



High Yield Residential Socimi

Informe Trimestral

3T21



Resumen ejecutivo

- En el tercer trimestre hemos **mantenido la tendencia de los trimestres anteriores a nivel de ocupación y morosidad**, eso si, afectadas por la estacionalidad de fin de curso escolar en la ocupación del coliving, que ha iniciado el nuevo curso con una buena ocupación aunque algo más baja de lo esperado por no haber tenido tiempo de comercialización de la nueva capacidad que ha entrado en operación (9 nuevas habitaciones). También ha tenido impacto que hemos estado reformando durante este trimestre tres viviendas en Málaga y cuatro en Madrid, las cuales en el cuarto trimestre se han ocupado.
- En términos de la reorganización de la cartera, se ha avanzado en la desinversión del proyecto Aportación formado por 16 viviendas, teniendo visibilidad sobre la venta de cuatro viviendas - tres de las cuales se han cerrado finalmente antes de finalizar el año. Continuaremos en próximos meses con la desinversión de estos activos buscando la mejor oportunidad de venta y sin tener prisa por concluir la misma.
- A nivel **portfolio**, hemos **incorporado a la cartera el proyecto de Hermanos de Pablo 38-40**, en Ciudad Lineal (Madrid), con 15 unidades entre locales y viviendas con posibilidad de alcanzar las 24 viviendas en caso de ejecutar los metros de remonta que tiene disponible. Continuamos muy activos en el cierre de operaciones y en estos momentos estamos analizando el cierre de tres nuevas operaciones en Tetuán y Ciudad Lineal.
- Hemos arrancado ya el programa de préstamos participativos que será la antesala de la próxima ampliación de capital por importe de 16,5 M EUR la cual cerraremos a lo largo del primer semestre de este año .
- Próximamente arrancaremos también con un proceso de reestructuración de la deuda actual con el fin de lograr un esquema de amortización más adecuado y, en particular, para poder hacer más eficiente el proceso de financiación de los nuevos activos e incrementar el apalancamiento actual (29% LTV) hasta niveles del 45%.
- En términos de recursos estamos reforzando nuestra área técnica para afrontar el reposicionamiento de los nuevos proyectos así como el equipo de captación de activos para impulsar la identificación de nuevos proyectos.

Un vistazo a principales cifras

210 unidades*

197 viviendas + 13 locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

< 7%

Nivel de impagos
Reduciéndose mes a mes

90%

Ocupación de activos

26%

Deuda sobre Valor Bruto

13.800 m2*

En alquiler de vivienda

7,2%

De rentabilidad bruta por alquiler
sobre valor en libros

> €26 M*

Valor bruto (GAV)

* Incluyendo el cierre del proyecto de la c/ Hermanos de Pablo 38-42 en Madrid

Cartera actual

Evolución mix*

unidades 210

Valor bruto ≈ 26,5 M EUR

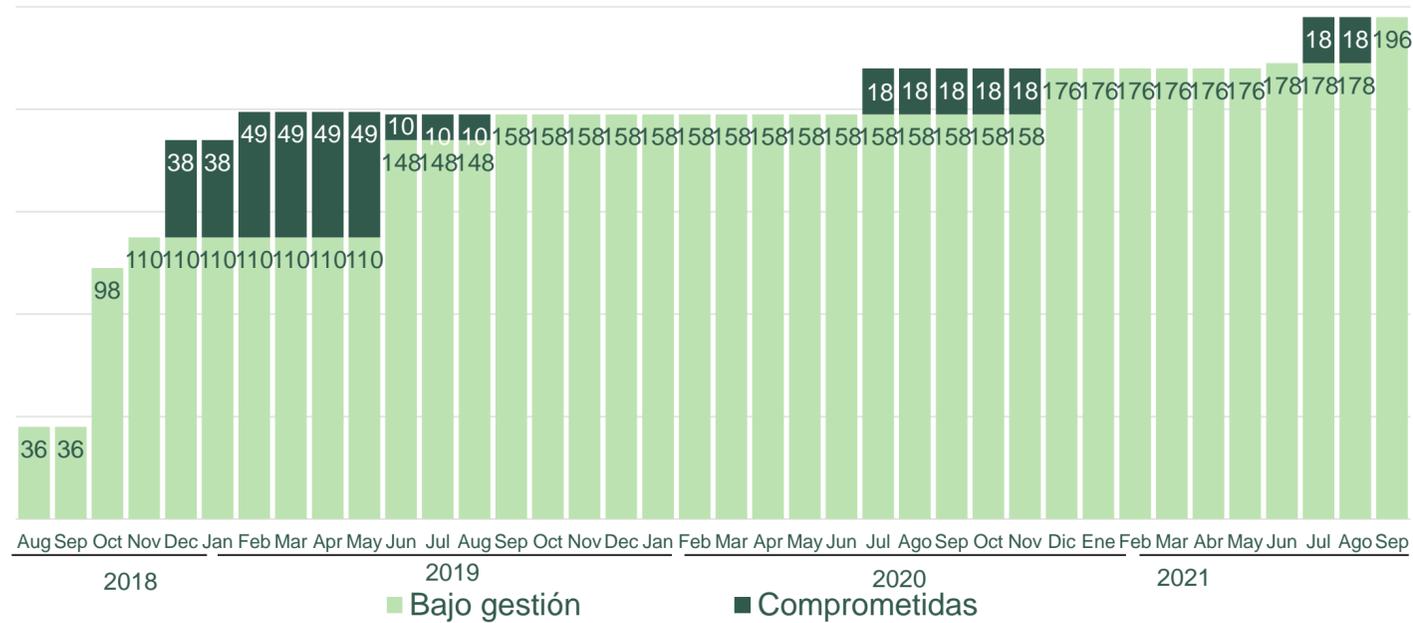
Mix de ingresos



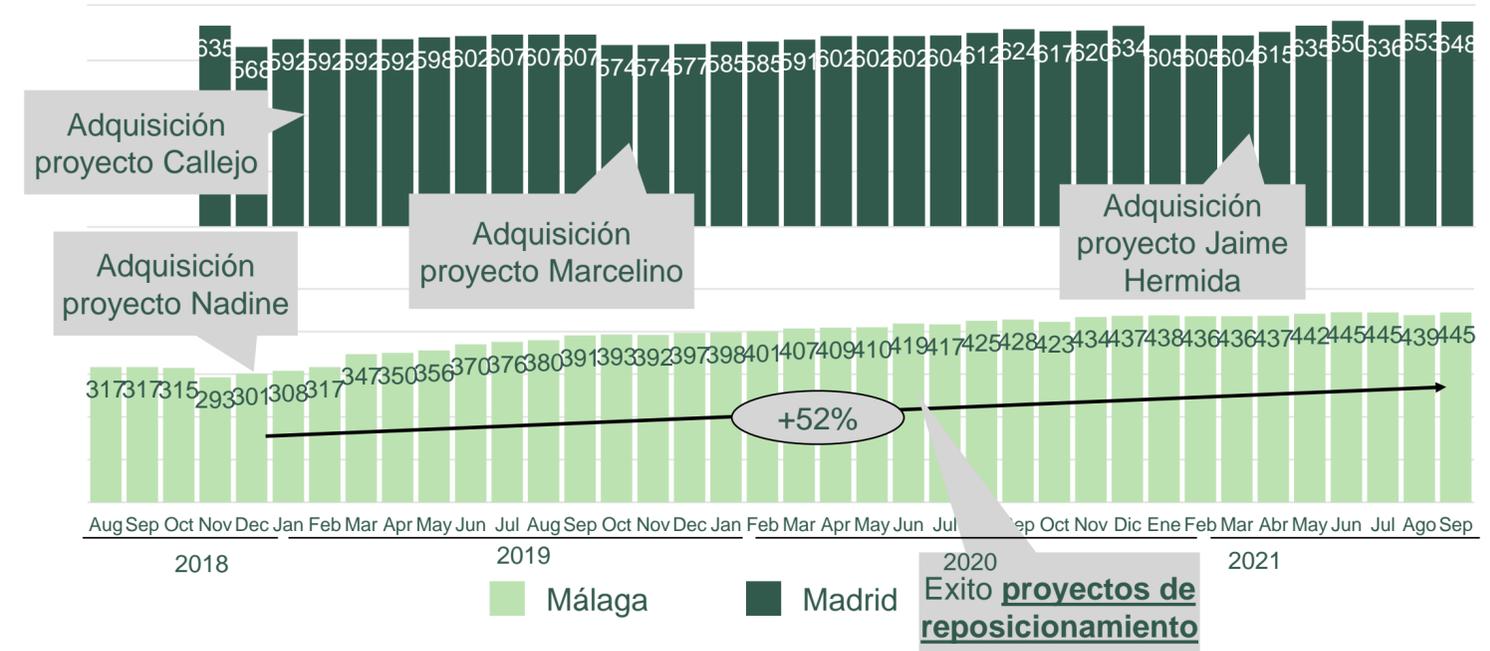
* Incluyendo el cierre del proyecto de la c/ Hermanos de Pablo 38-40 en Madrid

Magnitudes operativas

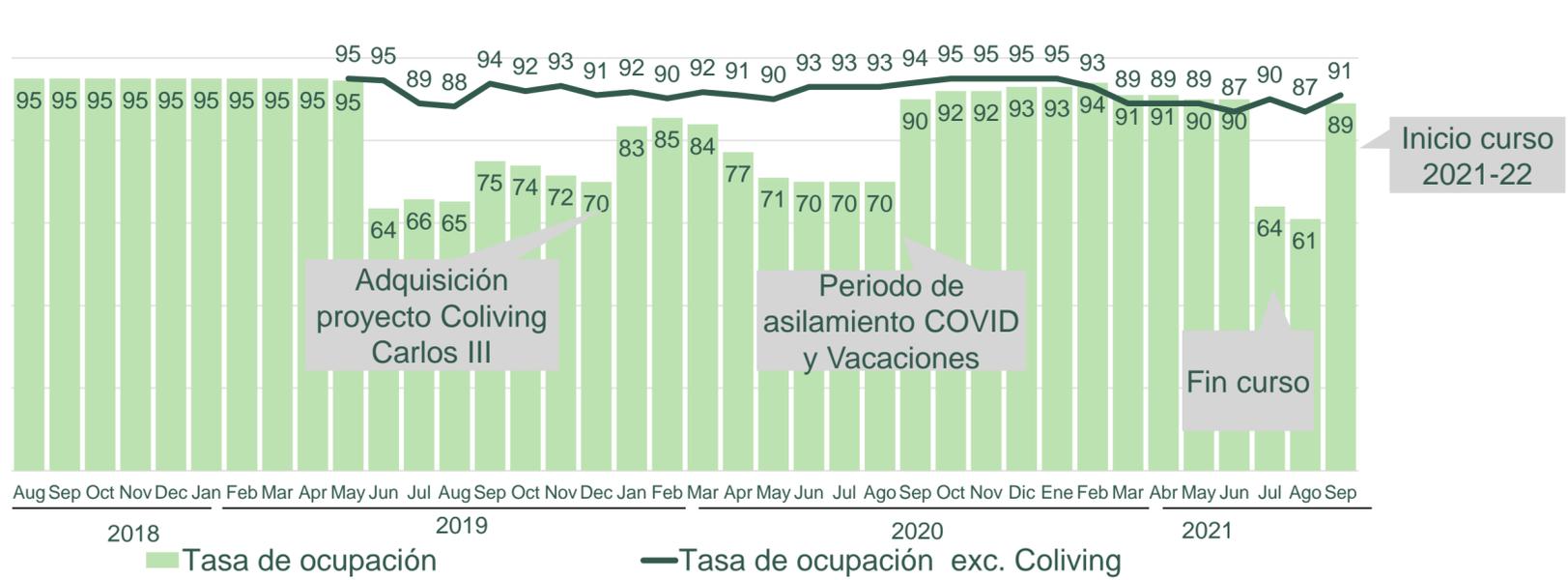
Cartera de activos (Número de viviendas)



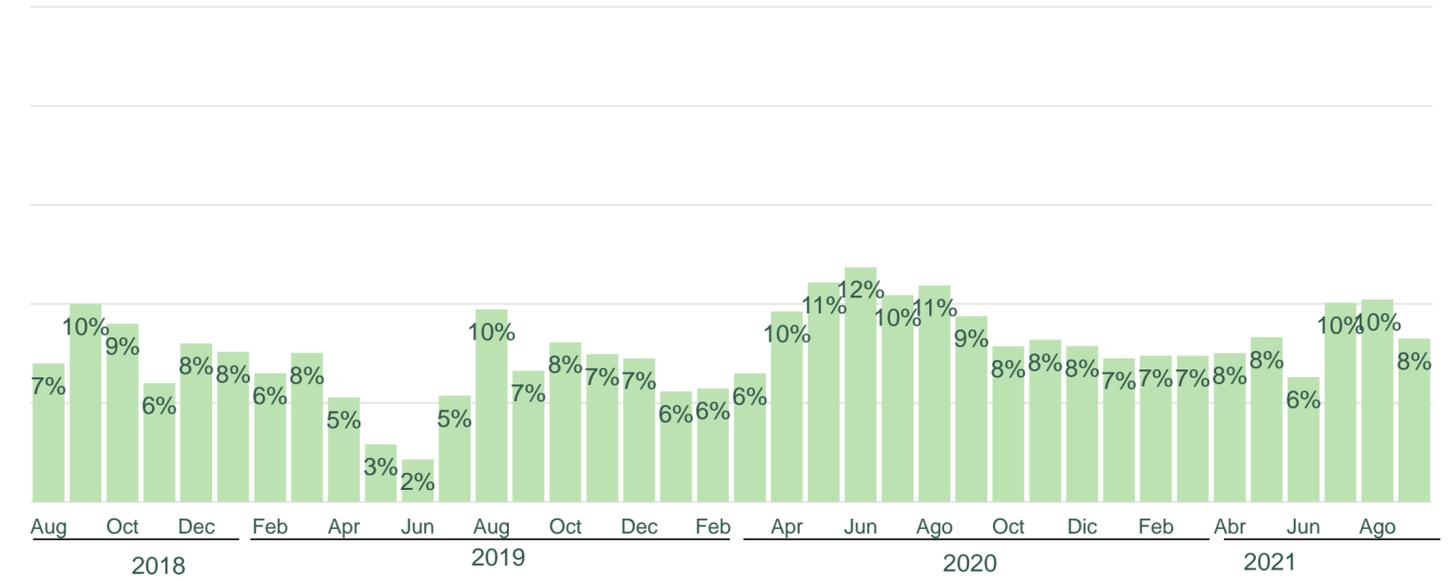
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)**



Tasa de morosidad (% ingresos)***

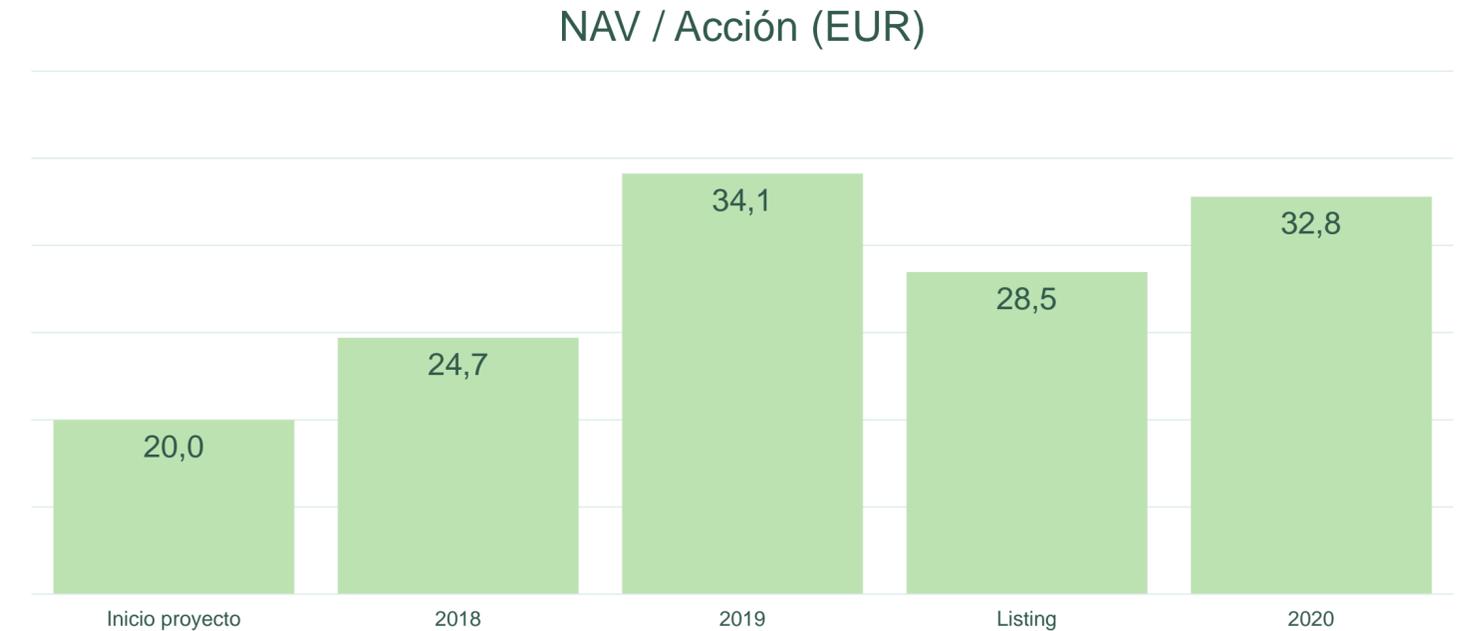
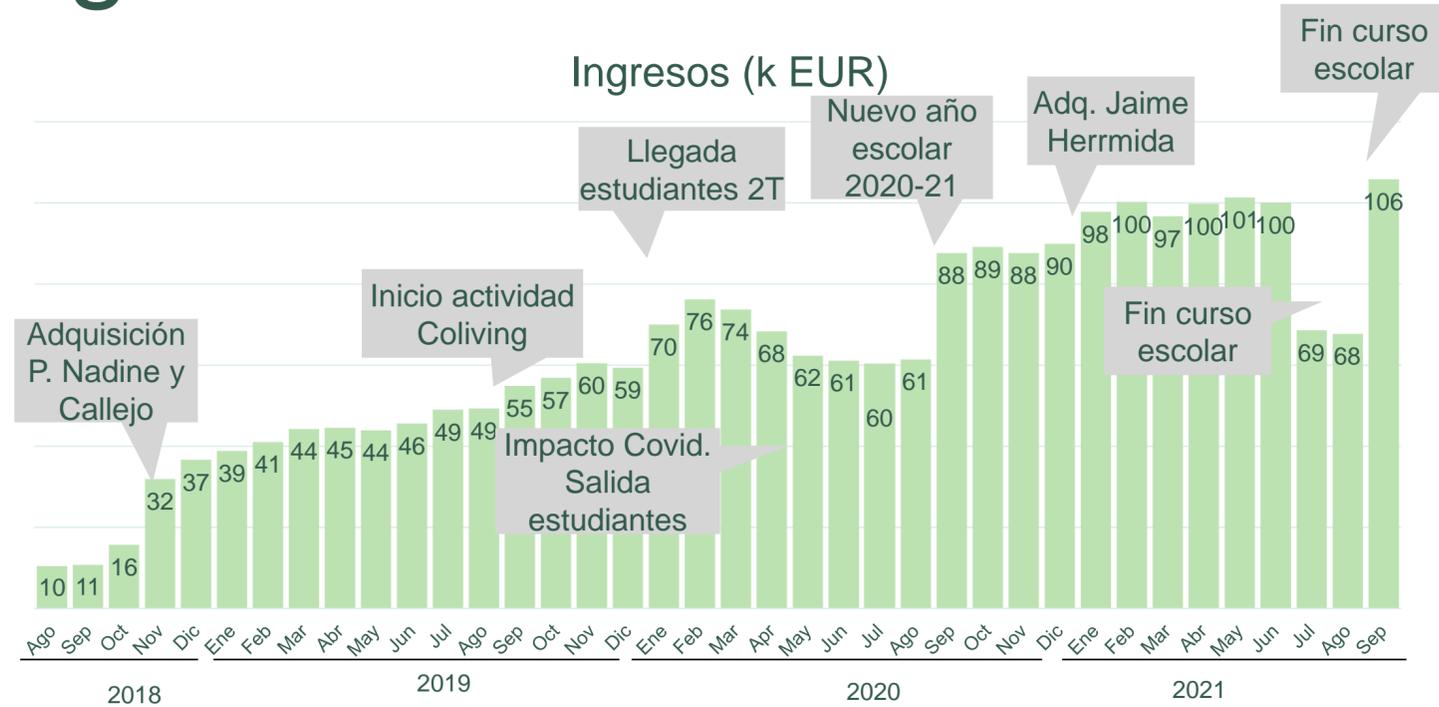


* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving

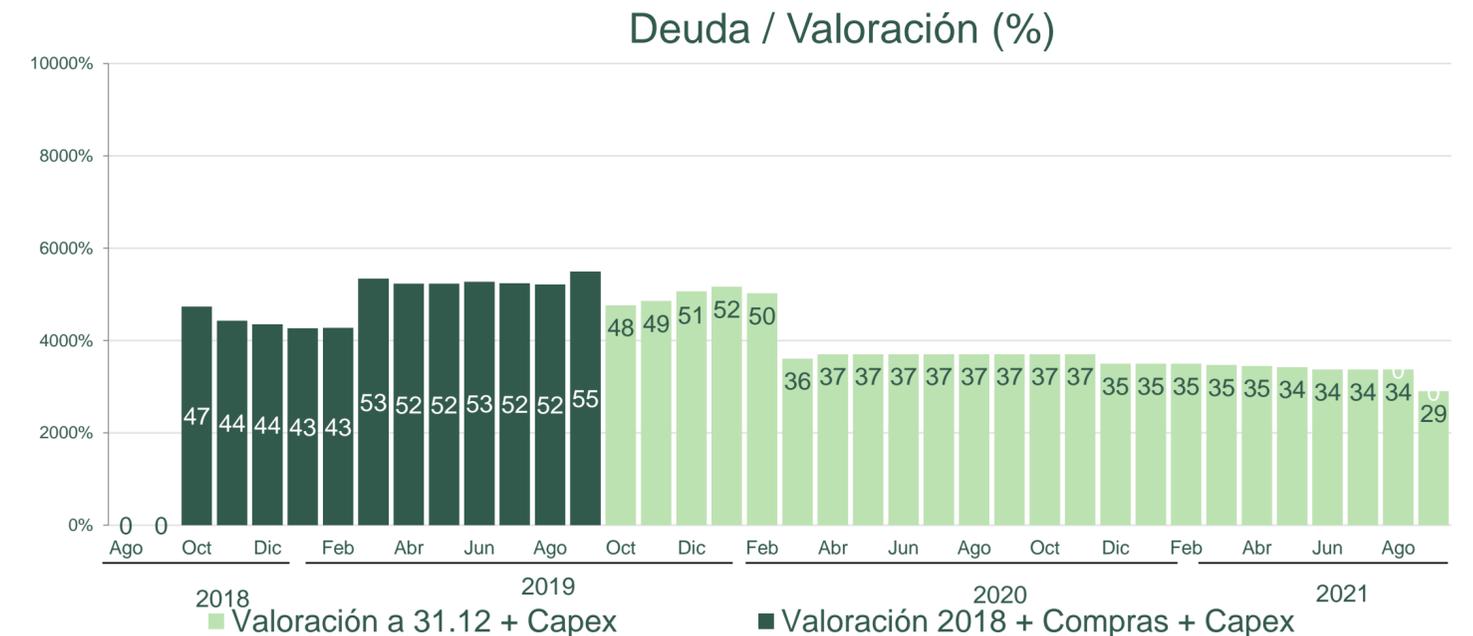
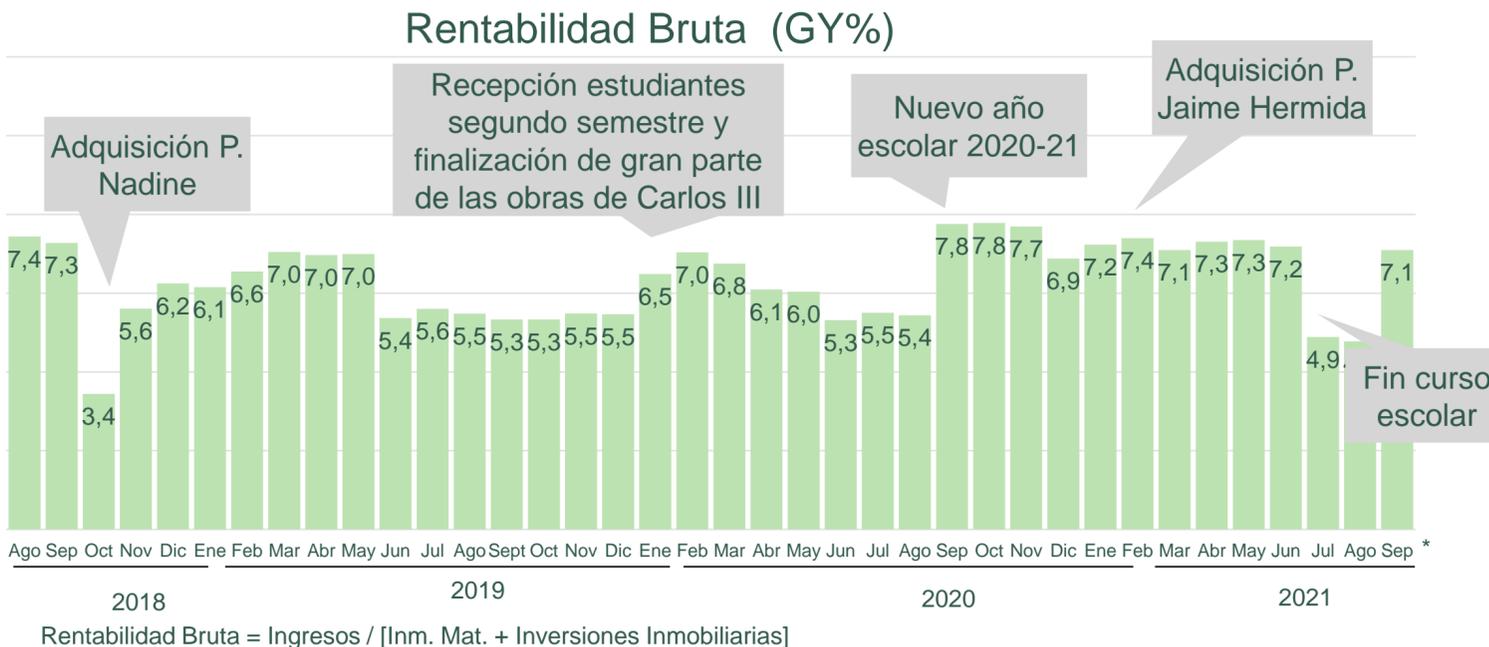
** Alrededor del 2% son locales comerciales que no se pueden alquilar ni adecuar en apartamento y el 3% de la tarifa desocupada se convertirá en contrato en 12 meses ya que el proceso de disolución proindiviso llegará a su fin y se aprobará la legalización de los espacios comerciales para convertirse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

(*) Sin considerar Proyecto Pinos Alta

