



Presentación de la empresa
31 de marzo de 2017

QUONIA

Experience giving value

Disclaimer

La información contenida en esta presentación (la “**Presentación**”) no ha sido verificada de forma independiente y está sujeta, en cualquier caso, a correcciones, cambios y modificaciones.

Ni QUONIA SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ni sus accionistas, administradores o directivos serán responsables de la exactitud o de la integridad de la información o de las declaraciones incluidas en la Presentación cuyo contenido, en ningún caso, podrá ser interpretado como cualquier tipo de representación o de garantía explícita o implícita hecha por la Sociedad, sus accionistas o cualquier otra persona.

Del mismo modo, ni la Sociedad, ni sus accionistas serán responsables, en ningún caso (ya sea por negligencia o por otra causa) de cualquier pérdida o daño que pudiera derivarse del uso de la Presentación o de cualquier contenido de la misma. Queda prohibido copiar o distribuir esta Presentación.

La Sociedad no asume ningún compromiso de publicar cualquier posible modificación, actualización o corrección de la información, los datos o las declaraciones contenidas en esta Presentación ya sea por cambios en las estrategias o en los objetivos de la Sociedad, por surgir hechos o eventos imprevisibles que afectaran a las estrategias o a los objetivos de la Sociedad o por cualquier otra razón.

La Presentación puede contener declaraciones prospectivas con respecto al negocio, las inversiones, la condición financiera, los resultados de operaciones, los dividendos, la estrategia o los planes y los objetivos de la Sociedad. Por su naturaleza, las declaraciones prospectivas implican un riesgo e incertidumbre al reflejar expectativas de la Sociedad y sus estimaciones sobre eventos y circunstancias futuras que pueden no ser exactos. Existen una serie de factores, incluyendo el desarrollo político, económico y regulatorio de España y de la Unión Europea, que podrían provocar que los resultados y los desarrollos reales difieran materialmente de los expresados o de los que se encuentran implícitos en las declaraciones contenidas en esta Presentación.

La información contenida en la Presentación no constituye una oferta ni una invitación para comprar o suscribir acciones ni ningún otro valor de la Sociedad, y ni la Presentación ni ninguna parte de ella servirá, de ningún modo, como fundamento de ningún contrato o compromiso.

quonia f Resultado de añadir el sufijo normalizador *-(n)ia* al adverbio latín *quo*, etimológicamente se refiere a la ubicación o lugar, punto geográfico que aparece después de una búsqueda, el destino físico donde establecerse.

Quonia Socimi

Sociedad de inversión inmobiliaria dedicada a la selección, adquisición y gestión responsable de activos inmobiliarios, Quonia es una joven compañía que recoge los años de experiencia en el negocio patrimonialista de su equipo. Adaptados sus estatutos al régimen fiscal de Socimi, ha obtenido las autorizaciones necesarias para ser admitida a cotización en el MAB.

Objetivo y directrices

Su filosofía corporativa se concentra en detectar inmuebles estratégicos que den respuesta a sectores económicos destacados en su ámbito geográfico de inversión. Mediante la aplicación de un plan responsable, se incorpora valor al patrimonio. Los proyectos, de riesgo controlado, se caracterizan por la rentabilidad a largo plazo y la solidez de la cartera, formada siempre por *core product*. De ahí el lema de la compañía, que se resume en proteger y aportar valor al esfuerzo del inversor.

Cartera inmobiliaria

1. Edificio residencial y locales comerciales en Calle Balmes 164-166 de Barcelona
2. Local comercial con plazas para estacionamientos en Langreo (Asturias)
3. Edificio residencial y local comercial en calle Balmes 45-47 de Barcelona
4. Edificio residencial y local comercial con licencia de restauración y terraza en Pº Joan de Borbó de Barcelona
5. Edificio residencial con parking que dispone de licencias de apartamentos turísticos en calle San Vicente 4 de Sevilla
6. Edificio residencial con licencia hotelera y 5 locales comerciales en Les Rambles 78 de Barcelona

En m² (SBA incluyendo sótanos)

GAV a 31/12/2016 (*)

Actividad - Retail

7.123
43%

Actividad - Retail

24 M€
33%

Actividad - Turismo

5.062
30%

Actividad - Turismo

26 M€
36%

Actividad - Estudiantes

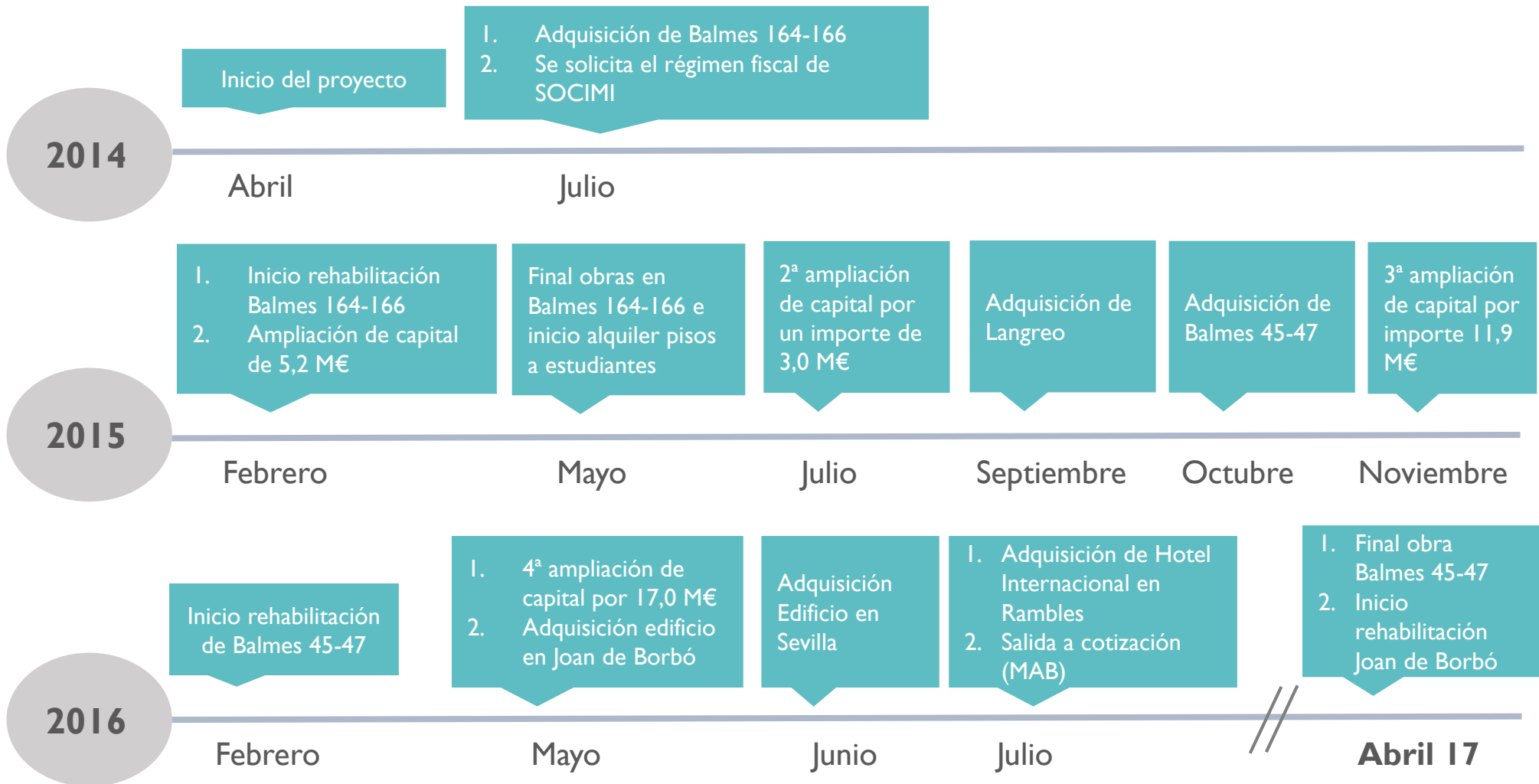
4.413
27%

Actividad - Estudiantes

22 M€
31%

(*) Valoración realizada por Ernst&Young Servicios Corporativos, S.L. (en adelante EY) según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

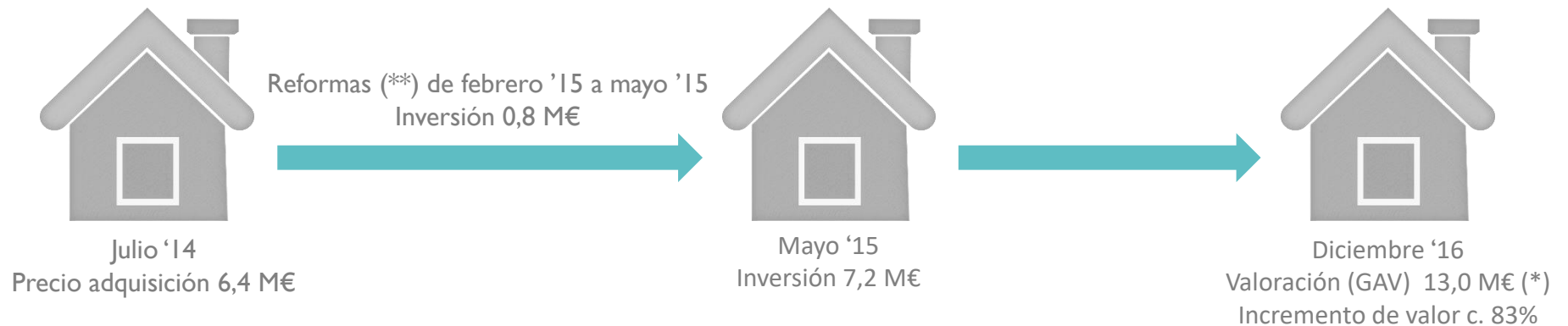
2 Principales hechos relevantes desde el inicio de la actividad



3 **Cartera de Activos: Balmes 164-166**

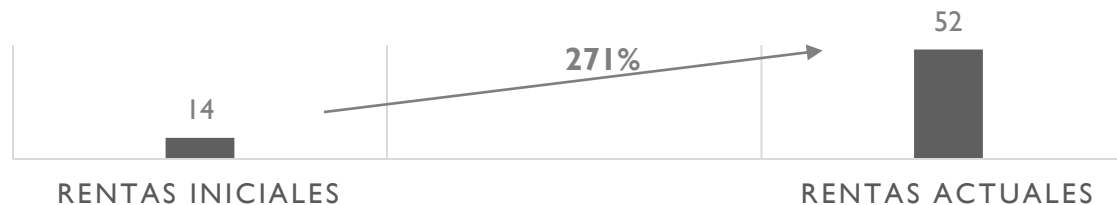
Situado en una zona premium de la ciudad de Barcelona

Se trata de un inmueble de uso residencial de ocho plantas sobre rasante, planta sótano y dos locales comercial en planta baja y siete plantas altas destinadas a viviendas, construido en 1930 y de estilo racionalista. Su situación, muy próxima a diversos centros de formación, y el excelente potencial de Barcelona en estudios universitarios y de posgrado justifican la dedicación del edificio a dar respuesta a la actual demanda de alojamiento para estudiantes de postgrado.



EVOLUCIÓN RENTAS MENSUALES

(EN MILES DE EUROS)



(*) Valoración realizada por EY según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

(**) Incluye otros gastos

3 **Cartera de Activos: Local comercial en Langreo**

Local comercial, parking y suelo edificable

Langreo (Asturias) es una ciudad de aproximadamente 45.000 habitantes. Eminentemente industrial, la población destaca por su industria farmacéutica y su parque tecnológico y semillero de empresas. El inmueble esta formado por un local en planta baja de un edificio de viviendas, todo ello con una superficie destinada a la venta de unos 1.300 m². Asimismo, incluyen un solar edificable y destinado actualmente a estacionamiento del supermercado, con capacidad para unos 50 vehículos. Las fincas se encuentran situadas en el barrio más poblado de la ciudad, completamente integrado en el centro urbano.



EVOLUCIÓN RENTAS MENSUALES

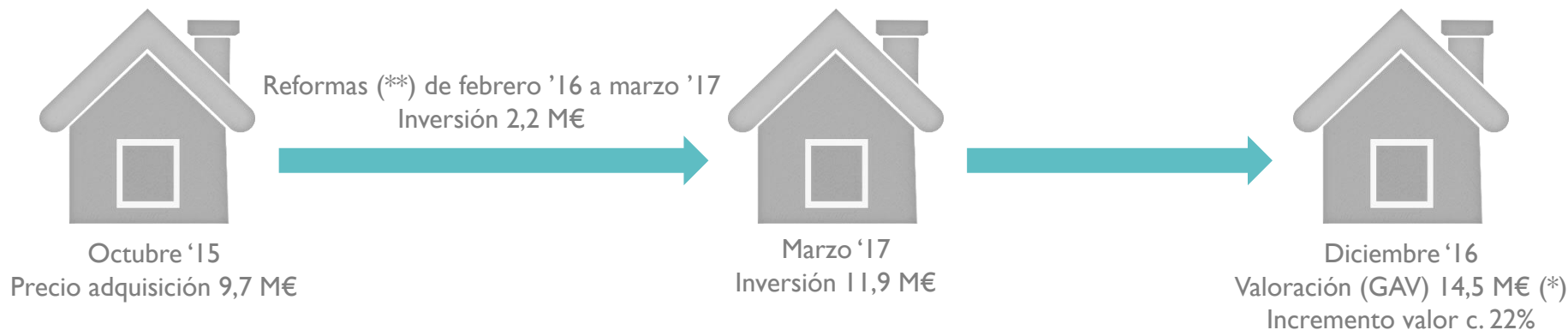
(EN MILES DE EUROS)



(*) Valoración realizada por EY según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

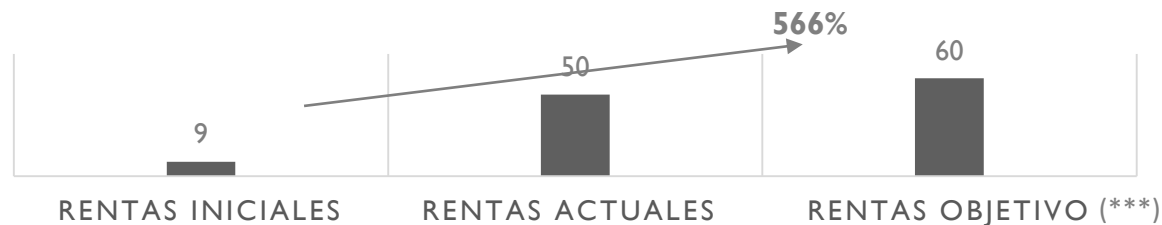
Emblemático y céntrico edificio muy cerca de Plaza Cataluña

Situado en una de las zonas premium de la ciudad de Barcelona, es una construcción de 1900 de estilo afrancesado y uso residencial con seis plantas sobre rasante, planta sótano y local comercial en planta baja. Se trata de un inmueble versátil y señorial, lo cual le capacita para diversos modelos de negocio. Por su ubicación, permite el alquiler residencial de alto standing o viviendas para estudiantes de postgrado, dada su cercanía a varios centros universitarios y escuelas de negocio y por gozar de una red de transportes muy completa.



EVOLUCIÓN RENTAS MENSUALES

(EN MILES DE EUROS)



(*) Valoración realizada por EY según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

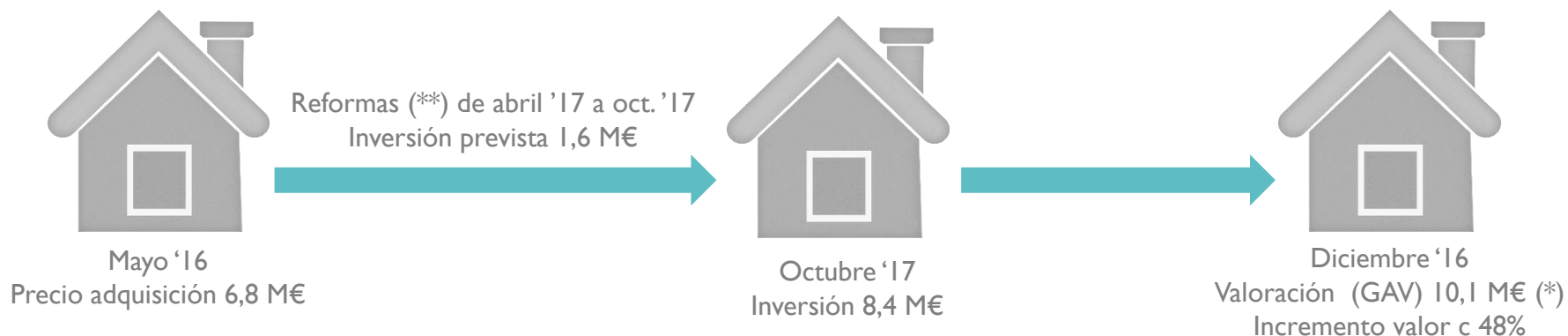
(**) Incluye otros gastos

(***) En base al incremento de la ocupación

3 **Cartera de Activos: Joan de Borbó (Barceloneta)**

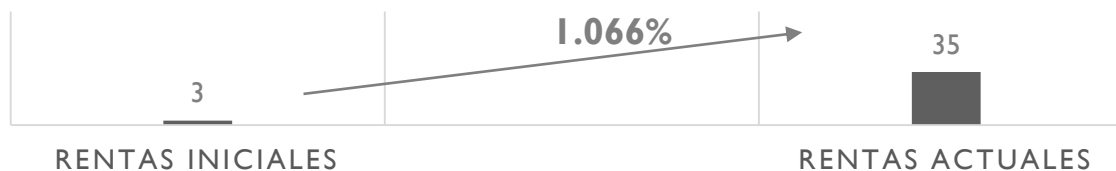
En primera línea de mar

Situado en uno de los distritos con mayor potencial turístico de Barcelona, el barrio de la Barceloneta, este inmueble de carácter histórico tiene un importante valor patrimonial. Ubicado junto al mar, el edificio acogerá un restaurante típico mediterráneo, fundado en 1870, y conserva la estructura que históricamente ha caracterizado a las construcciones de la zona. La Barceloneta, habitada por pescadores en sus orígenes, se encuentra hoy entre las áreas de mayor valor inmobiliario de la ciudad.



EVOLUCIÓN RENTAS MENSUALES

(EN MILES DE EUROS)



(*) Valoración realizada por EY según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

(**) Incluye otros gastos

3 Cartera de Activos: Apartamentos Friendly Rentals Tempa Museo Sevilla

Apartamentos turísticos en el centro histórico de Sevilla

Este característico inmueble se erige en una de las zonas más *premium* de Sevilla, una ciudad en pleno crecimiento turístico, que en los últimos años se ha posicionado entre las favoritas como destino vacacional. Ubicado en el centro de la capital andaluza, a pocos minutos de la Giralda, este edificio cuenta con un estilo arquitectónico moderno y exclusivo, pero que a la vez preserva la estética propia de la ciudad sevillana. Su situación y el buen clima de la zona convierten este inmueble en la mejor opción para ubicar apartamentos residenciales de uso turístico con el valor añadido de contar con plazas de aparcamiento en exclusiva junto a la Plaza del Museo.



EVOLUCIÓN RENTAS MENSUALES

(EN MILES DE EUROS)



(*) Valoración realizada por EY según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

3 **Cartera de Activos: Hotel en Les Rambles**

Hotel y locales comerciales en el corazón del paseo más popular y conocido internacionalmente de la ciudad de Barcelona

Ubicado en una de las zonas más mediáticas de la capital catalana, este inmueble cuenta con más de 100 años de historia. Su situación, en plena Rambla de Barcelona, entre el célebre Teatro del Liceu y el popular Mercado de la Boqueria, con su estilo señorial, y la fuente neoclásica presidiendo la fachada del Pla de la Boqueria, lo convierten en un edificio de un alto valor arquitectónico, tanto para autóctonos como para turistas. Actualmente, Barcelona es una de las ciudades más demandadas como destino turístico y este inmueble tiene un gran atractivo para satisfacción de la demanda.



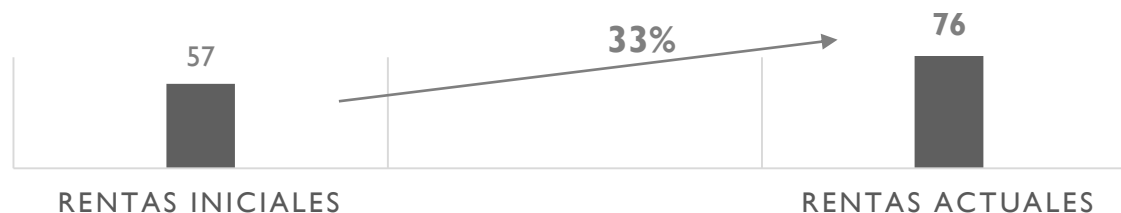
Julio '16
Precio adquisición 11,3 M€



Diciembre '16
Valoración (GAV) 16,4 M€ (*)
Incremento valor c. 45%

EVOLUCIÓN RENTAS MENSUALES

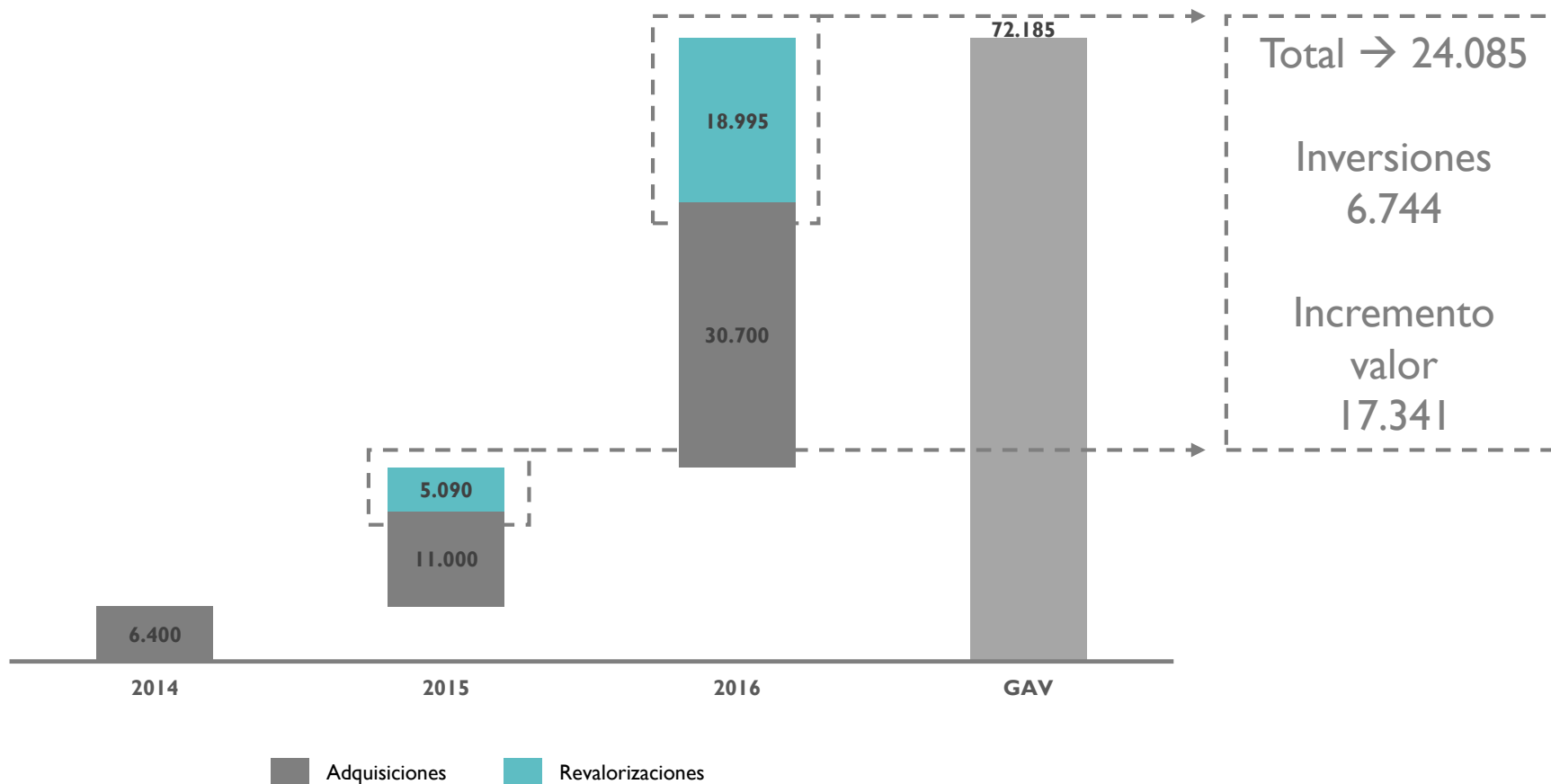
(EN MILES DE EUROS)



(*) Valoración realizada por EY según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

4 Evolución de Quonia 2014 - 2016

Puente de valoración desde las adquisiciones hasta diciembre 2016
(cantidades en miles de euros)

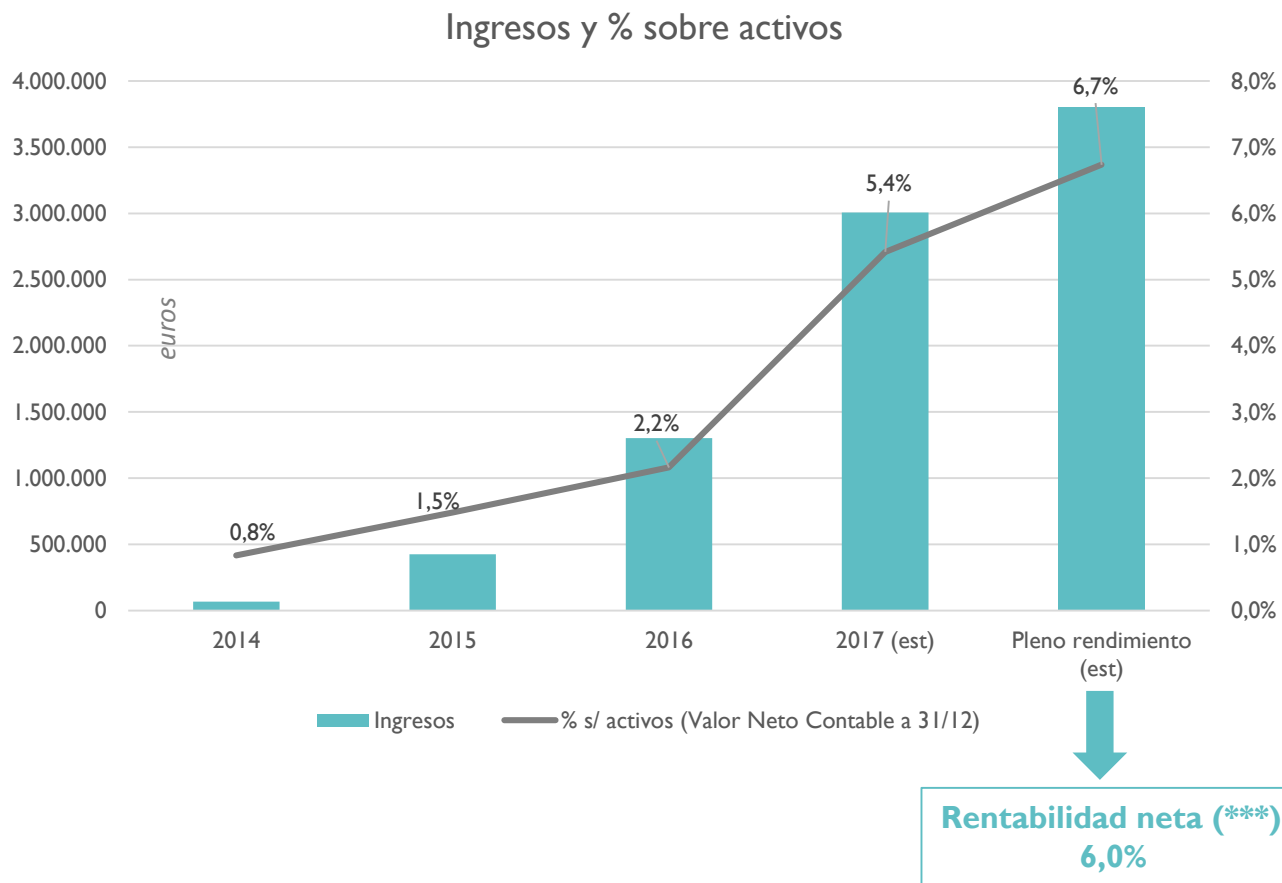


(*) Las revalorizaciones de 2014 y 2015 en base a las tasaciones realizadas utilizando la metodología ECO 805/2003

(**) Las revalorizaciones de 2016 en base a las valoraciones realizadas por EY utilizando la metodología RICS

4 Evolución de Quonia 2014 – 2017 (estimación)

Evolución de los ingresos



(*) Los ingresos por alquileres de 2017 son estimados conforme a los contratos de alquiler en vigor

(**) Pleno rendimiento: implica que ya se está alquilando toda la superficie alquilable con su tasa de ocupación actual en base al VNC una vez realizadas todas las inversiones previstas

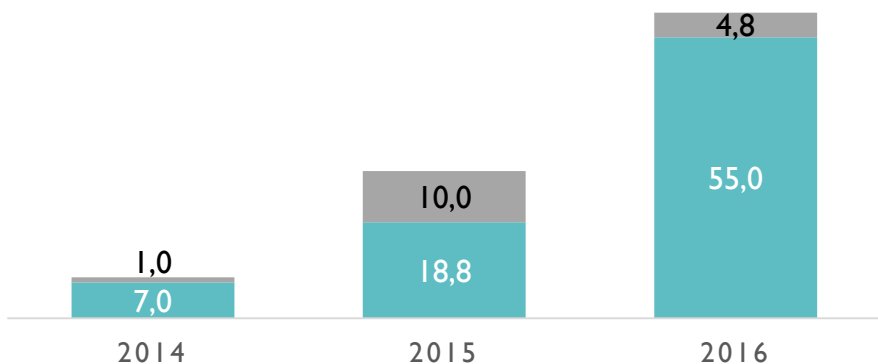
(***) Rentabilidad neta = $(\text{Ingresos} - \text{Gastos operativos de los activos}) / \text{VNC de los activos}$

4 ^{EV} Evolución de Quonia 2014 – 2016

Evolución del Balance de Situación

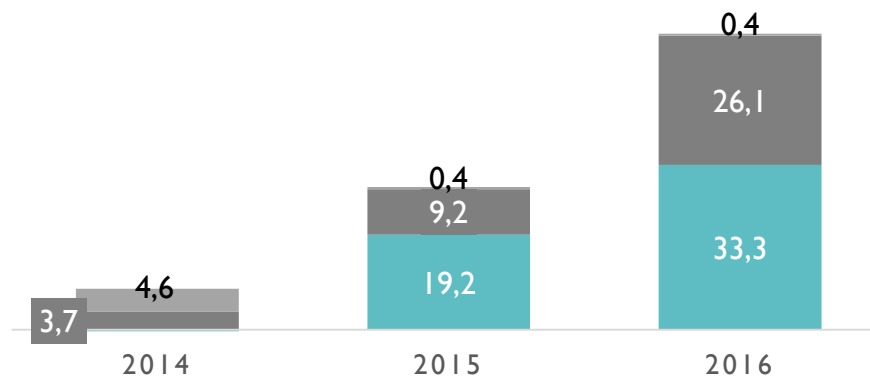
ACTIVO

■ Activo no corriente ■ Activo corriente



PASIVO

■ FFPP ■ Deuda bancaria ■ Resto pasivo



Principales Magnitudes 2016

55,0
Mn€

VNC activos inmobiliarios

9,2
Mn€

Inversión media por activo

22,3
Mn€

Deuda Financiera Neta

36,1%

Loan to Value

Valoración de Quonia a 31 de diciembre de 2016 según metodología EPRA

	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
GAV	70,9 Mn€	72,2 Mn€	73,5 Mn€
EPRA NNAV	46,5 Mn€	47,6 Mn€	49,0 Mn€
EPRA NNAV por acción	1,83 €	1,88 €	1,93 €

Notas sobre la valoración:

- *GAV: según la valoración de EY aplicando la metodología RICS, para la sensibilidad se ha utilizado una variación de +/- 0,25% sobre las tasas de descuento*
- *Se han utilizado las CCAA de 2016 auditadas por Deloitte y que no presentan salvedades*
- *Valoración interna según metodología triple NAV publicada por EPRA (European Real Estate Association, ver anexo en punto 7)*
- *El número de acciones de la compañía es de 25.439.569*

6 Quonia: Cumpliendo objetivos

- ✓ **Enfocado a actividades** → Quonia estableció como estrategia la identificación de actividades económicas que fueran resistentes a los ciclos económicos (no exentas de sufrir sus efectos), apostando por el sector turismo y la educación. España ocupa los primeros puestos en el ranking mundial en turismo y destaca por disponer de centros universitarios y escuelas de negocios con reconocimiento internacional donde cursar estudios de postgrado, masters,... Todos estos potenciales residentes a su vez, necesitan disponer de servicios complementarios que se encuentren en su proximidad y que ocupan locales comerciales que conforman la actividad del Retail. **Quonia tiene diversificadas estas tres actividades en su portfolio habiendo destinado aproximadamente un tercio de sus inversiones a cada una de ellas**
- ✓ **Enfocado a localizaciones core product** → Quonia ha adquirido inmuebles en céntricas zonas de Barcelona, Sevilla y Langreo, siendo ubicaciones que dan cumplida respuesta a la demanda de nuestros inquilinos y que disponen de una red de comunicaciones muy completa que facilita el desplazamiento desde sus alojamientos a cualquier punto geográfico, lo que permite altas ocupaciones de sus superficies alquilables. **Todos los inmuebles de Quonia responden perfectamente a la demanda teniendo para cada una de ellas una ubicación de privilegio**
- ✓ **Enfocado a generar valor con su experiencia** → Quonia adquiere inmuebles con una cierta problemática, problemática que sabe resolver gracias a su experiencia y red de contactos que abarca desde la negociación inicial, la rehabilitación de inmuebles, la negociación de rentas, la obtención de financiación,..., que ha generado una revalorización en sus activos por un importe de 17,3 Mn, un **31% de incremento de valor (VNC) por gestión en un plazo de dos años.**

6 Quonia: Cumpliendo objetivos

✓ **Enfocado a la profesionalidad** → Quonia se acogió al régimen fiscal de SOCIMIs, lo que aporta una serie de beneficios fiscales, entre otros, exenciones del 95% en el ITP en el momento de la compra o un IS del 0%, optimizando el rendimiento de su actividad para sus accionistas, cumplió en Julio de 2016 con la obligación de hacer público su capital en el Mercado Alternativo Bursátil. Quonia dispone de una página web (www.quonia.com) accesible desde cualquier lugar, donde publica todos sus EEFF auditados, realiza valoraciones anuales de sus activos y pasivos, mantiene informado al mercado de todos aquellos Hechos Relevantes e información sobre sus inmuebles que puedan ser destacables, **lo que otorga una mayor transparencia y claridad de la gestión de la compañía manteniendo el contacto y facilitando la comunicación con sus inversores.**

✓ **Enfocado en seguir creciendo** → Quonia, siempre fiel a su estrategia corporativa y de inversión, quiere seguir creciendo en el sector con nuevas adquisiciones que cumplan con los requerimientos comentados tanto en actividad como ubicación, tomándose para ello el tiempo necesario, sin prisas pero sin pausas, atenta al mercado, para ello **no descarta ninguno de los instrumentos de financiación que el mercado alternativo bursátil ofrece para continuar aportando valor a sus accionistas mediante la experiencia que tiene en la gestión responsable de sus activos.**

5. EPRA NNNAV

General description

Why is EPRA NNNAV (or 'triple net' asset value) important?

Investors and analysts are interested in EPRA NNNAV because it indicates the current value of all assets and liabilities. For investors it is particularly important as it allows them to see the impact of deferred tax liabilities and revaluations of debt and financial instruments which are omitted in EPRA NAV. While this is not liquidation NAV, the fair values for property assets and publicly traded debt are often based on mark to market/market values that could be realised. EPRA NNNAV therefore is a relatively straightforward and accurate measure of the 'spot' fair value.

EPRA NNNAV is similar to EPRA NAV except it includes the fair value of deferred tax liabilities, debt, and financial instruments. The measure can be considered a 'spot' measure of the fair value of all assets and liabilities. EPRA NNNAV is not a liquidation NAV as the fair values are not based on a liquidation scenario. For example, the fair values of financial instruments and debts are based on mark to market/fair values which do not necessarily reflect the actual cost of closing out derivatives or redeeming the entire debt.

¿Por qué es el EPRA NNNAV (or 'triple net' asset value) importante?

Inversores y analistas están interesados en el EPRA NNNAV dado que éste indica el valor actual de los activos y pasivos. Es particularmente importante para los inversores puesto que permite discernir cual es el impacto de los impuestos efectivamente devengados y la revalorización de las deudas y los instrumentos financieros que se omiten en el cálculo del EPRA NAV. No se trata de un valor de liquidación del NAV, el valor actual o de mercado de los activos inmobiliarios y de la deuda se suelen basar en el valor razonable/valor de mercado que se puede obtener en un momento determinado en el mercado mediante una transacción. En consecuencia, se puede establecer que el EPRA NNNAV es una medida relativamente clara y exacta del valor razonable o de mercado en una fecha determinada.

El EPRA NNNAV es similar al EPRA NAV excepto que el primero incluye el valor de razonable de los impuestos efectivamente devengados, de la deuda y de los instrumentos financieros. Esta medida puede ser considerada el valor razonable de los todos los activos y pasivos en un momento determinado. EPRA NNNAV no es un valor liquidativo del NAV puesto que los valores razonables o de mercado no están basados en un escenario de liquidación. Por ejemplo, el valor de mercado de los instrumentos financieros y las deudas se determina por su valor de mercado en esa fecha y, no necesariamente, coincide con el coste de cancelar los derivados o de devolver la deuda entera.