrellas): se trata del competidor más próximo y con servicios muy similares. Paralelamente ofrece salas de reuniones para conferencias.
- 6. Hotel Continental Barcelona (3 estrellas): situado más próximo a Plaza Cataluña, cuenta con unas instalaciones más antiguas. Ofrece habitaciones familiares.
- 7. H10 Raco del Pi (3 estrellas): con características similares pero ligeramente alejado de zona más concurrida de Las Ramblas. Sin embargo ofrece servicio de lavandería.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

Hesperia Ramblas



Hotel Continental Barcelona



H10 Raco del Pi



Fuente: EY Análisis

1. Análisis de Mercado (cont.)

1.4 Análisis de competidores en el sector hotelero en Barcelona (cont.)

Hesperia Ramblas (3 estrellas)

- General: El hotel Hesperia Ramblas es un edificio singular y moderno situado en el centro histórico de Barcelona, al lado de las Ramblas. Su localización al lado de una parada de metro facilita mucho la movilidad a través de la ciudad, el aeropuerto o los recintos feriales.
- Habitaciones: Cuenta con 70 habitaciones de aproximadamente 18m² y de distintas categorías (estándar, para 3 personas o habitación superior). Todas las habitaciones son modernas y luminosas, con un diseño elegante, aire acondicionado, pantalla plana de TV y wifi gratis.
- A&B: Ofrece un buffet con una gran variedad de alimentos donde tienen lugar los desayunos. También tiene una zona lounge donde se ofrece café.
- Otros Servicios: Cuenta con servicios de lavandería, recepción 24h, salas de conferencias y aparcamiento fuera del hotel.

Hotel Continental Barcelona (3 estrellas)

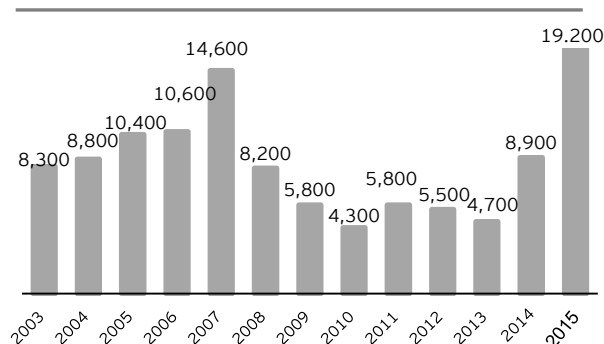
- General: Hotel todo incluido ubicado en la Ramblas, la zona más turística de Barcelona.
- Habitaciones: Tiene 35 habitaciones de decoración más clásica e instalaciones menos modernas. Ofrece habitaciones sencillas, familiares o con balcón, todas ellas con caja fuerte, televisión, microondas, nevera y cesta vajilla.
- A&B: Cuenta con un buffet 24/7 que está abierto no solo a los clientes, sino también al público general. Además, las habitaciones cuentan con facilidades para preparar comida.
- Otros Servicios: Todo el hotel cuenta con red wifi gratuita.

H10 Raco del Pi (3 estrellas)

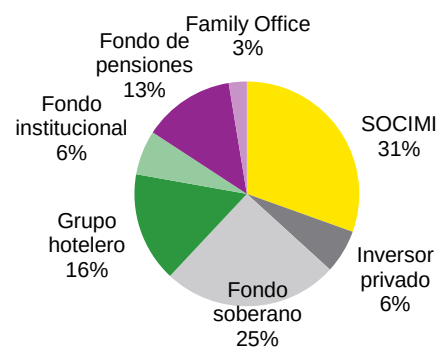
- General: Situado en una agradable calle peatonal del centro del Barrio Gótico, se trata de un edificio del siglo XVIII catalogado como patrimonio histórico-artístico. Conjunta la tradición arquitectónica con instalaciones modernas.
- Habitaciones: Cuenta con 37 habitaciones en régimen de sólo alojamiento o alojamiento + desayuno. También diferencia entre habitaciones estándar y deluxe.
- A&B: El restaurante D'en Perot se encuentra dentro del hotel, donde se ofrece un variado desayuno buffet. Las habitaciones también cuentan con mini bar.
- Otros Servicios: Ofrece red wifi gratuita y servicios de consigna.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

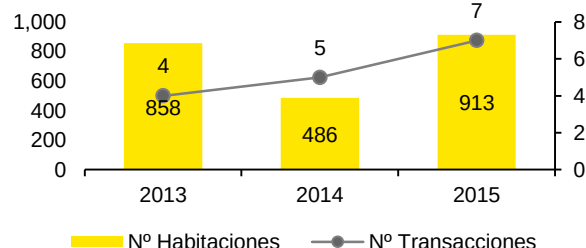
Gráfica 1. Inversión hotelera en España (2003 – 2015; #)



Gráfica 2. Perfil comprador de hoteles en Barcelona (2013 – 2015; % s/ # habitaciones)



Gráfica 3. Transacciones y # de habitaciones en Barcelona (2013 – 2015; #)



Fuente: RCA; EY análisis

1. Análisis de Mercado (cont.)

1.5 Transacciones

Desde el pico de 2007, los niveles de inversión en España cayeron, alcanzando el mínimo del período en 2010. Ya a partir de 2013, la inversión empezó a recuperarse superando en 2015 los niveles de 2007, siendo hasta 1,5 veces mayor que en 2014 y 3,9 veces mayor que en 2013. La renovada confianza de los inversores y la mejora de los indicadores de turismo han sido elementos clave que han contribuido para el incremento de la inversión.

Hemos registrado cuatro transacciones en Barcelona en 2013, cinco en 2014 y siete en 2015. La mayoría de los hoteles implicados en los últimos tres años se tratan de hoteles de 4/5 estrellas con buena localización.

2015 ha sido un gran año para la inversión hotelera en Barcelona con siete transacciones cerradas.

	Fecha	Activo	Categoría	Precio (€m)	Habitaciones	Precio/Habitación ('000€)	Comprador	Vendedor
1	Pendiente	AC Hotel Barcelona Forum	4 estrellas	n.d.	368	n.d.	Merlin Properties	Testa
2	Pendiente	Eurostars Grand Marina	5 estrellas	34,4	274	125,5	Merlin Properties	Testa
3	Pendiente	Tryp Barcelona Aeropuerto	4 estrellas	21,2	205	103,4	Merlin Properties	Testa
4	feb-15	Hotel Solvasa Barcelona	4 estrellas	n.d.	116	n.d.	EuroHotel	Solvasa
5	feb-15	Hotel HCC Covadonga	3 estrellas	23,5	101	232,7	Renta Corporación	HCC
6	feb-15	Barcelona Hotel	5 estrellas	n.d.	95	n.d.	WSF Group	KKH Capital
7	ene-15	Hotel Hesperia Ramblas	3 estrellas	17,5	70	250,0	Hispania	Casacuberta
8	dic-14	Alma Barcelona Hotel	5 estrellas	n.d.	72	n.d.	Kentra	BBVA & Sabadell
9	dic-14	The Serras	5 estrellas	n.d.	30	n.d.	Familia Serras	n.d.
10	jun-14	Hotel Vincci Gala	4 estrellas	20,0	78	256,4	n.d.	ActivGroup
11	ene-14	Renaissance Barcelona	5 estrellas	78,0	211	369,7	QAFIP	Marriott
12	oct-13	Hotel Arena	4 estrellas	15,0	84	178,6	Pestana Group	Vincci
13	jul-13	W Barcelona *	5 estrellas	200,0	473	422,8	Qatari Diar	Nova Bocana Barcelona*
14	mar-13	Barcelo Raval	4 estrellas	37,0	186	198,9	Unilmmo: Europa	Reyal Urbis
15	ene-13	Rafaels Hoteles Diagonal Port	4 estrellas	12,0	115	104,3	Groupe Euro Hotel	Reyal Urbis

(*) Concesión que acaba en 2042 (con opción de extenderla 17 años) anteriormente posesión de la familia Godia, FCC, OHL y COMSA

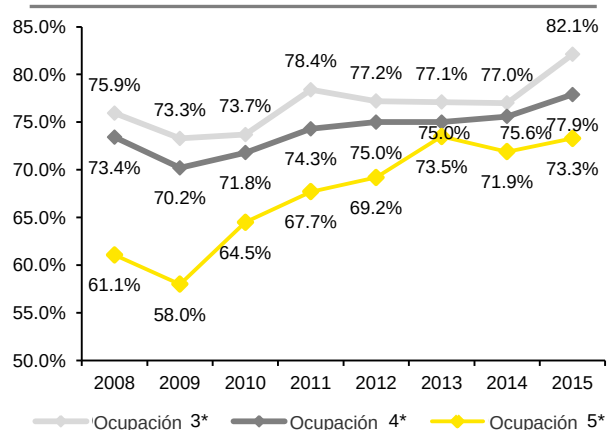
De las transacciones cerradas en los últimos años, consideramos las del Hotel HCC Covadonga (#5) y Hesperia Ramblas (#7) como las más comprables con el Hotel International Cool Ramblas.

El Hotel HCC Covadonga (3*) fue adquirido por Renta Corporación en Febrero de 2015, por un importe de 23,5 millones de € (233 mil € por habitación). Está previsto reducir del número de habitaciones del hotel y dedicar la planta baja del edificio para uso comercial, aprovechando su ubicación prime en la Avenida Diagonal.

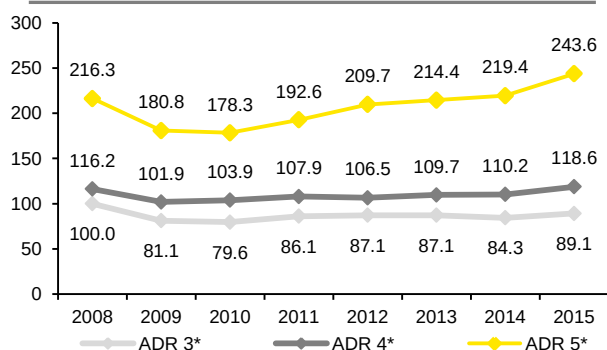
El hotel Hesperia Ramblas (3*) fue adquirido por la socimi Hispania en diciembre de 2014 por un importe de 17,5 millones de € (250 mil € por habitación). El hotel tiene 70 habitaciones y se encuentra operado por NH bajo un contrato de alquiler mixto.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

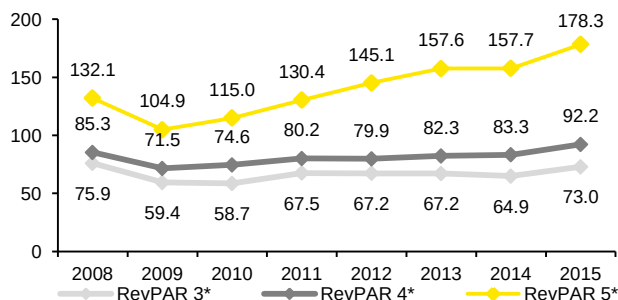
Gráfica 1. Ocupación por categoría de hotel (%)



Gráfica 2. ADR por categoría de hotel (€)



Gráfica 3. RevPAR por categoría de hotel (€)



Fuente: ExcelTour

1. Análisis de Mercado (cont.)

1.6 Resultados operativos del sector hotelero en Barcelona

- **Ocupación:** Analizando la situación entre 2008-2015, observamos que en 2009 la ocupación tuvo una fuerte caída en todas las categorías de hotel, recuperando sus niveles de 2008 en 2011. En 2015 se han registrado cifras récord en todos los niveles, cabe destacar el significativo aumento en los hoteles de 3 estrellas con un aumento de 6,6% respecto con el año anterior. Mientras que los hoteles de 4 y 5 estrellas han tenido un crecimiento más moderado del 3,0% y 1,9% respectivamente, en comparación con el año anterior.
- **ADR:** En línea con la ocupación, el ADR también ha mostrado un crecimiento positivo en todas las categorías de hotel este último año, en concreto los hoteles de 5 y 4 estrellas se han registrando cifras récord desde 2008, con crecimientos del 11,03% y 7,62% respectivamente, en comparación con el año anterior. Por otro lado, los hoteles de 3 estrellas a pesar de que su ocupación haya crecido significativamente (+6,6% desde 2014), su ADR no ha llegado a los niveles máximos de 2008. En 2014, sufrió una leve caída del 3,21%, recuperándose en este último año con un crecimiento del 5,69% con respecto al año anterior.
- **RevPar:** Barcelona continua siendo uno de los destinos urbanos más demandado en España. En 2015, RevPar ha continuado con una tendencia alcista volviendo a registrar cifras récord con un crecimiento del 13%, 10,7% y 12,5% para 5, 4 y 3 estrellas respectivamente.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

2. Valoración

2.1 Metodología de Valoración

2.1.1 Metodología

Para obtener el valor de mercado del hotel “Internacional Ramblas Cool” ubicado en la Calle de Las Ramblas 78, Barcelona, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados (ver definición “Renta Neta” en página 4) sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

El valor de mercado del hotel está sujeto al contrato de arrendamiento suscrito con Jardines de Alvia, S.L. Asimismo, hemos estudiado la razonabilidad de dicho alquiler. Para ello, hemos realizado una proyección operativa del hotel de 5 años suponiendo que el hotel está gestionado por un operador de características y estructura similares a las de Jardines de Alvia.

2.2 Ingresos

2.2.1 Hotel

En la actualidad, el hotel se encuentra arrendado a la sociedad Jardines de Alvia, S.L. De acuerdo con la información recibida por el cliente, el contrato se encuentra sujeto a una duración inicial de tres años de obligado cumplimiento, que podrá ser prorrogado, a voluntad de la arrendataria, por un único plazo de dos años. Hemos asumido que la arrendataria ejercerá la prórroga de dos años establecida en el contrato, manteniéndose como inquilina durante 5 años en total.

La rentas pactadas en el contrato de arrendamiento establecen un importe de 515.000 € anuales en el primer año. La renta del año dos, tres y cinco del contrato será objeto de revisiones anuales, únicamente al alza, referenciadas al Índice de Precios de Consumos referido a la Comunidad Autónoma de Cataluña, que a efectos de valoración entendemos que será el mismo que el Índice de Precios de Consumo a nivel nacional.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

2. Valoración (cont.)

2.2 Ingresos (cont.)

La renta del cuarto año de vigencia del contrato de arrendamiento estará sujeto a un incremento en base al mayor de los siguientes criterios:

- Revisión a renta de mercado con un máximo del 15%.
- Revisión referenciada al Índice de Precios de Consumos de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

La renta del cuarto y quinto año está sujeta a una bonificación a favor de la arrendataria de €57.000, en base al cumplimiento de una serie de requisitos, detallados a continuación:

- Que la arrendataria se haya mantenido al corriente de pago de la renta y demás conceptos a su cargo durante todo el Contrato de arrendamiento.
- Que la arrendataria se haya mantenido al corriente de pago de salarios y cotizaciones sociales de la plantilla del Hotel durante todo el Contrato de arrendamiento.
- Que no se haya iniciado cualquier tipo de derivación de deudas o responsabilidades de la arrendataria a la arrendadora, salvo que los hubiera cubierto adecuadamente con total indemnidad para la arrendadora.
- Que hubieran obtenido, y se mantengan en vigor a la fecha de aplicación de la bonificación, las cesiones a favor de la arrendadora de los contratos de arrendamiento de los locales mencionados en el Contrato de arrendamiento que dan cobertura a la explotación hotelera (piso principal y primero del inmueble de la Rambla 76, destinados a la ampliación de las habitaciones del hotel; y local Bajos 2ª del inmueble de la calle Arolas 2-Bis destinado a salida de emergencia del hotel).

Consideramos que los mencionados requisitos son razonables y, por tanto, que la bonificación se ejercitará.

Las rentas que hemos asumido para nuestro análisis se desglosan a continuación:

- 515.000 € en Año 1;
- 519.594 € en Año 2;
- 524.556 € en Año 3;
- 546.239 € en Año 4;
- 555.384 € en Año 5

La renta asumida del año 4 incluye una revisión a valor de mercado del 15%, límite máximo fijado por contrato.

La rentas establecidas en el contrato de arrendamiento y asumidas en nuestro análisis son fijas y no incluyen ningún componente variable.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

2. Valoración (cont.)

2.2.2 Crecimiento de rentas

Hemos aplicado las siguientes proyecciones de IPC anual (Fuente: FMI):

- 0,90% en Año 1;
- 1,00% en Año 2;
- 1,30% en Año 3;
- 1,50% en Años 4 y 5;

2.3 Gastos

2.3.1 Gastos recuperables

La renta percibida por el Arrendador entre los años uno a cinco de nuestro DFC es neta de cualquier gasto, incluido IBI, seguros y gastos de reparación, conservación, reforma o mantenimiento del hotel, tal y como se establece en el borrador del contrato de arrendamiento, redactado por Cuatrecasas, que nos ha sido proporcionado por el cliente. En el contrato de alquiler en vigor, recoge la recuperabilidad de estos conceptos, salvo a lo que se refiere el mantenimiento y reparación del hotel

2.3.2 Gastos no recuperables

Al finalizar el contrato de alquiler con Jardines de Alvia, hemos asumido que el hotel seguirá siendo operado bajo un contrato de arrendamiento con un operador de reconocido prestigio en condiciones de mercado. Para ello, se ha estimado una reserva de FF&E al finalizar el año 5 para futuras reformas del hotel que le permitan mantenerse en los estándares de calidad del nuevo operador, además de obtener un incremento de rentas. Esta reserva estimamos que será asumido por el arrendador y equivale aproximadamente a 55.000 € (1.300 €/hab.).

2.3.3 Costes de compra-venta

Se ha estimado unos costes de compra venta del 2,75 % sobre el valor bruto del activo.

2.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

La renta calculada para los 5 años de proyección está sujeta al contrato de arrendamiento suscrito con Jardines de Alvia. Asimismo, estas rentas son netas de cualquier gasto atribuible al arrendador según lo estipulado por contrato, al igual que la revisión y la bonificación de las rentas.

A la finalización del contrato con Jardines de Alvia, se establecerá una nueva renta actualizada a valores de mercado, estimada en 678.700 € (16.200 €/hab.), en base a nuestra experiencia sectorial, transacciones similares y características y situación del activo. A dicho importe le hemos deducido el gasto en concepto de reserva de FF&E por un importe de 55.000 € (1.300 €/hab.), a efectos de calcular la renta neta de 624.000 € (14.900 €), que ha sido utilizada para calcular el valor terminal del activo.

4.1 Hotel International Cool, Barcelona

2. Valoración (cont.)

2.5 Exit Yield y Tasa de Descuento

2.5.1 Rentabilidad de Salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a cinco años. Para determinar el valor del inmueble al finalizar el año 5 (Valor Terminal), hemos capitalizado la renta neta de mercado de ese último año al 6,00% de rentabilidad, lo que corresponde a un importe de 624.000 € (14.900 €/hab). La *Exit Yield* se ha estimado en función de transacciones actuales de hoteles similares.

2.5.2 Tasa de Descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado hotelero, hemos considerado un 7,75% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

5.6 Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor Neto de Mercado de la propiedad en la fecha de valoración es de:

9.044.000 €

(Nueve Millones Cuarenta y Cuatro Mil Euros)

El Valor Neto de Mercado por habitación equivale a 215.000 €

De la cifra bruta del Valor de Mercado, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al Valor Neto de Mercado.

Un resumen del cálculo del DFC está adjunto en Apéndice 2.

Valores redondeados al millar.

3. Valoración de los activos inmobiliarios

1. Balmes 164-166, Barcelona
2. Balmes 45-47, Barcelona
3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona
4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona

4. 1 Hotel International Cool, Barcelona

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla
6. Langreo, Asturias

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

1. Análisis de Mercado (cont.)

1.1 Mercado High Street / locales comerciales en Barcelona

La demanda de locales comerciales de venta y alquiler en Barcelona ha aumentado un 20% y un 3,5%, respectivamente, en el segundo semestre de 2015 respecto a los seis primeros meses de ese año. Por sectores, gourmet y belleza han sido los que han registrado más ventas, seguidos por la moda y los accesorios. En cuanto a la demanda de compra por parte del cliente final, ésta se incrementó un 20% con respecto 2014, hecho que ha conllevado un aumento de precios y un ajuste de las rentabilidades.

El aumento de la demanda de locales comerciales en alquiler ha conllevado de forma implícita un incremento de las rentas en todas las zonas. Portal de l'Àngel ha sido por quinto año consecutivo la calle comercial con la renta más elevada de España, con 270 euros por metro cuadrado al mes.

La demanda de retail en primera línea junto con la falta de stock y la nula posibilidad de ampliar lateralmente los locales ha conllevado una transformación de principales y sótanos. En primeras líneas la disponibilidad es muy baja y cualquier activo que sale al mercado es rápidamente estudiado por una demanda constante y persistente interesada en la compra de este tipo de activos.

El precio medio de renta se ha incrementado debido al incremento de la actividad de operadores comerciales demandando unidades retail en ubicaciones prime.

En 2015, las rentas de las calles prime de Barcelona han registrado un crecimiento de un 5%. Sin embargo, el ratio de disponibilidad también se ha incrementado desde un 2,6% hasta un 3,7%.

En los últimos 12 meses, ha habido numerosas aperturas en calles prime como Paseo de Gracia, Rambla Catalunya y Avenida Diagonal. La tasa de retorno en calles prime se mantiene estable en aproximadamente entre un 4% - 4,5% desde 2014.

:

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

Tabla 1. Superficie y Rentas actuales

Tipo	Inquilino	SBA (m ²)	Renta recibida (€/m ² /mes)
Local A (Ramblas)	Xanco	91,4	21,59 €
Local B (Ramblas)	D. Nari Aswani Uttam	87,0	6,91 €
Local C (Ramblas)	D. Antonio Argemi Serra	95,6	7,42 €
Local D (Boquería)	Casa Serrat, S.A.	91,4	69,86 €
Local E (Boquería)	D. Govardhan	44,0	79,55 €

Tabla elaborada por EY

2. Valoración (cont.)

2.1 Metodología de Valoración

2.1.1 Metodología

Para obtener el valor de mercado de los cinco locales comerciales que componen los bajos y la planta sótano del edificio ubicados en Las Ramblas 78, esquina con Plaza de la Boquería 2, Barcelona, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados (ver definición “Renta Neta” en página 4) sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

2.2 Ingresos

2.2.1 Locales Comerciales

En la actualidad todos los locales se encuentran arrendados. De acuerdo con la información recibida por el cliente están recibiendo las rentas que se pueden ver en la Tabla 1.

El *Local A (Ramblas)* actualmente está recibiendo una renta de 21,59 €/m²/mes, sin embargo, de acuerdo con la información proporcionada por el cliente, están en proceso de negociación con el objetivo de indemnizar al arrendatario por un valor de 200.000 €, posteriormente este local entrará a percibir una renta de mercado. Por lo tanto, hemos estimado un período de negociación de dos meses, los dos meses de proyección siguientes como un período de vacío o *Void Period*, hasta el quinto mes cuando se comienza a percibir la renta de mercado estimada en base a nuestro análisis de mercado.

Los locales *B (Ramblas)* y *C (Ramblas)* tienen contratos de renta antigua con una duración indefinida.

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

2. Valoración (cont.)

2.2 Ingresos (cont.)

2.2.3 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual en la mayoría de contratos de arrendamiento, hemos considerado crecimientos de renta en función del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

- 0,90% en Año 1;
- 1,00% en Año 2;
- 1,30% en Año 3;
- 1,50% en Años 4 y 5;
- 2,00% desde el Año 6 en adelante;

5.2.4 Evolución de la ocupación

Los locales *B (Ramblas)* y *C (Ramblas)* están bajo contratos de renta antigua con una duración indefinida, por lo que asumimos una ocupación anual del 100% para toda la proyección de las actuales rentas contractuales.

Para el resto de locales (*Local A (Ramblas)*, *Locales A (Boquería)* y *B (Boquería)*) se ha estimado un período de negociación de dos meses, los dos siguientes meses de proyección del Año 1 como un período de vacío o *Void Period* hasta el mes quinto, cuando se comienza a percibir la renta de mercado hasta la finalización de la proyección.

2.3 Gastos

2.3.1 Gastos recuperables

Los gastos de suministros y comunidad correspondientes a cada local así como el IBI proporcional a su área, se repercute a cada arrendatario, como es práctica habitual en los contratos de este tipo de activos.

2.3.2 Gastos no recuperables

- Seguro: el pago anual del seguro de la parte arrendadora se ha estimado en 1.500 €/año (300 €/año/local).
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 2,50% anual sobre la renta bruta total recibida.
- Se ha asumido un Capex de inversión pendiente de 9.000 €.
- Hemos estimado una indemnización del *Local A (Ramblas)* por un valor de 200.000 €.

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

2. Valoración (cont.)

2.3 Gastos (cont.)

2.3.3 Costes de venta y costes de compra-venta

- 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
- 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

2.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

En el Año 1, con excepción de los dos *locales B (Ramblas)* y *C (Ramblas)* cuyos contratos son de renta antigua y tienen una duración indefinida, se ha estimado un período de negociación de dos meses durante el cual siguen recibiendo las rentas actuales, a continuación otro período de dos meses hasta la entrada de nuevos inquilinos y en el quinto mes entran a recibir rentas de mercado. Estas rentas han sido calculadas utilizando como base nuestro análisis de mercado de locales comerciales en Barcelona y se ha incrementado en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI).

Se ha asumido una renta de mercado para el local con acceso directo a Las Ramblas de 109,95 €/m²/mes y para los dos locales con acceso directo a La Plaza de la Boquería 93,45 €/m²/mes

A continuación, se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo (cinco locales) los siguientes gastos no recuperables: la indemnización por valor de 200.000 € correspondiente al *Local A (Ramblas)*, el Capex de mantenimiento y de inversión y el seguro anual.

2.5 Exit Yield y Tasa de Descuento

2.5.1 Rentabilidad de Salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (Valor Terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 4,75% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 16.541 €/m². La *Exit Yield* se ha estimado en función de nuestra experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

2.5.2 Tasa de Descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado *Retail High Street*, hemos considerado un 6,25% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

2. Valoración (cont.)

2.6 Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor Neto de Mercado de la propiedad en la fecha de valoración es de:

5.469.000 €

(Cinco Millones Cuatrocientos Sesenta y Nueve Mil Euros)

De la cifra bruta del Valor de Mercado, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al Valor Neto de Mercado.

Un resumen del cálculo del DFC está adjunto en Apéndice 2.

Valores redondeados al millar.

3. Valoración de los activos inmobiliarios

1. Balmes 164-166, Barcelona
2. Balmes 45-47, Barcelona
3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona
4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona
 4. 1 Hotel International Cool, Barcelona
 4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

6. Langreo, Asturias

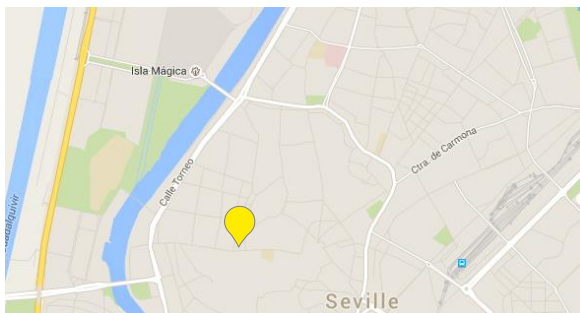
5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

España



Mapa elaborado por EY

Sevilla



Fotografía de Google Maps

Calle San Vicente 4-12, Sevilla, Andalucía



Fotografía de Google Maps

1. Localización

1.1 Descripción general

El inmueble objeto de estudio se encuentra ubicado en la calle San Vicente 4-12, en el distrito del Casco Antiguo de Sevilla.

Concretamente el inmueble se sitúa haciendo esquina con la calle Alfonso XII, frente la Plaza del Museo de Bellas Artes de Sevilla y próximo al río Guadalquivir.

La capital andaluza está situada al suroeste de la Península Ibérica, al oeste de la comunidad autónoma andaluza. Sevilla cuenta con una población de 693.900 de habitantes según datos del INE 2015, un 1% menos que la población registrada en 2014. Sin embargo es la cuarta ciudad española más poblada por detrás de Madrid, Barcelona y Valencia.

El barrio del Casco Antiguo es uno de los barrios más tradicionales de Sevilla, situado entre la Catedral, los Reales Alcázares y el paseo del río Guadalquivir. Limita al sur con los distritos Sur y Los Remedios; al este, con los distritos Nervión y San Pablo-Santa Justa; al norte con el distrito Macarena; y al oeste con el distrito Triana.

1.2 Comunicaciones

El activo objeto de valoración se encuentra ubicado en una zona que cuenta con muy buenas comunicaciones tanto de transporte privado como público en sus alrededores: hay varias líneas de autobús disponibles (40, 41, 21, 03) así como tranvía (T1).

Al estar situado en un barrio que cuenta con un gran patrimonio cultural, el activo se encuentra próximo a varios puntos de interés como la Plaza de Toros, la Catedral y el Real Alcázar de Sevilla.

Además, la propiedad se encuentra a 17 km del aeropuerto de Sevilla, en transporte público el trayecto tiene una duración estimada de 52 minutos y 25 minutos en transporte privado.

1.3 Alrededores

El activo objeto de valoración se encuentra ubicado frente a la Plaza del Museo de Bellas Artes de Sevilla y muy próximo a la Universidad de Sevilla. El barrio del Casco Antiguo es uno de los barrios más tradicionales caracterizado por su atmósfera local. Aquí abundan los negocios familiares, tabernas, bares de tapas y restaurantes tradicionales. También, el Casco Antiguo es un barrio con una gran actividad cultural, especialmente en el mundo de la tauromaquia, teatro y música clásica.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

Vista Aérea



Fotografía de Google Maps

Vista Exterior del Inmueble



Tabla 1. Superficies

	Superficie
Residencial	3.556 m ²
Parking	2.859 m ²

Fuente: Información proporcionada por el cliente

2. Descripción del activo

El activo objeto de valoración fue construido en 2010, inicialmente su uso fue residencial hasta 2012 cuando se cambió a uso hotelero. Comprende una superficie bruta total alquilable (SBA) de 6.415 m², donde 3.556 m² son sobre rasante y tienen uso residencial y 2.859 m² son bajo rasante y constituyen plazas de parking.

El edificio está compuesto por 42 apartamentos y 93 plazas de parking (de las cuales 5 son propiedad de terceros) y un trastero, dispuestos en cuatro plantas sobre rasante y tres plantas bajo rasante respectivamente.

De las 42 apartamentos, una está vendida y otra se utiliza como recepción del hotel. Los apartamentos restantes se alquilan por estancias cortas de tiempo. De acuerdo con la información proporcionada por el cliente durante nuestra visita al activo, el 40% de los clientes son de nacionalidad española y el 60% extranjera.

Todos los apartamentos cuentan con una cocina totalmente equipada, salón, uno o dos cuartos de baño y terraza dependiendo del tipo de habitación. Hay los siguientes tipos de apartamentos son:

Tipología	Capacidad max. Personas	Nº Dorm	Tipo de cama	Terraza	Nº Pisos	Nº camas/ apart.	Nº camas total
Tipo 1	2	1	Cama doble	No	1	2	2
Tipo 2	3	2	1 Cama doble/ 1 Camas indiv.	No	15	2	30
Tipo 3	4	2	1 Cama doble/ 2 Camas indiv.	No	3	3	9
Tipo 4	4	3	1 Cama doble/ 2 Camas indiv.	No	6	3	18
Tipo 5	5	3	1 Cama doble/ 3 Camas indiv.	No	5	4	20
Tipo 6	4	2	2 Camas doble	Si	2	2	4
Tipo 7	4	3	1 Cama doble/ 2 Camas indiv.	Si	4	3	12
Tipo 8	5	4	1 Cama doble/ 3 Camas indiv.	Si	3	4	12
Tipo 9	6	4	1 Cama doble/ 4 Camas indiv.	Si	1	5	5
					40		112

En cuanto a las 93 plazas de parking, 38 plazas son de uso exclusivo para los clientes del hotel, dispuestas entre las plantas -1 y -2. En la planta -1 también se encuentran 5 plazas que están vendidas a particulares. Las 50 plazas restantes están distribuidas entre las planta -2 y la -3 y se alquilan a gente local.

El estado de conservación general del edificio es bueno.

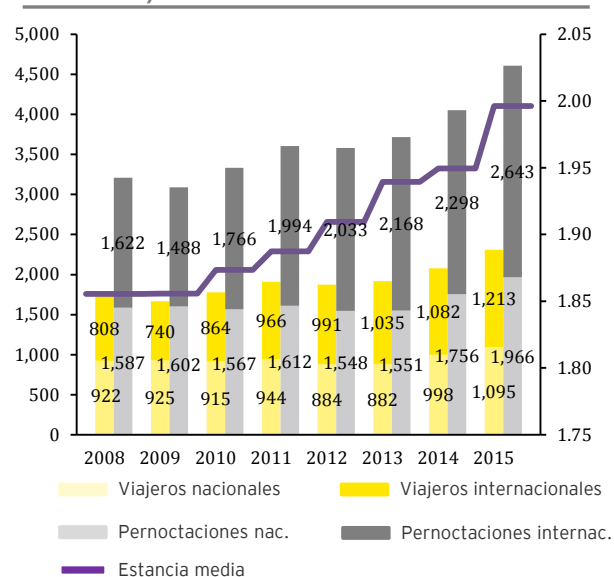
3. Titularidad

De acuerdo con la información proporcionada por el cliente, Quonia Socimi, S.A. tiene una opción de compra de este activo que se ejecutará en mayo 2016.

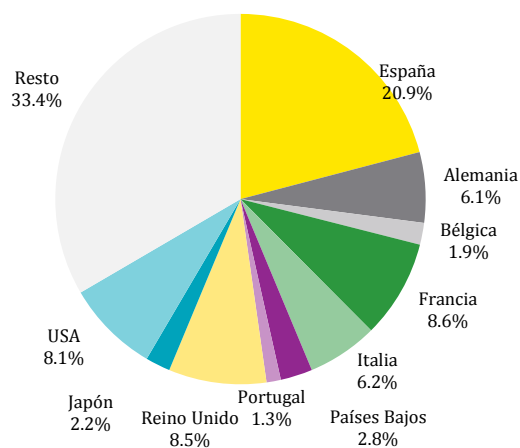
A efectos de valoración, hemos considerado la plena propiedad del activo por parte de Quonia Socimi, S.A.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

Gráfica 1. Demanda Nacional e Internacional (miles; 2008 - 2015)



Gráfica 2. Viajeros por nacionalidad (%; 2015)



Fuente: Instituto español de estadística (INE)

4. Análisis de Mercado

Aunque el edificio sujeto a valoración está siendo gestionado como un complejo de apartamentos turísticos, consideramos que sus buenas calidades, su excelente ubicación y el número de llaves, hace que sea competencia directa de los hoteles ubicados en Sevilla. Por tanto, hemos considerado más relevante el análisis de las estadísticas e información hotelera en este apartado.

4.1 Demanda hotelera en Sevilla

Sevilla continúa siendo uno de los principales destinos turísticos a nivel nacional, después de Barcelona y Madrid, con 2,3 millones de visitantes en 2015, un incremento del 11,04% con respecto 2014, y 6,6 millones de pernoctaciones, lo que supone un 13,70% más que en 2014.

La ciudad resulta atractiva para los turistas internacionales los cuales representan un 52,55% de los viajeros totales y un 57,35% del total de las pernoctaciones. Esta proporción ha ido progresivamente aumentando desde 2008 cuando los viajeros internacionales representaban un 46,73% y las pernoctaciones internacionales un 50,55%.

Cabe destacar que Sevilla se ha posicionado como un importante destino urbano en España. Su estancia media se ha alargado progresivamente desde 2008, cuando la estancia de los viajeros era breve (1,8 días en 2008) a una estancia media de a dos días en 2015 (un fin de semana). Este aumento de la estancia se debe a un mayor poder adquisitivo de los viajeros, ya que, de acuerdo con el Ayuntamiento de Sevilla, el ocio es el motivo principal de los viajeros que acuden a la ciudad de Sevilla.

La demanda de turistas ha crecido notablemente (+33,45% desde 2008-2015) principalmente impulsada por la demanda internacional. En 2015, se registraron cifras récord tanto en número de viajeros como pernoctaciones internacionales desde los últimos siete años.

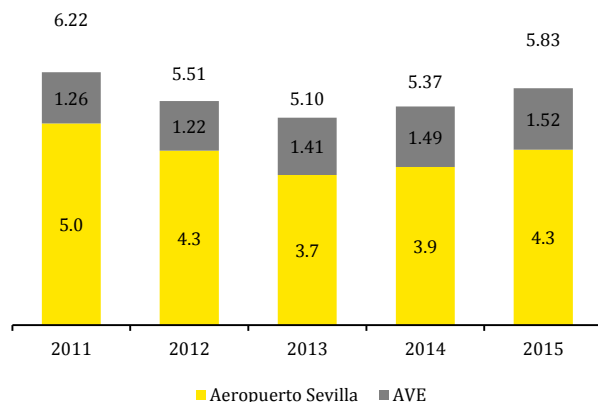
Sin embargo, la demanda nacional ha sido mucho más volátil, afectada por la caída del consumo interno y la gran incertidumbre en el mercado laboral español. En 2011, la demanda alcanzó los 0,9 millones de viajeros, seguida de una caída en 2013 del 7%. 2013 ha sido el año de inflexión a partir de cual la demanda ha ido creciendo progresivamente hasta alcanzar 1,1 millones de viajeros en 2015 (+24% desde 2013).

Viajeros por nacionalidad

En 2015, el 52,5% han sido viajeros internacionales mientras que el 47,5% restante provienen de España. Los clientes más importantes de la Unión Europea provienen de Francia, con un 7,4%, Italia, con un 5,8%, Reino Unido con un 4,7% y Alemania con un 3,7%. Respecto a los viajeros procedentes de otros países fuera de la Unión Europea, un 5,9% de los viajeros proceden de Estados Unidos. Entre las procedencias restantes se encuentran países europeos tales como Portugal, Países Bajos, Bélgica, Suiza y Austria, entre otros, así como viajeros procedentes de países asiáticos tales como China, Japón y Corea del Sur.

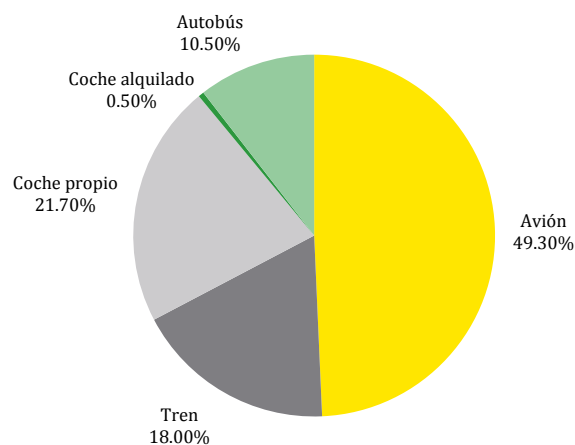
5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

Gráfica 3. Llegada de pasajeros a Sevilla por medio de transporte (2011-2015; Millones)



Nota: En el tráfico aéreo se contabilizan los viajeros que entran y salen por la línea aérea

Gráfica 4. Llegada de pasajeros a Sevilla por medio de transporte (2015; %)



Fuente: Ayuntamiento de Sevilla, AENA, RENFE

4. Análisis de Mercado (cont.)

4.1 Demanda hotelera en Sevilla (cont.)

Medios de transporte empleados

Los principales medios de comunicación a Sevilla en los últimos años han sido el avión, con 4,3 millones de pasajeros en 2015, y el tren de alta velocidad (AVE), con 1,3 millones de pasajeros. Desde el año 2011, se ha observado un descenso del tráfico de pasajeros que llegan a Sevilla por vía aérea, con un descenso del 13% entre 2011 y 2015, mientras que los pasajeros que llegan a la ciudad en tren han aumentado un 20% en el mismo período.

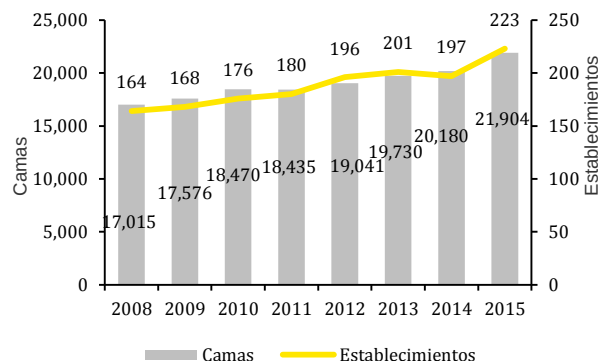
En 2015, 2,4 millones de pasajeros de avión pertenecen a tráfico interior mientras que 1,9 millones de pasajeros accedían a Sevilla a través de vuelos internacionales. Con respecto a las compañías aéreas más frecuentadas, en 2015 3,7 millones de pasajeros viajaban en compañías de bajo coste a la ciudad mientras que 0,6 millones de pasajeros lo hacía a través del resto de compañías.

Con respecto a los viajeros llegados a Sevilla a través del tren de alta velocidad, las líneas más transitadas en 2015 fueron la de Madrid, con 1,2 millones de viajeros y la línea de Barcelona, con 0,3 millones de pasajeros, seguidas de las líneas de Valencia, Zaragoza y Alicante.

Otros medios de transporte utilizados en 2015, de acuerdo con información proporcionada por el Ayuntamiento de Sevilla, son el coche propio, con un 21,7%; y el autobús con un 10,5%. En menor medida otros viajeros alquilan un coche con el fin de llegar a Sevilla.

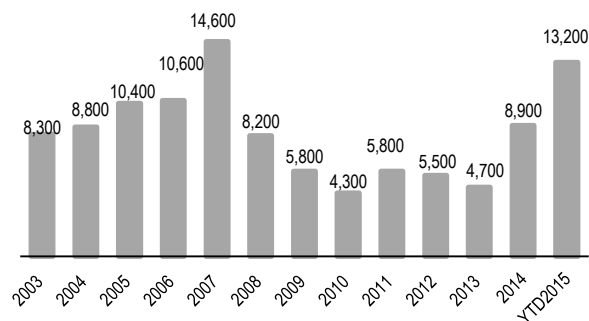
5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

Gráfica 1. Habitaciones y establecimientos en Sevilla (2008 - 2015; #)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Gráfica 2. Inversión hotelera en España (2003 – 2015; Habitaciones libres)



Fuente: RCA

4. Análisis de Mercado (cont.)

4.2 Oferta hotelera en Sevilla

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística, la ciudad de Sevilla contaba con 223 establecimientos turísticos en el año 2015 y un total de 21.904 camas.

La oferta hotelera ha ido evolucionando a lo largo de los años. Ha aumentado notablemente el número de establecimientos abiertos entre 2008 y 2015, con un crecimiento del 36%. Respecto al crecimiento observado el último año con respecto al 2014, el número de hoteles abiertos ha aumentado un 13%.

La evolución del número de camas a su vez ha aumentado notablemente desde 2008. El total de camas disponibles en Sevilla en el año 2015 se ha incrementado un 29% entre 2008 y 2015. Respecto a los resultados más recientes, el número de camas disponibles en 2015 alcanza las 21.904 camas, un 9% más que en 2014.

4.3 Inversión hotelera en Sevilla - Transacciones

Desde el pico de 2007, los niveles de inversión en España cayeron, alcanzando el mínimo del período en 2010. Ya a partir de 2013, la inversión empezó a recuperarse superando en 2015 los niveles de 2007, siendo hasta 1,5 veces mayor que en 2014 y 3,9 veces mayor que en 2013. La renovada confianza de los inversores y la mejora de los indicadores de turismo han sido elementos clave que han contribuido para el incremento de la inversión.

El mercado inmobiliario en Sevilla no ha sido especialmente activo en los últimos años. Únicamente a partir de 2015 se ha empezado a reactivar gracias a las mejoras de los resultados operativos del sector: mejora tanto de las tasas de ocupación media como del ADR.

En los últimos 5 años, sólo se han registrado tres transacciones, dos ocurridas en 2015 y otra en abril de 2016. Todas se tratan de hoteles, dos de cuatro estrellas y uno de tres, con una media de 96 habitaciones por establecimiento.

Estas operaciones han supuesto la consolidación de los grandes grupos operadores H10, Grupo Hotusa (ambos españoles) y Accor (francés). Ambos últimos operan bajo sus propias marcas, Eurostars y Novotel respectivamente.

Eurostars Sevilla formó parte de una operación conjunta, en la cual Hotusa compró a FonteCruz tanto el hotel en Sevilla como otro en Granada.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

4. Análisis de Mercado (cont.)

4.3 Inversión hotelera en Sevilla - Transacciones

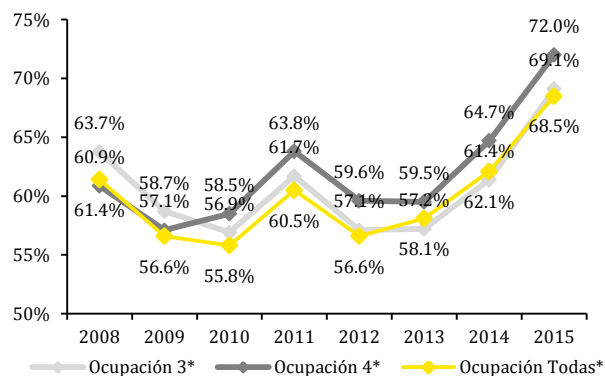
La operación de *Novotel* constituyó una operación conjunta en la cual se transfirieron cuatro hoteles, uno en Sevilla dos en Madrid y otro en Sant Joan Despi (Barcelona). Todos ellos operan actualmente bajo la marca *Novotel*.

La compra del *Hotel Corregidor* supone el desembarco del operador *H10* en la ciudad hispalense, y actualmente se encuentra bajo reforma con el objetivo de adaptarlo a los estándares que el grupo mantiene en toda la cadena.

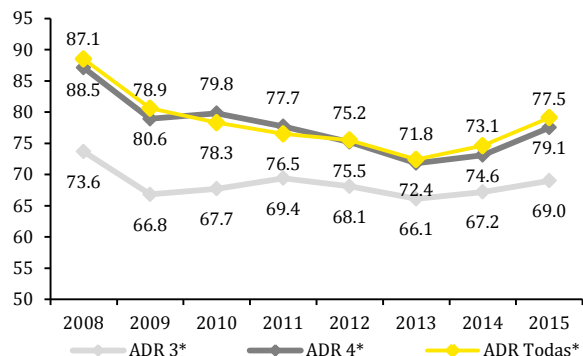
Fecha	Activo	Categoría	Precio (m€)	Habitaciones	Precio / Habitación	Comprador	Perfil comprador	Vendedor
abr-16	Eurostars Sevilla Boutique	4 estrellas	n.d.	40	n.d.	Grupo Hotusa	Operador	FonteCruz Hoteles
dic-15	Novotel Sevilla Marques del Nervion	4 estrellas	9.816*	171	57.400	Accor	Operador	Deutsche AWM - Alemania
feb-15	Hotel Corregidor	3 estrellas	n.d.	76	n.d.	H10 Hotels	Operador	VIME Hotels & Resorts

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

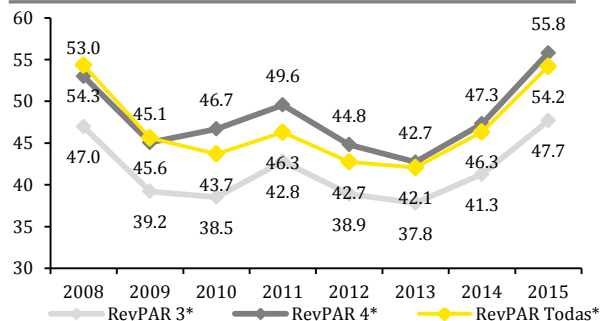
Gráfica 1. Ocupación por categoría de hotel (%)



Gráfica 2. ADR por categoría de hotel (€)



Gráfica 3. RevPAR por categoría de hotel (€)



Fuente: ExcelTour

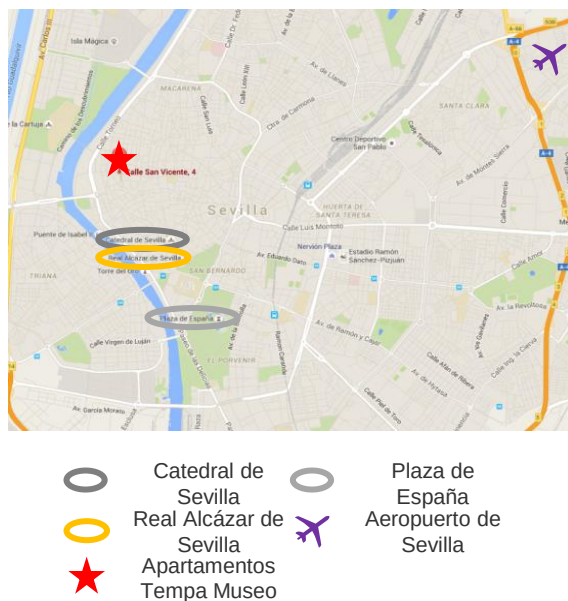
4. Análisis de Mercado (cont.)

4.3 Resultados operativos del sector hotelero en Sevilla

- **Ocupación:** Analizando la situación entre 2008-2015, observamos que en 2009 la ocupación tuvo una caída en todas las categorías, recuperando sus niveles de 2008 en 2011. En 2015 se han registrado cifras récord en todos los niveles, cabe destacar el significativo aumento en los hoteles de 3 estrellas con un aumento del 12,5% respecto con el 2014. Los hoteles de 4 estrellas han tenido un crecimiento similar con un 11,3% y el promedio de todas las categorías un 10,3% respectivamente, en comparación con el año anterior.
- **ADR:** En línea con la ocupación, el ADR también ha tenido un crecimiento positivo en todas las categorías este último año, en concreto los hoteles 4 estrellas han registrado cifras elevadas desde 2013, sin llegar a alcanzar los niveles máximos de 2008, pero con crecimientos del 6,0% en comparación con el 2014.
- **RevPAR:** Sevilla continua siendo uno de los destinos urbanos más demandado en España, después de Madrid y Barcelona. En 2015, RevPAR ha continuado con su tendencia alcista volviendo a registrar cifras récord con un crecimiento del 18,0% para los hoteles de 4 estrellas, un 15,6% para los hoteles de 3 estrellas, y un 17,0% de todas las categorías de hotel en general con respecto al 2014.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

Gráfica 1. Principales Destinos Turísticos en Sevilla



Gráfica 2. Principales Competidores



Fuente: Análisis EY en base a información de mercado de Tripadvisor y páginas web de competidores

4. Análisis de Mercado (cont.)

4.4 Análisis de competidores

Los apartamentos turísticos Tempa Museo se ubican en la calle San Vicente 4-12, en el distrito del Centro Histórico de Sevilla, uno de los barrios más tradicionales de la ciudad. El activo comprende una superficie bruta total alquilable de 6.415 m², compuesto por 93 plazas de parking y 42 apartamentos, de los cuales uno está venido y otro se emplea como recepción. Tras conversaciones con la Dirección, y teniendo en cuenta la ubicación, servicios, categoría, calidad y capacidad de los apartamentos, hemos identificado 11 apartahoteles como potenciales competidores

Análisis de la Competencia en Sevilla

Hotel	Categoría	Gestión	Apartamentos/ Habitaciones	Ranking*	Localización
1 AT Sevilla Centro	Apartahotel	-	19	16/171	Centro Histórico
2 Sevilla Central Suites Apartamentos Puerta Jerez	Apartahotel	Sevilla Central Suites	12	2/171	Centro Histórico
3 Suites Sevilla Plaza	Apartahotel	-	8	24/171	Centro Histórico
4 Petit Palace Canalejas Sevilla	Hotel 2*	High Tech	52	48/176	Centro Histórico

Fuente: Elaboración propia basada en base a datos del Mercado.

(*) Ranking sobre un total de 171 alojamientos turísticos en Sevilla elaborado por Booking y ranking sobre un total de 176 hoteles en Sevilla elaborado por Trip Advisor

De estos apartamentos, se han considerado aquellos apartahoteles con una capacidad y ubicación similar, y en un estado de conservación parecido, como la competencia directa:

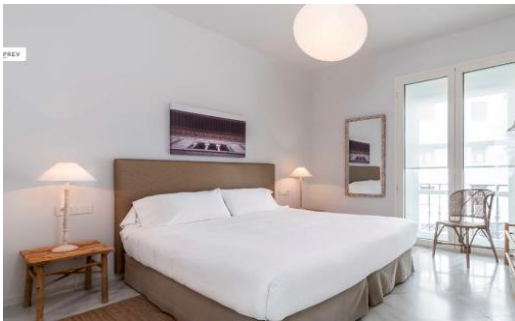
- 1. **AT Sevilla Centro:** Los apartamentos están situados en pleno centro histórico de la ciudad de Sevilla y el complejo se compone de 19 apartamentos decorados con estilo moderno completamente equipados.
- 3. **Suites Sevilla Plaza:** Los apartamentos se encuentran situados en el distrito del casco histórico y constan de 8 apartamentos completamente equipados, los cuales fueron reformados en 2013.
- 4. **Petit Palace Canalejas Sevilla:** Este hotel de dos estrellas se ubica en el centro histórico de la ciudad y consta de 52 habitaciones distribuidas en un edificio histórico con estilo arquitectónico clásico. El hotel se encuentra operado por la cadena High Tech bajo la marca Petit Palace.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

AT Sevilla Centro



Suites Sevilla Plaza



Petit Palace Canalejas Sevilla



Fuente: Análisis EY en base a la información del mercado

4. Análisis de Mercado (cont.)

4.4 Análisis de competidores (cont.)

Suites Sevilla Plaza

- **General:** Los apartamentos AT Sevilla se encuentran situados en el casco antiguo de la ciudad de Sevilla, a pocos metros del Alcázar y a 2 km de la estación de AVE de Santa Justa. AT Sevilla cuenta con 19 apartamentos decorados con estilo moderno y elegante.
- **Habitaciones:** Los luminosos apartamentos tienen diferentes tamaños y están compuestos por 1, 2 o 3 habitaciones, a elección del cliente, además de un amplio salón con sofá cama, aire acondicionado y Wifi gratuito. Disponen de cocina equipada y 1 o 2 cuartos de baño, con bañera o ducha.
- **Otros servicios:** Algunos de los apartamentos cuentan con terraza privada, además de la terraza común para todos los huéspedes disponible en la última planta. Además, existen plazas de parking limitadas para los huéspedes.

Suites Sevilla Plaza

- **General:** Suites Sevilla Plaza se encuentran situados en pleno centro de la ciudad, concretamente en el casco antiguo de Sevilla. Los apartamentos están distribuidos en una antigua casa palaciega, la cual fue reformada por completo en 2013, junto con los 8 apartamentos existentes actualmente, que fueron amueblados y acondicionados.
- **Habitaciones:** Las suites-apartamentos están decoradas de un modo elegante y constan de una o dos habitaciones, junto con un salón independiente de las mismas, uno o dos cuartos de baño y cocina totalmente equipada. Además, disponen de televisión, aire acondicionado y Wifi gratuito.
- **A&B:** Las suites ofrecen desayuno opcional por el precio de 10 Euros.
- **Otros servicios:** Las suites cuentan con servicios adicionales tales como limpieza diaria de las mismas, recepción, atención al cliente, depósito de equipajes y servicio de lavandería, entre otros.

Petit Palace Canalejas Sevilla

- **General:** El hotel Petit Palace Canalejas Sevilla se encuentra situado en pleno centro histórico de la ciudad de Sevilla, a escasos metros del Museo de Bellas Artes de Sevilla. El hotel está ubicado en un edificio histórico de arquitectura clásica y dispone de 52 habitaciones.
- **Habitaciones:** El hotel cuenta con habitaciones de diferente tipologías (individuales, dobles, triples y familiares) decoradas con un estilo moderno y funcional. Disponen de aire acondicionado, televisión de pantalla plana, caja fuerte, minibar, Wifi gratuito, luz natural y baño moderno con ducha de hidromasaje.
- **Otros servicios:** Servicio de lavandería, parking de pago cercano, wifi gratuito en zonas comunes y habitaciones y consigna equipajes.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

5. Valoración

5.1 Metodología de Valoración

5.1.1 Metodología

Para obtener el valor de mercado del Edificio Tempa Museo situado en la calle San Vicente 4-12 de Sevilla, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos esperados (ver definición “Renta Neta” en página 4) sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

5.2 Ingresos

5.2.1 Apartamentos Turísticos

El edificio se encuentra en explotación desde 2012. El modelo de negocio consiste en el alquiler de los apartamentos a turistas (tanto nacionales como extranjeros) por estancias cortas de tiempo.

Se ha asumido la renta diaria de los apartamentos proporcionada por Quonia. Adicionalmente, hemos realizado un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de apartamentos turísticos en Sevilla para corroborar que la tarifa actual del activo sujeto a valoración se sitúa en línea con las tarifas de mercado.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

5. Valoración (cont.)

5.3 Gastos

5.3.1 Gastos no recuperables

Apartamentos turísticos

- Management fee: de acuerdo a los honorarios de los actuales gestores del edificio correspondiente a los apartamentos turísticos, se establece un 35,00% de la renta anual residencial.
- IBI y Seguro: se ha estimado el pago anual correspondiente a las viviendas en 45.606 €/año que asume el arrendador.

General (Apartamentos Turísticos y Parking)

- Seguro: el pago anual del seguro de la parte arrendadora suma un total de 4.560 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 2,50% anual sobre la renta total bruta recibida.
- Se ha asumido un Capex inicial de inversión estructural de 250.000 € durante los tres primeros meses de nuestras proyecciones.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

5. Valoración (cont.)

5.3 Gastos (cont.)

5.3.3 Costes de venta y costes de compra-venta

- 2,75 % sobre el valor bruto actual del activo.
- 1,00 % sobre el valor terminal del activo.

5.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

Los ingresos brutos estimados para los futuros inquilinos de los apartamentos han sido calculados utilizando como base la información proporcionada por el cliente, apoyada en nuestro análisis de mercado de apartamentos turísticos en Sevilla. Los comparables considerados son apartamentos alquilados a turistas nacionales y extranjeros por períodos cortos de tiempo. Partiendo de la renta que están recibiendo actualmente, la cual está en línea con la renta de mercado actual, se ha incrementado la misma en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además se ha añadido el crecimiento real del negocio estimado en un 2,50% para los tres primeros años operativos.

Se ha asumido una tarifa diaria de 113 €/día. Considerando la inversión en Capex y la demanda actual para este tipo de establecimiento en Sevilla se asume una ocupación a partir del Año 1 del 85%.

Por otro lado, la renta bruta estimada para el alquiler de plazas de parking sido calculada utilizando como base nuestro análisis de mercado de plazas de aparcamiento en alquiler con ubicaciones similares. Considerando una renta de mercado de 140 €/unidad, incrementándose la misma en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI).

Se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta del activo en su conjunto los management fees calculados sobre la renta percibida por las habitaciones, el Capex de mantenimiento y de inversión, el seguro anual y el IBI.

5.5 Exit Yield y Tasa de Descuento

5.5.1 Rentabilidad de Salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (Valor Terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 6,50% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 5.050 €/m². La *Exit Yield* ha sido calculada como una media ponderada entre la Exit Yield de los apartamentos turísticos y del parking. Ambas Yields se han estimado en función de nuestra experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

5. Valoración (cont.)

5.5 Exit Yield y Tasa de Descuento (cont.)

5.5.2 Tasa de Descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado residencial y de parking, hemos considerado un 8,00% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

5.6 Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor Neto de Mercado de la propiedad en la fecha de valoración es de:

14.963.000 €

(Catorce Millones Novecientos Sesenta y Tres Mil Euros)

De la cifra bruta del Valor de Mercado, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al Valor Neto de Mercado.

Un resumen del cálculo del DFC está adjunto en Apéndice 2.

Valores redondeados al millar.

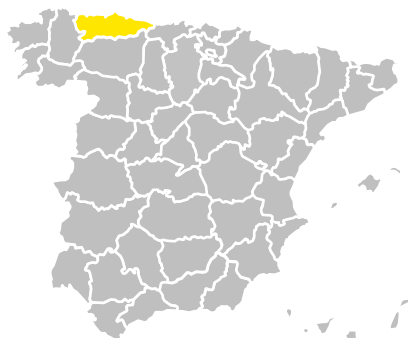
3. Valoración de los activos inmobiliarios

1. Balmes 164-166, Barcelona
2. Balmes 45-47, Barcelona
3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona
4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona
 4. 1 Hotel International Cool, Barcelona
 4. 2 Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona
5. Edificio Tempa Museo, Sevilla

6. Langreo, Asturias

6. Calle Inventor de la Cierva 24, Langreo, Asturias

España



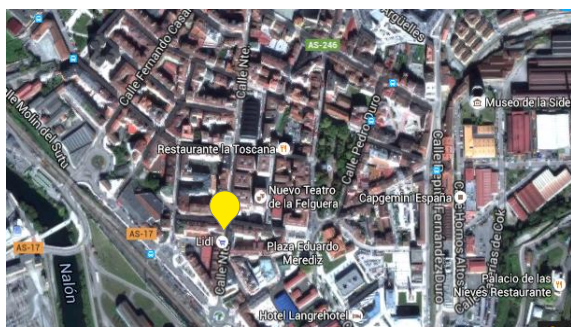
Mapa elaborado por EY

Langreo



Fotografía de Google Maps

Calle Inventor de la Cierva 24, Langreo, Asturias



Fotografía de Google Maps

1. Localización

1.1 Descripción general

El local sujeto a valoración se encuentra en la calle Inventor de la Cierva 24, Langreo, Asturias, situado en el perímetro del municipio al oeste de Oviedo. Se trata de un supermercado arrendado a Lidl.

Langreo se encuentra a 25 km de Oviedo, a 34 Km de Gijón y 47 Km de Avilés. Este municipio abarca 82 km² y tiene registrados 42.400 habitantes según INE 2014, siendo el quinto municipio más poblado del Principado de Asturias.

La economía de este municipio se basa principalmente en la industria, destacando su actividad siderúrgica y minera. Cuenta con dos importantes fábricas como son la de Iberdrola y Bayer.

1.2 Comunicaciones

Las principales vías de comunicación que enlazan Langreo por carretera son la autopista AS-I, que comunica con Gijón, Pola de Siero, Langreo y Mieres además de municipios adyacentes; y la autovía del Valle del Nalón AS-117, que pasa por Riaño, la Felguera, Lada y Sama.

En cuanto a transporte público, existen líneas de autobús que conectan con el municipio gestionados por la compañía Autobuses de Langreo. El aeropuerto de Asturias se encuentra a 70 km de distancia.

El activo sujeto a valoración se sitúa a 300 metros de la estación de trenes La Felguera y dispone de una parada de autobuses en la entrada principal del supermercado.

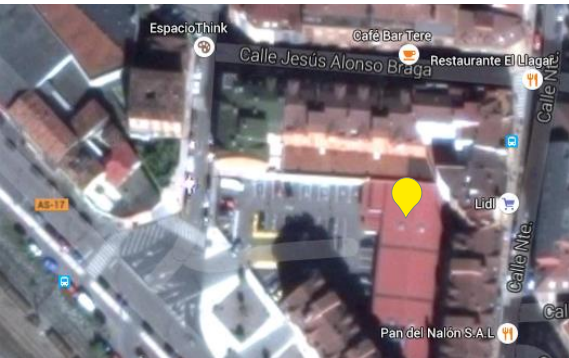
1.3 Alrededores

El activo objeto de valoración se encuentra ubicado en el perímetro suroeste del municipio próximo al río Nalón. Se sitúa al este de una zona residencial y al oeste cruzando el río, de la zona industrial del municipio.

Sus principal competidores son Mercadona y El Árbol, ambos a tan solo 900 metros de Lidl.

6. Langreo, Asturias

Vista Aérea



Fotografía de Google Maps

Vista Exterior del Inmueble



Fotografía de la inspección de EY

Tabla 1.Superficies*

	Superficie
Local	1.373 m ²
Suelo	1.956 m ²

*Fuente: Planos actualizados aportados por la Compañía

2. Descripción del activo

El activo objeto de valoración es un supermercado ubicado en la planta baja de un edificio residencial de 4 alturas y construido en 1995. Tiene uso comercial y comprende una superficie bruta total alquilable (SBA) de 1.373 m².

Adicionalmente a la superficie comercial, el activo comprende cerca de 50 plazas de parking exteriores para los clientes del supermercado.

El supermercado está operado por la cadena de origen alemán Lidl desde Febrero de 2000 y está sujeto a un contrato de largo plazo (fin de contrato en 2039). Lidl, opera más de 10.000 establecimientos en 27 países y forma parte del grupo Schwarz, uno de los mayores conglomerados de distribución de Europa.

El acceso principal del activo se sitúa en la calle Norte, siendo este último acceso peatonal. Adicionalmente, el activo cuenta con acceso para coches y peatones a través de la calle Inventor de la Cierva, donde se ubica el parking exterior.

La propiedad se dispone sobre una planta sobre rasante en la que se ubica la sala de ventas que comprende un pasillo principal y dos pasillos laterales y cuenta con un total de 4 cajas. Los suelos son cerámicos y la altura de techos es aproximadamente de 3m.

En general, el estado de conservación del supermercado es bueno considerando el año de construcción. De acuerdo con la información recibida, no se han llevado a cabo en los últimos años reformas en el supermercado.

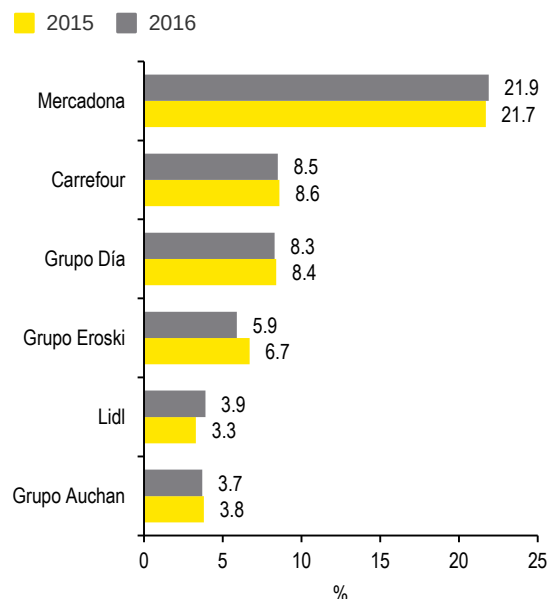
3. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad. De acuerdo con el Registro de la Propiedad de Langreo, Inmobiliaria Promesa, S.L. es titular y tiene la participación total de la finca sito en la calle Inventor de la Cierva 24, Langreo, Asturias y se encuentra actualmente libre de cargas hipotecarias.

Cabe destacar que los datos registrales que figuran en la nota simple no están actualizados. De acuerdo a las conversaciones mantenidas con el cliente, el inmueble localizado en la calle Inventor de la Cierva 24, Langreo, Asturias es plena propiedad de Quonia S.L.

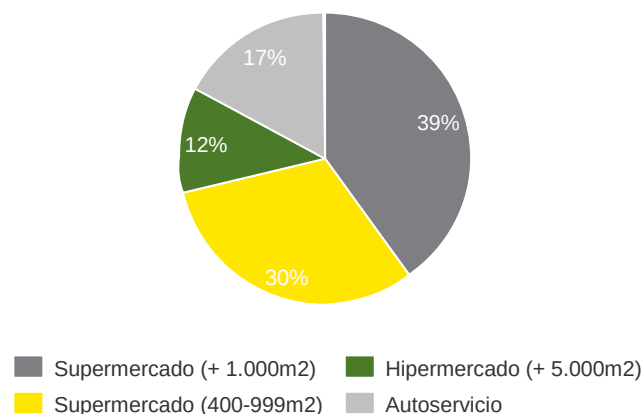
6. Langreo, Asturias

Gráfica 1. Principales operadores de Gran Consumo en España
(cuota de mercado de la distribución %)



Fuente: Kantar Worldpanel, Alimarket

Gráfica 2. Reparto de cuota por superficie Dic-2015 por formato (cuota de mercado de la distribución %)



4. Análisis de Mercado

4.1 Descripción general del sector de la distribución alimentaria en España

Dentro del panorama nacional de la distribución, durante el 2016 el grupo alemán Lidl ha incrementado su cuota de mercado del 3,3% al 3,8%, superando a Auchan (Kantar Worldpanel, 2016). Durante 2015, Lidl ha sido la cadena que más nuevos clientes ha atraído.

Lidl mantiene el fuerte crecimiento de los últimos trimestres. Mercadona se posiciona como líder con un 21,9% del mercado (21,7% en el mismo período de 2015), seguido del Grupo Carrefour con un 8,5% (8,6% en 2015) y del Grupo Día que pasa del 8,4% al 8,3% en 2016. Grupo Eroski disminuye su cuota de mercado de un 6,7% en 2015 a un 5,9% en 2016, debido a que se encuentra inmerso en un proceso de venta de activos y, por tanto, perdiendo superficie comercial.

El comienzo de año confirma las tendencias generales de 2015, con un consumidor que reduce su gasto en el canal especialista para buscar calidad-precio en la gran distribución. Sin embargo el consumidor continúa buscando alternativas, lo que permite que Aldi, Bon Preu, Covirán o Uvesco consigan buenas cifras en el inicio del año.

Por formatos, el número supermercados de gran tamaño (más de 1.000 m²) creció un 3,8% en 2015, supone ya el 39% sobre el total de la sala de venta. En contraposición, los supermercados pequeños redujeron su planta comercial, con una ligera caída del 0,3%. El autoservicio consiguió crecer un 1,5% y alcanzó el 16,7% de toda la superficie, mientras que el hipermercado aumentó un 0,2%. El número global de establecimientos también creció en 300 centros, situándose en 21.641, tras contabilizar 1.034 aperturas, 729 cierres y varios cambios de formato hacia el Cash&Carry.

En conjunto, los seis principales grupos de distribución de España concentran un 52,2% del mercado de alimentación, droguería y perfumería, decreciendo un 0,3% con respecto a 2015.

Fuente: Kantar Worldpanel, Alimarket

6. Langreo, Asturias

4. Análisis de Mercado

4.2 Transacciones recientes

Durante 2015 numerosas transacciones de supermercados/hipermercados han tenido lugar en España. En la tabla siguiente se muestran las más recientes:

Transacciones de supermercados/hipermercados

Fecha	Activo	Provincia	Superficie (m2)	Precio (€)	€/m2	Comprador
Pendiente	Eroski Supermarkets*	España	235.000	205.000.000	872,3	Carrefour Group desde Eroski Group
Feb-16	Eroski Stores*	España	117.500	309.301.282	2.632	Invesco RE desde Eroski Group JV Topland Group JV Mondragon Investments
Feb-16	Eroski*	País Vasco	18.500	48.698.499	2.632	Invesco RE desde Eroski Group JV Topland Group JV Mondragon Investments
Ago-15	Maxi Dia Esparreguera*	Cataluña	1.802	6.639.723	3.684	Kennedy Wilson Europe desde AEW Europe
Ago-15	Aluche Carrefour*	Madrid	5.007	12.185.323	2.434	Kennedy Wilson Europe desde AEW Europe
Ago-15	Alcala De Henares*	Madrid	6.159	2.303.893	374	Kennedy Wilson Europe desde AEW Europe
Ago-15	Carrefour Express Berga*	Cataluña	3.344	2.265.348	677	Kennedy Wilson Europe desde AEW Europe
Ago-15	Carrefour Olerdola*	Cataluña	4.664	17.181.139	3.684	Kennedy Wilson Europe desde AEW Europe
Ago-15	Carrefour Viladecans*	Cataluña	2.991	11.020.571	3.684	Kennedy Wilson Europe desde AEW Europe
Ago-15	Carrefour Igualada*	Cataluña	5.778	3.914.018	677	Kennedy Wilson Europe desde AEW Europe
Ago-15	Carrefour Pontevedra*	Galicia	5.110	3.460.948	677	Kennedy Wilson Europe desde AEW Europe
Julio-15	Blue Box Portfolio 2015	n.d.	69.910	38.895.604	556	Merlin Properties desde Caboel Grupo SL
Julio-15	Eroski Caprabo	Cataluña	18.500	57.603.983	3.113	Merlin Properties desde Caboel Grupo SL

Fuente: RCA

* Los precios de venta marcados son estimaciones en base a la asignación de precios en la adquisición de una empresa y/o portfolio (PPA), y no con transacciones individuales.

6. Langreo, Asturias

Tabla 1. Comparables alquiler de locales

Ubicación	Superficie (m ²)	€/m ² /mes
A. Av. Constitución, 70 – Sama	100	5,00 €
B. Av. Constitución, 72 – Sama	100	5,00 €
C. C/ Alfonso Camín, 3, Sama	160	4,69 €
D. Covadonga, 8 – Sama	68	5,00 €
E. Covadonga, 8 – Sama	65	5,15 €
F. C/ Manuel Llana, 28, Sama	70	7,14 €
Media de Mercado	5,85 €/mes/m²	

Tabla 2. Ajustes de Homogeneización (%)

Ajuste	A	B	C	D	E	F
Superficie	-5	-5	-10	-10	-5	-5
Aparcamiento	15	15	5	5	15	15

5. Valoración

5.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del activo sujeto a valoración hemos utilizado la metodología de Capitalización de Rentas.

Esta metodología proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Con objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de rendimiento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, dichas tasas son comparadas con las obtenidas en transacciones recientes y comparables, si existieran.

5.2 Cálculo de la renta neta

La renta neta del supermercado ha sido calculada en base a la información proporcionada por Quonia.

Asumiendo la información recibida por el cliente, se ha calculado la renta neta anual deduciendo de la renta bruta del activo sujeto a valoración (96.000 €/año) todos los gastos operacionales del activo incluyendo honorarios de gestión (2.400 €/año), Seguro (1.112 €/año) y IBI (15,88 €/año). Obteniendo una renta neta de 92.472 €.

A su vez, se ha realizado un análisis de propiedades similares disponibles actualmente en el mercado para corroborar que la renta actual del activo sujeto a valoración (5,83 €/m²) se sitúa en línea con la renta de mercado.

Se ha recopilado información sobre una muestra representativa de comparables y aplicado diferentes criterios de estandarización (cabe destacar que la oferta de locales es muy escasa en esta zona).

Criterios de Homogeneización:

- **Margen de Negociación:** Los comparables corresponden a ofertas de alquiler, por ello, hemos aplicado un descuento del 5% considerando el margen de negociación (aplicado a todos los comparables).
- **Superficie:** Se ha realizado una homogeneización de los comparables seleccionados en términos de superficie. Es habitual en el mercado que el precio por m² de los activos más grandes sea más barato respecto a los activos de menor superficie.
- **Disponibilidad de Aparcamiento:** Considerando la ubicación del activo en centro ciudad, hemos aplicado un ajuste por disponibilidad de aparcamiento al considerar esta una característica diferencial en un supermercado. Dado que la muestra de locales seleccionados no incluye parking, se ha aplicado un incremento del 15%.

Una vez homogeneizados los comparables seleccionados, la renta de mercado obtenida es: **5,85 €/m²/mes**.

Adicionalmente y con el fin de dar soporte al estudio de comparables previamente realizado, se han comparado los resultados obtenidos con nuestra base de datos interna, que incluye información sobre contratos recientes firmados por cadenas de supermercados en ubicaciones secundarias.

6. Langreo, Asturias

5. Valoración (cont.)

5.3 Tasa de Capitalización (Net Initial Yield (%))

Para calcular la tasa de rendimiento neta del supermercado, se han considerado los siguientes factores:

- Número de habitantes.
- Competencia.
- Ubicación específica.
- Accesos.
- Distribución física del inmueble.
- Nivel de renta actual.
- Disponibilidad de aparcamiento.

Partiendo de una yield base del 6,50%, estimada conforme a nuestra experiencia y transacciones recientes similares, se han asumido las variaciones pertinentes que afectan positiva o negativamente:

Población (‘000)	%	Competencia	%	Ubicación Específica	%	Accesos	%	Distribución	%	Estimación Rentas	%	Aparcamiento	%
0 – 50	0,75	Media	0,0	Stand Alone	0,20	Buenos	(0,25)	Una Planta	(0,10)	Mercado	0,00	Exterior	(0,10)

Net Initial Yield estimada: 7,00%

5.4 Valor de Mercado

Finalmente, se ha obtenido el valor del activo dividiendo la renta neta del hipermercado entre la Net Initial Yield estimada. La repercusión por metro cuadrado obtenida es de 962 €/m².

En nuestra opinión, el Valor Neto de Mercado de la propiedad en la fecha de valoración es de:

1.321.000 €

(Un Millón Trecientos Veintiún Mil Euros)

De la cifra bruta del Valor de Mercado, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al Valor Neto de Mercado.

Un resumen del cálculo está adjunto en Apéndice 2.

Valores redondeados al millar.

Apéndices

Apéndice 1: Supuestos Generales

1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

- a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
- b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
- c) Que la información urbanística proporcionada por Quonia S.L. es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
- d) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
- e) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
- f) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
- g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
- h) Que los edificios no han sido contraídos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

Apéndice 1: Supuestos Generales

1. Supuestos Generales (cont.)

- i) Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
- j) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
- k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
- l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

Apéndice 2: DFC

1. Balmes 164-166, Barcelona

Balmes 164-166		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valuation Date		30/04/2017	30/04/2018	30/04/2019	30/04/2020	30/04/2021	30/04/2022	30/04/2023	30/04/2024	30/04/2025	30/04/2026
CPI Evolution		0,90%	1,00%	1,30%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento real	3%	2,50%	2,50%	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CPI Evolution + ral growth		3,40%	3,50%	3,80%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ocupación		98,00%	98,00%	98,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Ingresos											
Renta Total	57.829,81 €	642.185,92 €	702.290,04 €	722.117,25 €	727.913,08 €	738.831,78 €	749.914,26 €	764.912,54 €	780.210,79 €	795.815,01 €	811.731,31 €
Renta Estudiantes	42.120,00 €	476.611,20 €	512.172,46 €	530.098,50 €	533.398,09 €	541.399,06 €	549.520,05 €	560.510,45 €	571.720,66 €	583.155,07 €	594.818,17 €
	24,32 €	22,93 €	24,64 €	25,51 €	25,66 €	26,05 €	26,44 €	26,97 €	27,51 €	28,06 €	28,62 €
Renta Local	15.701,81 €	165.574,72 €	190.117,58 €	192.018,75 €	194.515,00 €	197.432,72 €	200.394,21 €	204.402,09 €	208.490,14 €	212.659,94 €	216.913,14 €
	19,53 €	17,16 €	19,71 €	19,90 €	20,16 €	20,46 €	20,77 €	21,19 €	21,61 €	22,04 €	22,48 €
Renta de Mercado - Tarifa de estudian	780,00 €	780,00 €	787,02 €	794,89 €	805,22 €	817,30 €	829,56 €	846,15 €	863,08 €	880,34 €	897,94 €
Renta de Mercado - Local	19,53 €	19,53 €	19,71 €	19,90 €	20,16 €	20,46 €	20,77 €	21,19 €	21,61 €	22,04 €	22,48 €
Costes											
IBI		139.226,16 €	144.328,93 €	148.928,03 €	153.513,57 €	155.819,38 €	158.161,55 €	161.211,38 €	164.322,20 €	167.495,25 €	170.731,75 €
Seguro		14.856,00 €	15.153,12 €	15.456,18 €	15.765,31 €	16.080,61 €	16.402,22 €	16.730,27 €	17.064,87 €	17.406,17 €	17.754,30 €
Void costs		1.759,16 €	1.794,34 €	1.830,23 €	1.866,83 €	1.904,17 €	1.942,25 €	1.981,10 €	2.020,72 €	2.061,14 €	2.102,36 €
CAPEX de mantenimiento	2,50%	6.468,00 €	2.268,00 €	2.268,00 €	5.670,00 €	5.670,00 €	5.670,00 €	5.670,00 €	5.670,00 €	5.670,00 €	5.670,00 €
Management Fee	21,00%	16.054,65 €	17.557,25 €	18.052,93 €	18.197,83 €	18.470,79 €	18.747,86 €	19.122,81 €	19.505,27 €	19.895,38 €	20.293,28 €
		100.088,35 €	107.556,22 €	111.320,68 €	112.013,60 €	113.693,80 €	115.399,21 €	117.707,19 €	120.061,34 €	122.462,56 €	124.911,82 €
NOI											
Running yields - NOI/(Market Value+Purchasers costs)		502.959,76 €	557.961,11 €	573.189,22 €	574.399,52 €	583.012,40 €	591.752,71 €	603.701,17 €	615.888,59 €	628.319,76 €	640.999,56 €
		3,92%	4,35%	4,47%	4,48%	4,54%	4,61%	4,71%	4,80%	4,90%	5,00%
Venta											
Valor en venta	14.845.000,00 €										14.845.000,00 €
Costes de venta	1,00%										- 148.450,00 €
Exit yield	4,32%										
Exit yield (Net rent/NPV)	4,36%										
Repercusión en venta	5.853,71 €										
CAPEX											
24.000,00 €		24.000,00 €									
Valoración pre CAPEX											
VAN	12.830.000,00 €	478.959,76 €	557.961,11 €	573.189,22 €	574.399,52 €	583.012,40 €	591.752,71 €	603.701,17 €	615.888,59 €	628.319,76 €	15.337.549,56 €
TIR	5,80%										
Initial Yield	5,42%										
Repercusión	- €										
CF											
478.959,76 €		478.959,76 €	557.961,11 €	573.189,22 €	574.399,52 €	583.012,40 €	591.752,71 €	603.701,17 €	615.888,59 €	628.319,76 €	15.337.549,56 €
Valoración											
Gross Present Value (GPV)	12.830.000,00 €										
TIR	5,80%										
Costes de compraventa	2,75%										
Net Present Value (NPV)	12.487.000,00 €										
€/sqm	5.059,15 €										
Triple Net Initial yield (Net rent/GPV)	3,73%										
Net Initial yield (Net rent/NPV)	3,84%										
Gross Initial yield (Gross rent/NPV)	5,14%										

Apéndice 2: DFC

2. Balmes 45-47, Barcelona

Balmes 45-47		0	1%	2%								
Valuation Date		30/04/2016	1 30/04/2017	2 30/04/2018	3 30/04/2019	4 30/04/2020	5 30/04/2021	6 30/04/2022	7 30/04/2023	8 30/04/2024	9 30/04/2025	10 30/04/2026
CPI Evolution		0,90%	1,00%	1,30%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento real	3%	0,00%	3,00%	3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CPI Evolution + ral growth		0,90%	4,00%	4,30%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ocupación		0,00%	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Ingresos												
Renta Total	8.536.282,95 €	192.614,09 €	799.561,49 €	858.827,22 €	889.228,01 €	922.629,60 €	936.469,05 €	955.198,43 €	974.302,40 €	993.788,45 €	1.013.664,21 €	
Ingresos por habitaciones	6.284.418,48 €	- €	584.089,92 €	641.200,93 €	668.772,57 €	698.867,34 €	709.350,35 €	723.537,36 €	738.008,10 €	752.768,27 €	767.823,63 €	
Renta Local	2.251.864,47 €	192.614,09 €	215.471,57 €	217.626,29 €	220.455,43 €	223.762,26 €	227.118,70 €	231.661,07 €	236.294,29 €	241.020,18 €	245.840,58 €	
Renta de Mercado - Por habitaciones	800,00 €	800,00 €	807,20 €	815,27 €	825,87 €	838,26 €	850,83 €	867,85 €	885,21 €	902,91 €	920,97 €	
Renta de Mercado - Local	20,62 €	20,62 €	20,81 €	21,01 €	21,29 €	21,61 €	21,93 €	22,37 €	22,82 €	23,27 €	23,74 €	
Costes												
IBI		24.045,28 €	176.332,45 €	183.164,70 €	190.114,90 €	197.677,98 €	200.641,70 €	204.513,83 €	208.463,41 €	212.491,98 €	216.601,11 €	
Seguro		17.209,36 €	17.553,55 €	17.904,62 €	18.262,71 €	18.627,96 €	19.000,52 €	19.380,53 €	19.768,15 €	20.163,51 €	20.566,78 €	
Void costs		2.020,57 €	2.060,98 €	2.102,20 €	2.144,25 €	2.187,13 €	2.230,87 €	2.275,49 €	2.321,00 €	2.367,42 €	2.414,77 €	
CAPEX de mantenimiento	2,50%	- €	14.070,00 €	7.035,00 €	7.035,00 €	7.035,00 €	7.035,00 €	7.035,00 €	7.035,00 €	7.035,00 €	7.035,00 €	
Management Fee	21,00%	4.815,35 €	19.989,04 €	21.470,68 €	22.230,70 €	23.065,74 €	23.411,73 €	23.879,96 €	24.357,56 €	24.844,71 €	25.341,61 €	
		- €	122.658,88 €	134.652,20 €	140.442,24 €	146.762,14 €	148.963,57 €	151.942,85 €	154.981,70 €	158.081,34 €	161.242,96 €	
NOI												
168.568,81 € 623.229,05 € 675.662,53 € 699.113,11 € 724.951,63 € 735.827,35 € 750.684,60 € 765.838,99 € 781.296,47 € 797.063,10 €												
Running yields - NOI/(Market Value+Purchasers costs)												
1,30% 4,81% 5,21% 5,39% 5,59% 5,68% 5,79% 5,91% 6,03% 6,15%												
Venta												
Valor en venta	18.483.000,00 €											18.483.000,00 €
Costes de venta	1,00%											- 184.830,00 €
Exit yield	4,31%											
Exit yield (Net rent/NPV)	4,36%											
Repercusión en venta	6.010,73 €											
CAPEX												
1.936.107,87 €												
Valoración pre CAPEX												
VAN	12.963.000,00 €	- 1.767.539,06 €	623.229,05 €	675.662,53 €	699.113,11 €	724.951,63 €	735.827,35 €	750.684,60 €	765.838,99 €	781.296,47 €	19.095.233,10 €	
TIR	6,30%											
Initial Yield	6,61%											
Repercusión	- €											
CF												
- 1.767.539,06 € 623.229,05 € 675.662,53 € 699.113,11 € 724.951,63 € 735.827,35 € 750.684,60 € 765.838,99 € 781.296,47 € 19.095.233,10 €												
Valoración												
Gross Present Value (GPV)	12.963.000,00 €											
TIR	6,30%											
Costes de compraventa	2,75%											
Net Present Value (NPV)	12.616.000,00 €											
€/sqm	4.215,61 €											
Triple Net Initial yield (Net rent/GPV)	-13,64%											
Net Initial yield (Net rent/NPV)	-14,01%											
Gross Initial yield (Gross rent/NPV)	1,53%											

3. Can Manel, La Barceloneta

Can Manel, La Barceloneta		01%2%345678910 30/04/201730/04/201830/04/201930/04/202030/04/202130/04/202230/04/202330/04/202430/04/202530/04/2026									
Valuation Date	30/04/2016										
CPI Evolution		0,90%	1,00%	1,30%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ocupación		0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ingresos											
Renta Total	4.810.873,77 €	149.951,20 €	481.587,05 €	489.956,87 €	500.022,43 €	511.377,81 €	519.048,48 €	506.258,72 €	540.018,04 €	550.818,40 €	561.834,77 €
Renta por apartamentos	1.190.586,49 €	- €	118.465,21 €	123.203,82 €	128.501,59 €	134.284,16 €	136.298,42 €	115.853,66 €	141.804,88 €	144.640,97 €	147.533,79 €
€/m2			21,03 €	21,87 €	22,81 €	23,83 €	24,19 €	20,56 €	25,17 €	25,67 €	26,19 €
Renta Local	3.620.287,28 €	149.951,20 €	363.121,84 €	366.753,05 €	371.520,84 €	377.093,66 €	382.750,06 €	390.405,06 €	398.213,16 €	406.177,43 €	414.300,98 €
Renta de Mercado - Apartamentos (€/m2)	20,84 €	20,84 €	21,03 €	21,24 €	21,51 €	21,84 €	22,16 €	22,61 €	23,06 €	23,52 €	23,99 €
Renta de Mercado - Local	36,81 €	36,81 €	37,14 €	37,51 €	38,00 €	38,57 €	39,15 €	39,93 €	40,73 €	41,55 €	42,38 €
Costes											
IBI		654.652,24 €	12.961,20 €	13.188,88 €	13.459,32 €	13.762,38 €	13.973,70 €	13.673,91 €	14.538,24 €	14.829,01 €	15.125,59 €
Seguro		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Indemnizaciones		903,46 €	921,53 €	939,96 €	958,76 €	977,93 €	997,49 €	1.017,44 €	1.037,79 €	1.058,55 €	1.079,72 €
Void costs		650.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CAPEX de mantenimiento	2,50%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Management Fee Residencial	0,00%	3.748,78 €	12.039,68 €	12.248,92 €	12.500,56 €	12.784,45 €	12.976,21 €	12.656,47 €	13.500,45 €	13.770,46 €	14.045,87 €
		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
NOI											
Running yields - NOI/(Market Value+Purchasers costs)											
Venta											
Valor en venta	11.515.000,00 €	11.515.000,00 €									
Costes de venta	1,00%	- 115.150,00 €									
Exit yield	4,75%										
Exit yield (Net rent/NPV)	4,80%										
Repercusión en venta	8.966,67 €										
CAPEX											
800.000,00 €		800.000,00 €									
Valoración pre CAPEX											
VAN	8.582.000,00 €	- 1.304.701,03 €	468.625,84 €	476.767,99 €	486.563,11 €	497.615,44 €	505.074,78 €	492.584,81 €	525.479,80 €	535.989,39 €	11.946.559,18 €
TIR	5,80%										
Initial Yield	4,21%										
Repercusión	- €										
CF											
- 1.304.701,03 € 468.625,84 € 476.767,99 € 486.563,11 € 497.615,44 € 505.074,78 € 492.584,81 € 525.479,80 € 535.989,39 € 11.946.559,18 €											
Valoración											
Gross Present Value (GPV)	8.582.000,00 €										
TIR	5,80%										
Costes de compraventa	2,75%										
Net Present Value (NPV)	8.352.000,00 €										
€/sqm	6.682,76 €										
Triple Net Initial yield (Net rent/GPV)	-15,20%										
Net Initial yield (Net rent/NPV)	-15,62%										
Gross Initial yield (Gross rent/NPV)	1,80%										

Apéndice 2: DFC

4. Hotel International Cool, Barcelona

Hotel International Cool
Barcelona

Fecha de Valoración
30/04/2016

Periodo	CASHFLOW					Valor Terminal
	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	
Renta Fija	515.000,00 €	519.593,80 €	524.555,92 €	603.239,31 €	612.384,42 €	678.688,92 €
Crec.	-	0,9%	1,0%	15,0%	1,5%	10,8%
Bonificación				57.000,00 €	57.000,00 €	
Total Renta Fija	515.000,00 €	519.593,80 €	524.555,92 €	546.239,31 €	555.384,42 €	678.688,92 €
Crec.	-	0,9%	1,0%	4,1%	1,7%	22,2%
Renta Variable	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capex	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rerserva FF&E	- €	- €	- €	- €	- €	54.704,21 €
Cash Flow después FF&E y Capex	515.000,00 €	519.593,80 €	524.555,92 €	546.239,31 €	555.384,42 €	623.984,71 €
Running Yield	5,54%	5,59%	5,64%	5,88%	5,98%	6,71%
Total cashflow (incluido Valor Terminal)	515.000,00 €	519.593,80 €	524.555,92 €	546.239,31 €	10.955.129,61 €	623.984,71 € 10.399.745,19 €

VALORACIÓN (EUR)

Valor Bruto		9.292.826,23 €
Exit Yield	6,00%	
Discount Rate	7,75%	

ANALISIS (EUR)

Valor Neto	9.044.000,00 €
Nº habitaciones	42
Valor neto por hab.	215.333,33 €
Valor bruto por hab.	221.257,77 €

Apéndice 2: DFC

5. Locales Las Ramblas - Boquería, Barcelona

Locales Ramblas - Boquería

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	30/04/2017	30/04/2018	30/04/2019	30/04/2020	30/04/2021	30/04/2022	30/04/2023	30/04/2024	30/04/2025	30/04/2026
Valuation Date	30/04/2016									
CPI Evolution	0,90%	1,00%	1,30%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ocupación	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ingresos										
Renta Total	1.247.169,39 €									
Renta Local A - Ramblas	84.338,59 €	121.673,25 €	122.889,98 €	124.487,55 €	126.354,87 €	128.250,19 €	130.815,19 €	133.431,50 €	136.100,13 €	138.822,13 €
Renta Local B - Ramblas	7.219,08 €	7.284,05 €	7.356,89 €	7.452,53 €	7.564,32 €	7.677,78 €	7.831,34 €	7.987,97 €	8.147,73 €	8.310,68 €
Renta Local C - Ramblas	8.517,48 €	8.594,14 €	8.680,08 €	8.792,92 €	8.924,81 €	9.058,69 €	9.239,86 €	9.424,66 €	9.613,15 €	9.805,41 €
Renta Local A - Boquería	81.103,90 €	103.422,26 €	104.456,49 €	105.814,42 €	107.401,64 €	109.012,66 €	111.192,92 €	113.416,77 €	115.685,11 €	117.998,81 €
Renta Local B - Boquería	39.895,62 €	49.787,52 €	50.285,40 €	50.939,11 €	51.703,20 €	52.478,74 €	53.528,32 €	54.598,88 €	55.690,86 €	56.804,68 €
Renta de Mercado - Local Ramblas	109,95 €	110,93 €	112,04 €	113,50 €	115,20 €	116,93 €	119,27 €	121,66 €	124,09 €	126,57 €
Renta de Mercado - Local Boquería	93,45 €	94,29 €	95,24 €	96,48 €	97,92 €	99,39 €	101,38 €	103,41 €	105,48 €	107,58 €
Costes										
IBI	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Seguro	1.500,00 €	1.530,00 €	1.560,60 €	1.591,81 €	1.623,65 €	1.656,12 €	1.689,24 €	1.723,03 €	1.757,49 €	1.792,64 €
Void costs	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CAPEX de mantenimiento	5.526,87 €	7.269,03 €	7.341,72 €	7.437,16 €	7.548,72 €	7.661,95 €	7.815,19 €	7.971,49 €	8.130,92 €	8.293,54 €
Management Fee	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
NOI										
	214.047,81 €	281.962,20 €	284.766,52 €	288.457,56 €	292.776,46 €	297.159,99 €	303.103,19 €	309.165,26 €	315.348,56 €	321.655,53 €
Running yields - NOI/(Market Value+Purchasers costs)	3,81%	5,02%	5,07%	5,13%	5,21%	5,29%	5,39%	5,50%	5,61%	5,72%
Venta										
Valor en venta	6.772.000,00 €									6.772.000,00 €
Costes de venta	1,00%									- 67.720,00 €
Exit yield	4,75%									
Exit yield (Net rent/NPV)	4,80%									
Repercusión en venta	16.541,28 €									
CAPEX										
	9.000,00 €									
Valoración pre CAPEX										
VAN	5.619.000,00 €	205.047,81 €	281.962,20 €	284.766,52 €	288.457,56 €	292.776,46 €	297.159,99 €	303.103,19 €	309.165,26 €	315.348,56 €
TIR	6,25%									7.025.935,53 €
Initial Yield	9,14%									
Repercusión	- €									
CF										
	205.047,81 €	281.962,20 €	284.766,52 €	288.457,56 €	292.776,46 €	297.159,99 €	303.103,19 €	309.165,26 €	315.348,56 €	7.025.935,53 €
Valoración										
Gross Present Value (GPV)	5.619.000,00 €									
TIR	6,25%									
Costes de compraventa	2,75%									
Net Present Value (NPV)	5.469.000,00 €									
€/sqm	13.724,96 €									
Triple Net Initial yield (Net rent/GPV)	3,65%									
Net Initial yield (Net rent/NPV)	3,75%									
Gross Initial yield (Gross rent/NPV)	4,04%									

Apéndice 2: DFC

6. Edificio Tempa Museo, Sevilla

Edificio Tempa, Sevilla		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valuation Date		30/04/2017	30/04/2018	30/04/2019	30/04/2020	30/04/2021	30/04/2022	30/04/2023	30/04/2024	30/04/2025	30/04/2026
CPI Evolution		0,90%	1,00%	1,30%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Crecimiento real	3%	2,50%	2,50%	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CPI Evolution + ral growth		3,40%	3,50%	3,80%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Desocupación viviendas		85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
Ocupación parking		65,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Ingresos											
Renta Total	17.269.950,84 €	1.522.044,00 €	1.581.176,26 €	1.636.517,42 €	1.698.705,09 €	1.724.185,66 €	1.750.048,45 €	1.785.049,42 €	1.820.750,41 €	1.857.165,41 €	1.894.308,72 €
Ingresos por habitaciones	16.147.718,57 €	1.429.224,00 €	1.477.817,62 €	1.529.541,23 €	1.587.663,80 €	1.611.478,76 €	1.635.650,94 €	1.668.363,96 €	1.701.731,24 €	1.735.765,86 €	1.770.481,18 €
Ingresos por Parking	1.122.232,27 €	92.820,00 €	103.358,64 €	106.976,19 €	111.041,29 €	112.706,91 €	114.397,51 €	116.685,46 €	119.019,17 €	121.399,55 €	123.827,54 €
Renta de Mercado habitaciones (€/día)	113,00 €	114,02 €	115,16 €	116,65 €	118,40 €	120,18 €	122,58 €	125,04 €	127,54 €	130,09 €	132,69 €
Renta de Mercado Parking	140,00 €	140,00 €	141,26 €	142,67 €	144,53 €	146,70 €	148,90 €	151,87 €	154,91 €	158,01 €	161,17 €
Costes		588.446,10 €	607.935,50 €	628.445,70 €	651.387,15 €	661.424,15 €	671.617,02 €	685.049,36 €	698.750,35 €	712.725,35 €	726.979,86 €
IBI		45.606,00 €	46.518,12 €	47.448,48 €	48.397,45 €	49.365,40 €	50.352,71 €	51.359,76 €	52.386,96 €	53.434,70 €	54.503,39 €
Seguro		4.560,60 €	4.651,81 €	4.744,85 €	4.839,75 €	4.936,54 €	5.035,27 €	5.135,98 €	5.238,70 €	5.343,47 €	5.450,34 €
Void costs		- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CAPEX de mantenimiento	2,50%	38.051,10 €	39.529,41 €	40.912,94 €	42.467,63 €	43.104,64 €	43.751,21 €	44.626,24 €	45.518,76 €	46.429,14 €	47.357,72 €
Management Fee	35,00%	500.228,40 €	517.236,17 €	535.339,43 €	555.682,33 €	564.017,56 €	572.477,83 €	583.927,38 €	595.605,93 €	607.518,05 €	619.668,41 €
NOI		933.597,90 €	973.240,75 €	1.008.071,73 €	1.047.317,93 €	1.062.761,52 €	1.078.431,43 €	1.100.000,06 €	1.122.000,06 €	1.144.440,06 €	1.167.328,86 €
Running yields - NOI/(Market Value+Purchasers costs)		6,07%	6,33%	6,56%	6,81%	6,91%	7,01%	7,15%	7,30%	7,44%	7,59%
Venta											
Valor en venta	17.959.000,00 €										17.959.000,00 €
Costes de venta	1,00%										- 179.590,00 €
Exit yield	6,50%										
Exit yield (Net rent/NPV)	6,57%										
Repercusión en venta	2.799,53 €										
CAPEX		- €	250.000,00 €								
Valoración pre CAPEX											
VAN	15.374.000,00 €	683.597,90 €	973.240,75 €	1.008.071,73 €	1.047.317,93 €	1.062.761,52 €	1.078.431,43 €	1.100.000,06 €	1.122.000,06 €	1.144.440,06 €	18.946.738,86 €
TIR	8,00%										
Initial Yield	11,87%										
Repercusión	- €										
CF		683.597,90 €	973.240,75 €	1.008.071,73 €	1.047.317,93 €	1.062.761,52 €	1.078.431,43 €	1.100.000,06 €	1.122.000,06 €	1.144.440,06 €	18.946.738,86 €
Valoración											
Gross Present Value (GPV)	15.374.000,00 €										
TIR	8,00%										
Costes de compraventa	2,75%										
Net Present Value (NPV)	14.963.000,00 €										
€/sqm	2.396,57 €										
Triple Net Initial yield (Net rent/GPV)	4,45%										
Net Initial yield (Net rent/NPV)	4,57%										
Gross Initial yield (Gross rent/NPV)	10,17%										

Apéndice 2: DFC

7. Langreo, Asturias

Langreo	
Ciudad	Langreo, Asturias
Población	41.738 habitantes
SBA	1.373 m²
Sales area (hyper)	1.373 m²
Total parkings	aprox 50 plaza exterior
Ing.Arren.Super 03/2016	96.000
Renta recibida €/m²/mes	5,83
Total Ingresos (€)	96.000
Honorarios de gestión	2.400
Seguro anual	1.112
IBI	15,88
Total Gastos (€)	-3.528
Renta Neta	92.472
Yield Estimada EY	7,00%
Valor EY (€)	1.321.000
€/sqm	962

Yield Base	6,50%

Poblacion		Competencia		Ubicación General		Ubicación Específica		Accesos		Distribución		Estimación Rentas		Parking propio	
0 - 50,000	0,75%	Alta	0,25%	Centro Ciudad	0,00%	Centro Comercial	-0,20%	Buenos	-0,25%	Una Planta	-0,10%	Sobre-arrendado	0,25%	Exterior	-0,10%
50,000 - 100,000	0,50%	Media	0,00%	Afuera del Centro Ciudad	0,00%	Stand Alone	0,20%	Normales	0,00%	Dos Plantas	0,10%	Mercado	0,00%	Interior	0,10%
100,000 - 250,000	0,25%	Baja	-0,25%					Malos	0,25%			Infra-arrendado	-0,25%	no tiene	0,10%
250,000 - 500,000	0,00%														
500,000 - 1,000,000	-0,25%														
> 1,000,000	-0,50%														
Langreo		7,00%													

Apéndice 3: Fotografías

1. Balmes 164-166, Barcelona



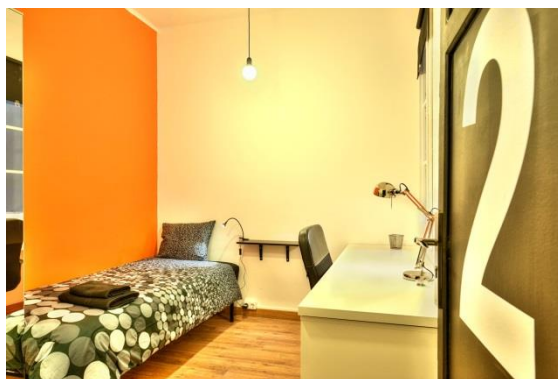
Entrada principal



Salón



Salón



Habitación



Cocina



Terraza

Apéndice 3: Fotografías

2. Balmes 45-47, Barcelona



Fachada principal



Interior



Interior



Interior



Interior



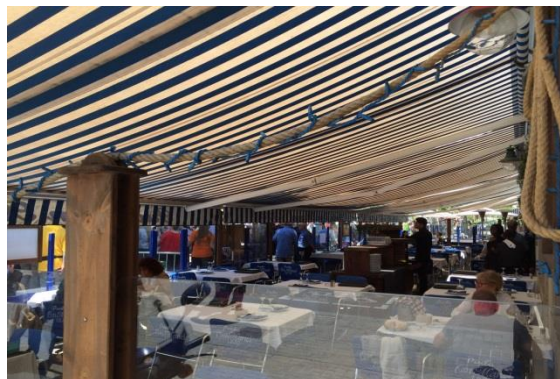
Interior

Apéndice 3: Fotografías

3. Can Manel, La Barceloneta, Barcelona



Fachada Local comercial



Local comercial - Terraza



Alrededores



Fachada Local comercial



Local comercial - Terraza



Alrededores

Apéndice 3: Fotografías

4. Las Ramblas 78, esquina Calle de la Boquería 2, Barcelona



Local comercial - acceso Las Ramblas



Fachada principal



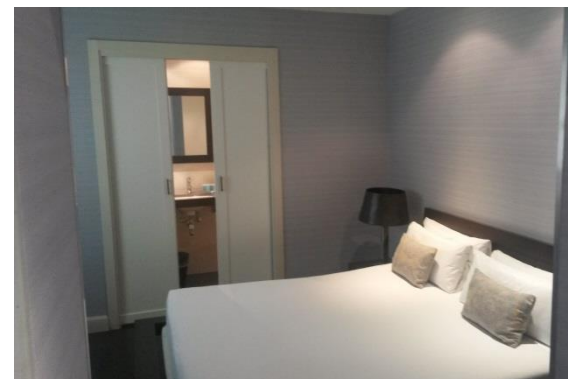
Recepción



Local comercial - acceso Las Ramblas



Comedor



Habitación

Apéndice 3: Fotografías

4. Edificio Tempa Museo, Sevilla



Entrada principal



Apartamento



Apartamento



Patio Interior



Patio Interior



Terraza - Apartamento

Apéndice 3: Fotografías

5. Langreo, Asturias



Entrada principal



Entrada trasera



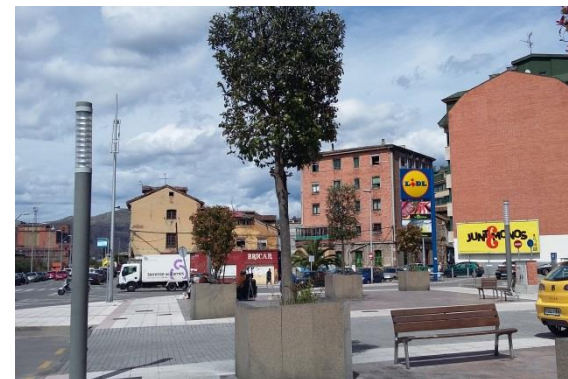
Interior



Parking exterior



Interior



Alrededores

Anexo V. Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI



**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE BARCELONA
ADMINISTRACIÓN DE.....**

Don Narciso López Grau, provisto de D.N.I. número 46.109.808-Y, en nombre y representación de la sociedad Gesrenta Consulting, S.L., sociedad unipersonal, provista de N.I.F. número B-65390775 y con domicilio en Barcelona, calle Villarroel, número 216/218, 3º - 1ª (la "**Sociedad**"),

EXPONE

- I. Que la Sociedad es una sociedad que se dedicará al arrendamiento de inmuebles urbanos que, a la fecha de esta comunicación, cumple con los requisitos de objeto social, participaciones nominativas y obligaciones estatutarias de distribución de resultados a las que se refiere la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) tal y como se desprende de la copia simple de la escritura adjunta como **Anexo I** a la presente comunicación, la cual se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona.
- II. Que, la Sociedad tiene previsto cumplir con el resto de requisitos establecidos en la Ley 11/2009 dentro del plazo de dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, estando prevista la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del mencionado plazo.
- III. Que, la Junta General de Socios ha acordado optar por el régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009 con efectos a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2014. Se adjunta como **Anexo II** copia simple de la escritura de elevación a público del certificado del acta de consignación de decisiones del socio único en la que se opta por el régimen especial.
- IV. Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, mi representada manifiesta que cumple los requisitos mínimos exigidos por la citada Ley, y que cumplirá los restantes dentro del plazo de dos años que establece la Disposición Transitoria Primera de la propia Ley, para disfrutar del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito y la documentación que se acompaña a los efectos de la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial de las SOCIMI a que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009 desde el periodo impositivo que finaliza con posterioridad a la presente comunicación.

Barcelona, 30 de julio de 2014



Fdo. D. Narciso López Grau

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE BARCELONA
ADMINISTRACIÓN DE.....**