



# High Yield Residential Socimi

**Informe Trimestral**

2T21



# Resumen ejecutivo

- Los **indicadores operativos han presentado una mejora recientemente**, pudiendo dar por finalizada la inestabilidad Covid al menos en lo referido a la ocupación y el pricing – en Madrid se ha reducido un 43% la oferta de viviendas en alquiler desde el pico más alto de oferta en los últimos meses. En términos de ocupación, tras el bache de junio/julio hemos vuelto a la escena de plena ocupación en activos de alquiler de largo plazo – excluyendo reformas en curso o activos libres orientados a la venta - y en el coliving estamos en el 85%. A nivel morosidad estamos bajando lentamente, situándonos en media del 7% en 2021, esperando el levantamiento de la prohibición de desahucios para poder acelerar el ritmo, especialmente en Málaga.
- Como parte de la reorganización de la cartera, hemos **arrancado la venta del proyecto Aportación\***, observando que para maximizar el valor deberemos hacer una venta individualizada, teniendo ya algunos candidatos para varias viviendas, y estimando vender 10 unidades antes de final de año y el resto (6) en 2022, utilizaremos intermediarios y plataformas de subastas.
- A nivel **portfolio**, hemos (i) **incorporado a la cartera el proyecto de Pinos Alta 42**, en Tetuán, con 19 viviendas y la posibilidad de alcanzar las 23 unidades en caso de ejecutar los metros de remonta que tiene disponible, (ii) **firmado unas arras de un nuevo proyecto en Ciudad Lineal** (c/ Hermanos de Pablo 38-40) donde podemos obtener 19 viviendas tras segregar viviendas con la opción de remonta e incrementar también hasta 23 viviendas, (iii) arrancado con las negociaciones para cerrar un tercer proyecto, en Tetuán con posibilidad de alcanzar una yield de entre el 5,5%-6,0%.
- Para poder fondear el crecimiento de la compañía en próximos meses, estamos evaluando entre otras opciones un **programa de préstamos convertibles** que culmine en una ampliación de capital. Con este formato captación de fondos tendremos mucha más agilidad para incorporar nuevos proyectos en los próximos 12-18 meses pudiendo encarar 2023 como un año de consolidación.
- Estamos evaluando qué recursos humanos necesitamos para llevar un crecimiento de la cartera como el que estamos evaluando.

\* Conjunto de 16 viviendas atomizadas en Madrid

# Un vistazo a principales cifras

**196 unidades\***

188 viviendas + 8 locales

**>20%**

Descuento adquisición  
vs. mercado

**< 7%**

Nivel de impagos  
Reduciéndose mes a mes

**90%**

Ocupación de activos

**34%**

Deuda sobre Valor Bruto

**> 12.600 m<sup>2</sup>\***

En alquiler de vivienda

**7,2%**

De rentabilidad bruta por alquiler  
sobre valor en libros

**≈ €23,5 M\***

Valor bruto (GAV)

\* Incluyendo el cierre del proyecto de la c/ Pinos Alta 42 en Madrid

Cartera actual

# Evolución mix\*

# unidades ≈ 196

Valor bruto ≈ 23,5 M EUR

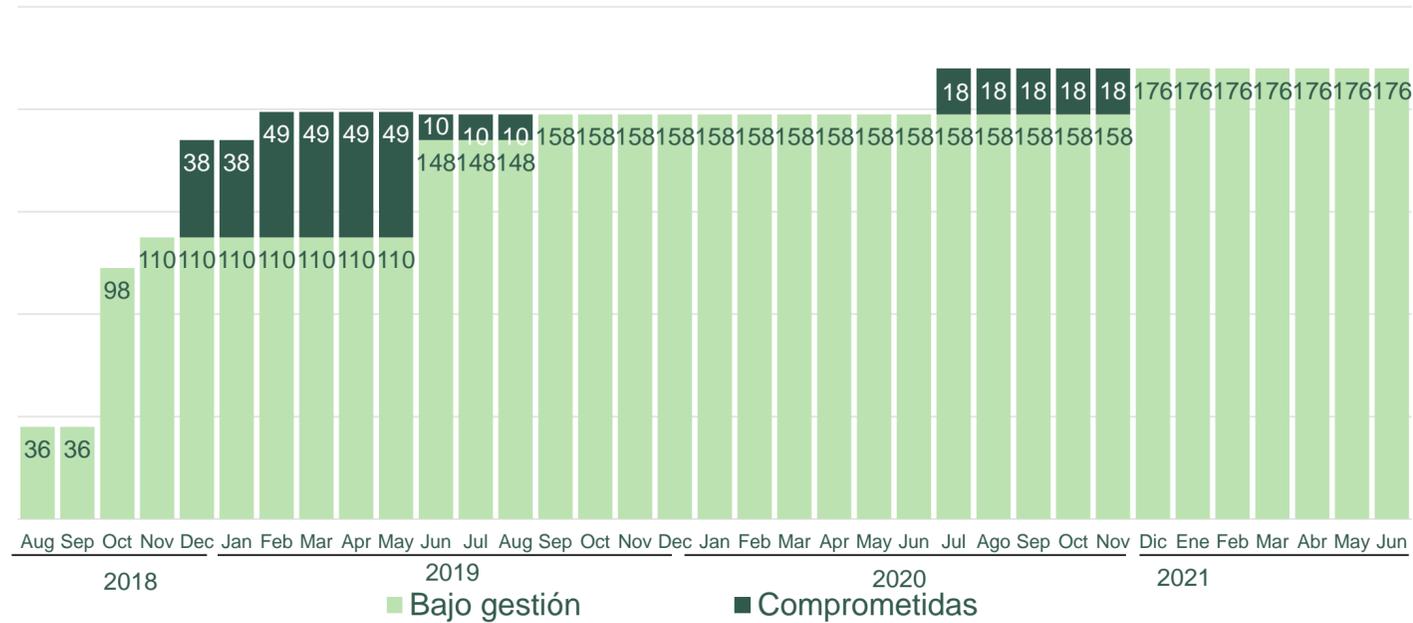
Objetivo mix de ingresos



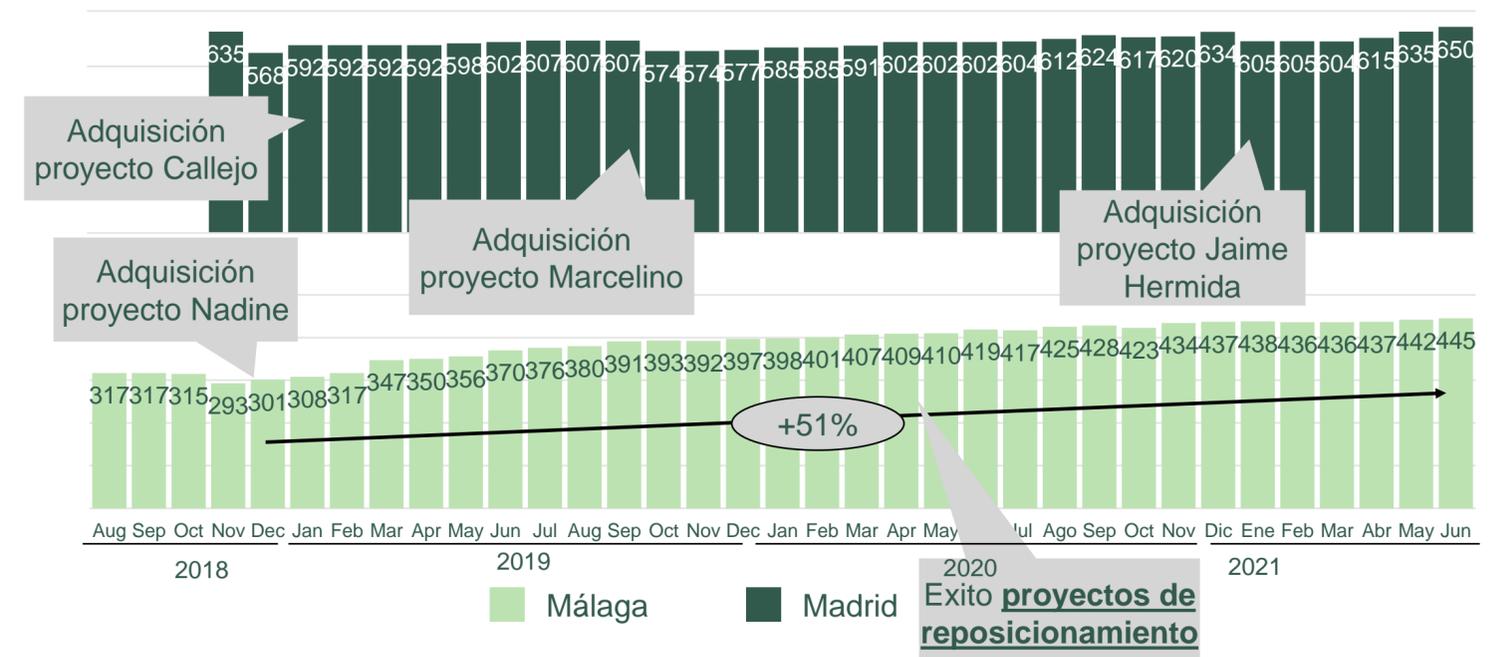
\* Incluyendo el cierre del proyecto de la c/ Pinos Alta 42 en Madrid

# Magnitudes operativas

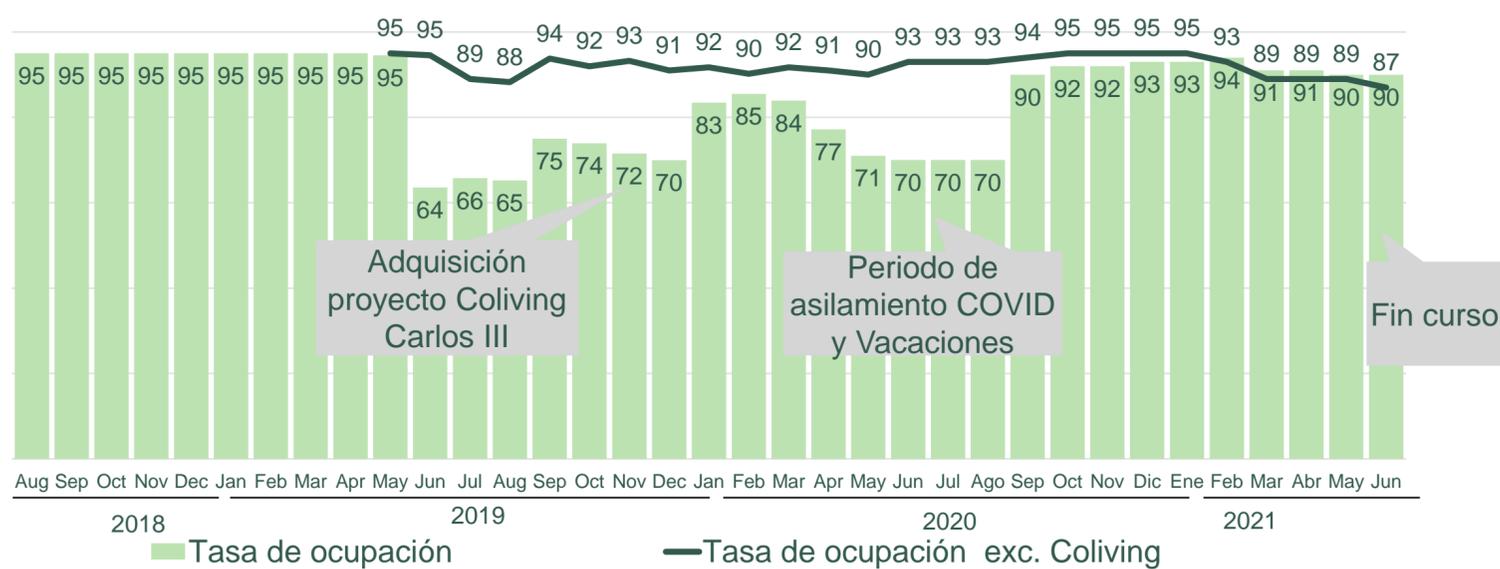
Cartera de activos (Número de viviendas)



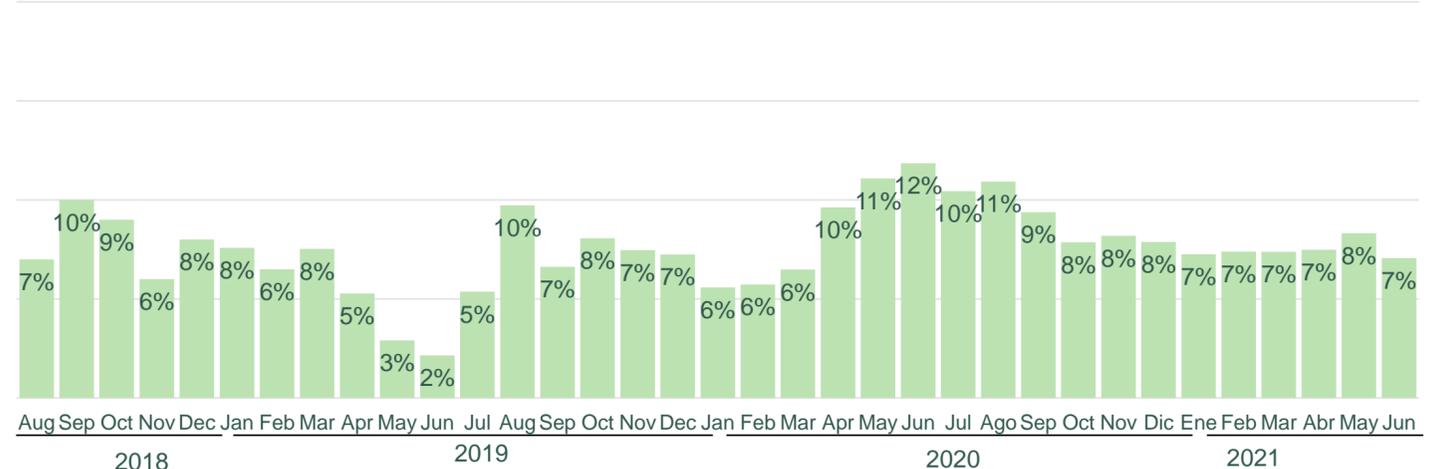
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)\*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)\*\*



Tasa de morosidad (% ingresos)\*\*\*

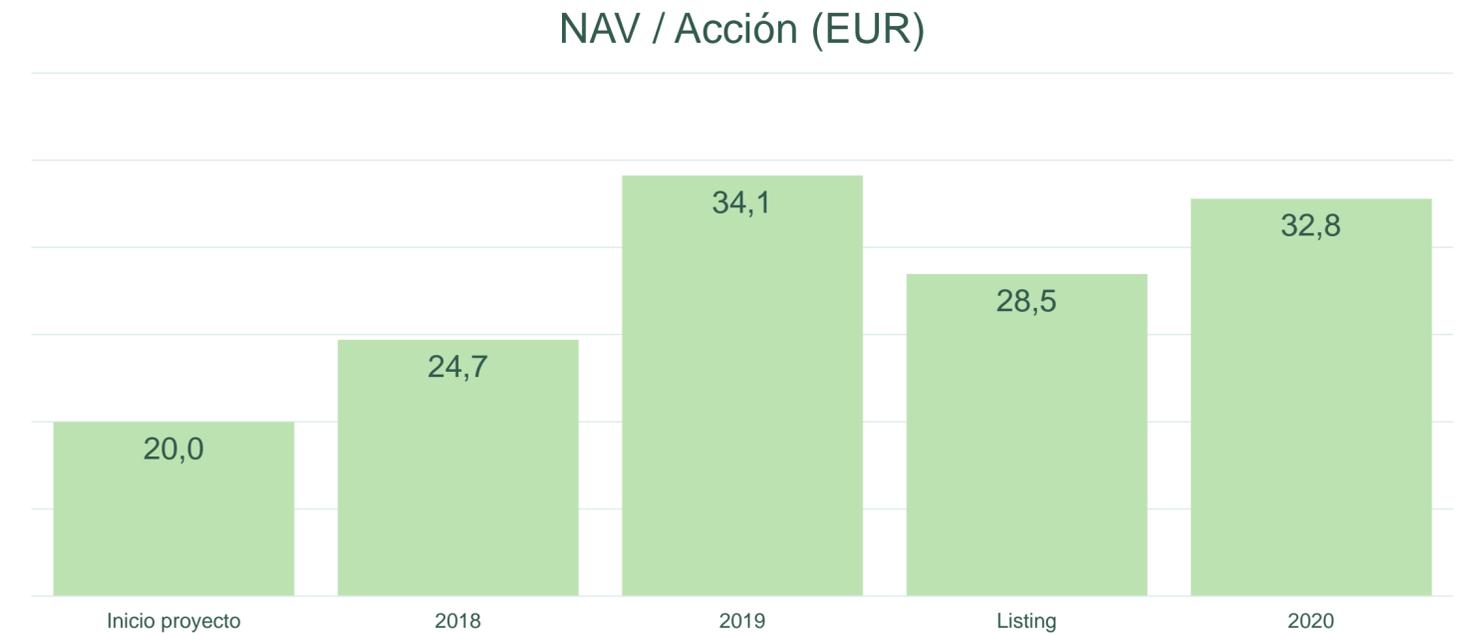
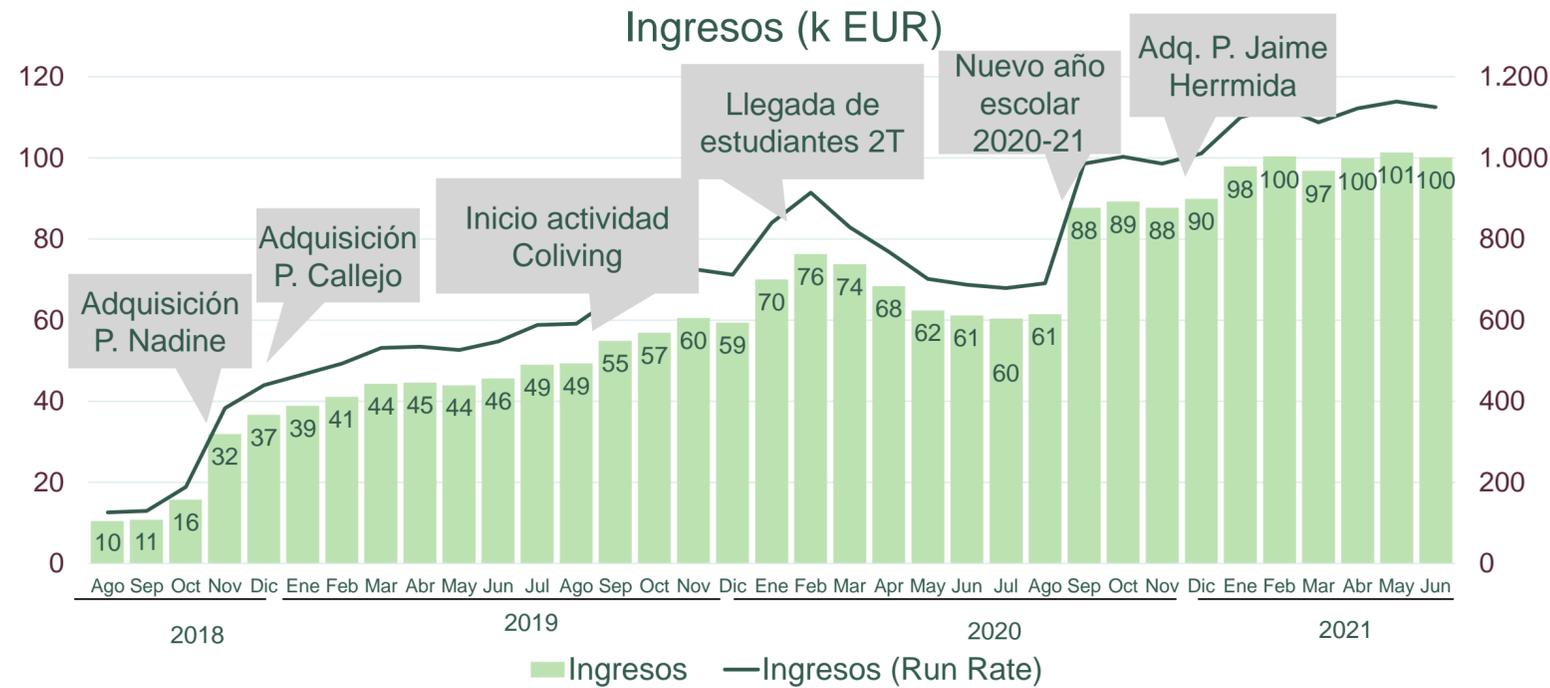


\* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving

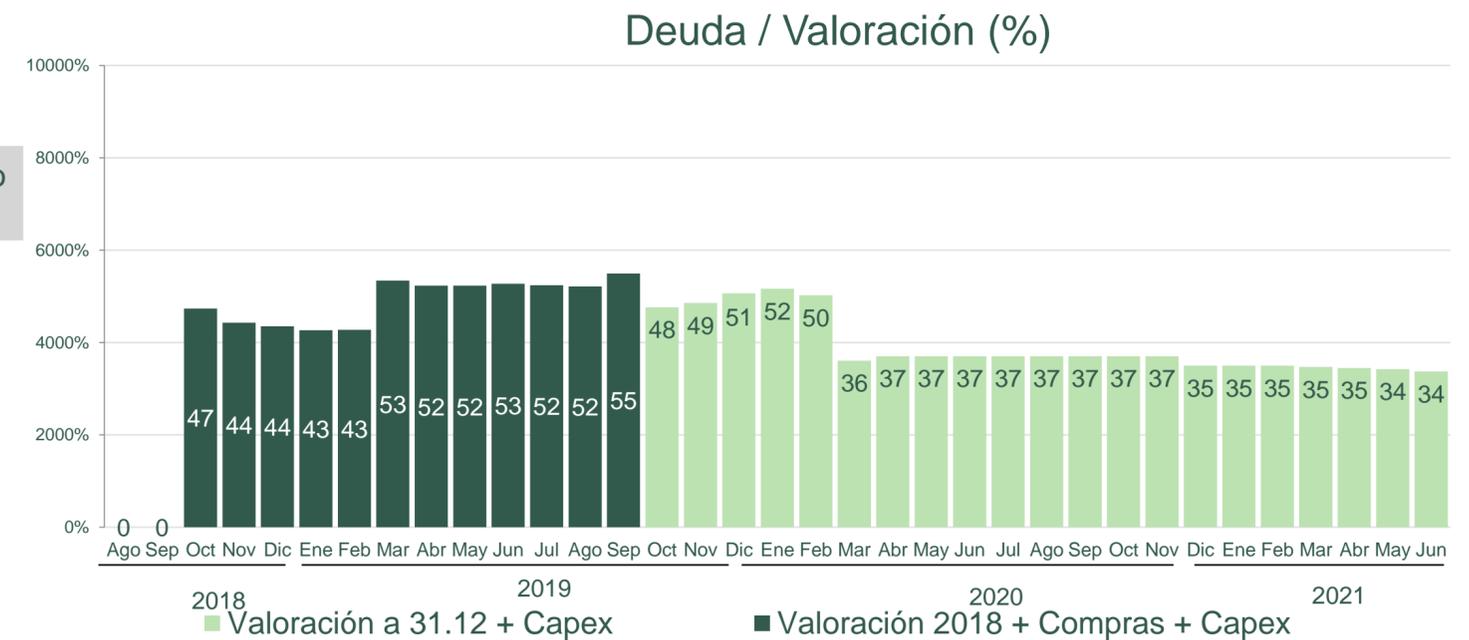
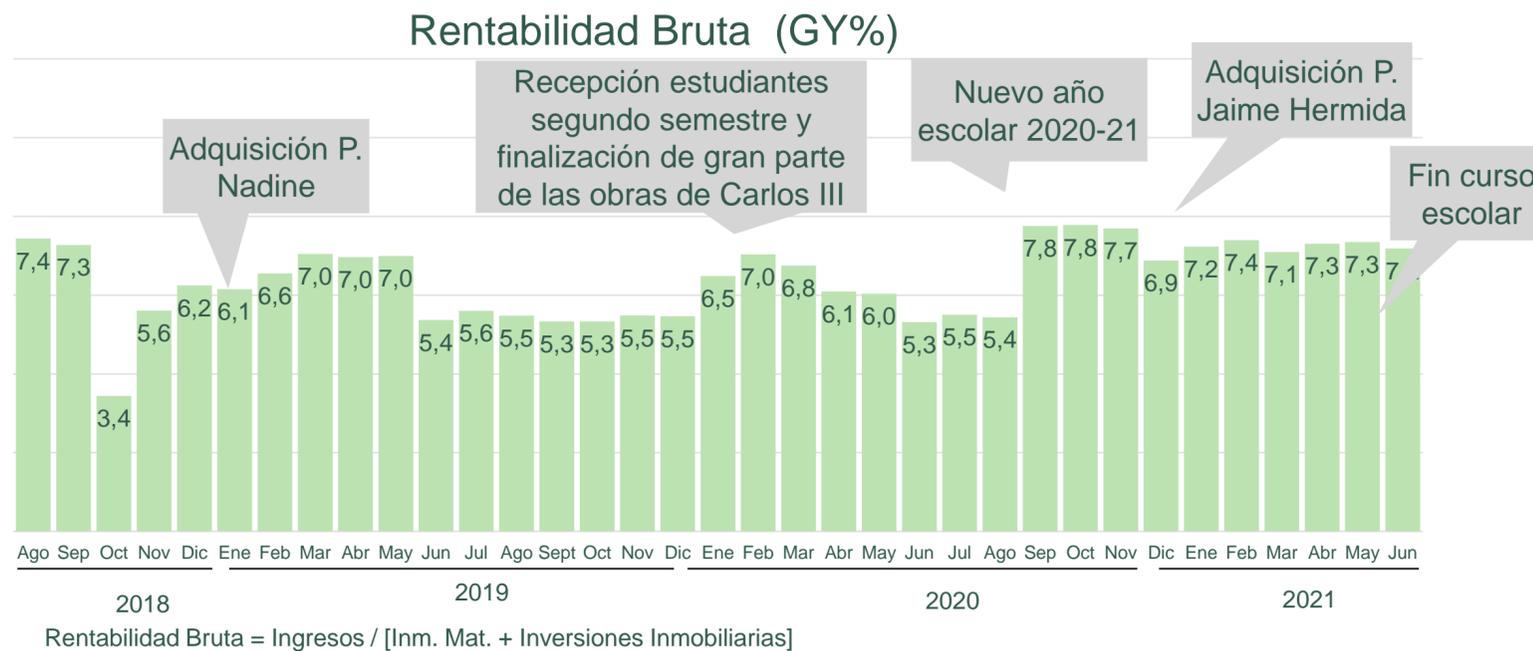
\*\* Alrededor del 2% son locales comerciales que no se pueden alquilar ni adecuar en apartamento y el 3% de la tarifa desocupada se convertirá en contrato en 12 meses ya que el proceso de disolución proindiviso llegará a su fin y se aprobará la legalización de los espacios comerciales para convertirse en apartamentos

\*\*\* Considerando como cobrados alquileres pendientes de pago por Ayuntamiento de Málaga

# Magnitudes financieras



Nota:= Valoración ECO por proyecto + Capex actualizada a final de año por MRICS de CBRE / #acciones + Caja – Deuda viva. No se toman en cuenta deudas pendientes de cobro/pago compensándose entre ellas (\*) Teniendo en cuenta las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital del 4T20 que entraron en circulación en enero



Nota:= el 4Q se toma la valoración de cierre de final de año elaborada por CBRE

# Cuenta de resultados Junio YTD

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	30.06.2021*	30.06.2020**
1. Importe neto de la cifra de negocios	595.730	411.999
4. Aprovisionamientos	-5	-1.258
6. Gastos de personal	-8.749	-971
7. Otros gastos de explotación	-354.679	-431.499
622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	-34.428	-18.109
623 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	-220.311	-353.704
624 TRANSPORTE	0	-3.532
625 PRIMAS DE SEGUROS	-20.846	-10.741
626 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE	-1.049	-991
627 PUBLICIDAD y PROPAGANDA	0	-315
628 SUMINISTROS	-27.086	-20.583
629 OTROS SERVICIOS	-18.464	-12.826
631 OTROS TRIBUTOS	-12.894	-10.699
694 PERD. DETER. CRED. OP. COMERC.	-19.599	0
<b>NOI</b>	<b>236.912</b>	<b>-21.729</b>
8. Amortización de inmovilizado	-107.131	-84.775
12. Otros resultados	-6.724	2.631
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-87.039</b>	<b>-103.256</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>31.402</b>	<b>-207.128</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>31.402</b>	<b>-207.128</b>

\*En proceso de revisión limitada del auditor

\*\* Objeto de revisión limitada por el auditor

- Incremento del +45% de los ingresos impulsados por el buen performance de Carlos III y la entrada en operación de Jaime Hermida adquirida a finales del 4T20.
- A nivel de costes, reducción del 20% de servicios profesionales, a pesar de haber incluido los costes de la ampliación del 2T21.
- Continuamos teniendo costes no recurrentes derivados de una ampliación de capital llevada a cabo en el 1S21, etc. (50k EUR)
- Se han introducido por cuenta de resultados aquellas operaciones que se consideran incobrables (20k EUR) como consecuencia del reposicionamiento de activos y la finalización del contrato o proceso judicial.
- Minoración de resultados financieros por reducción del coste medio al no contar con deuda de socios prácticamente (400k EUR desde Mayo)

