

GSA Coral Student Portfolio.

Investor presentation : Q3 2022





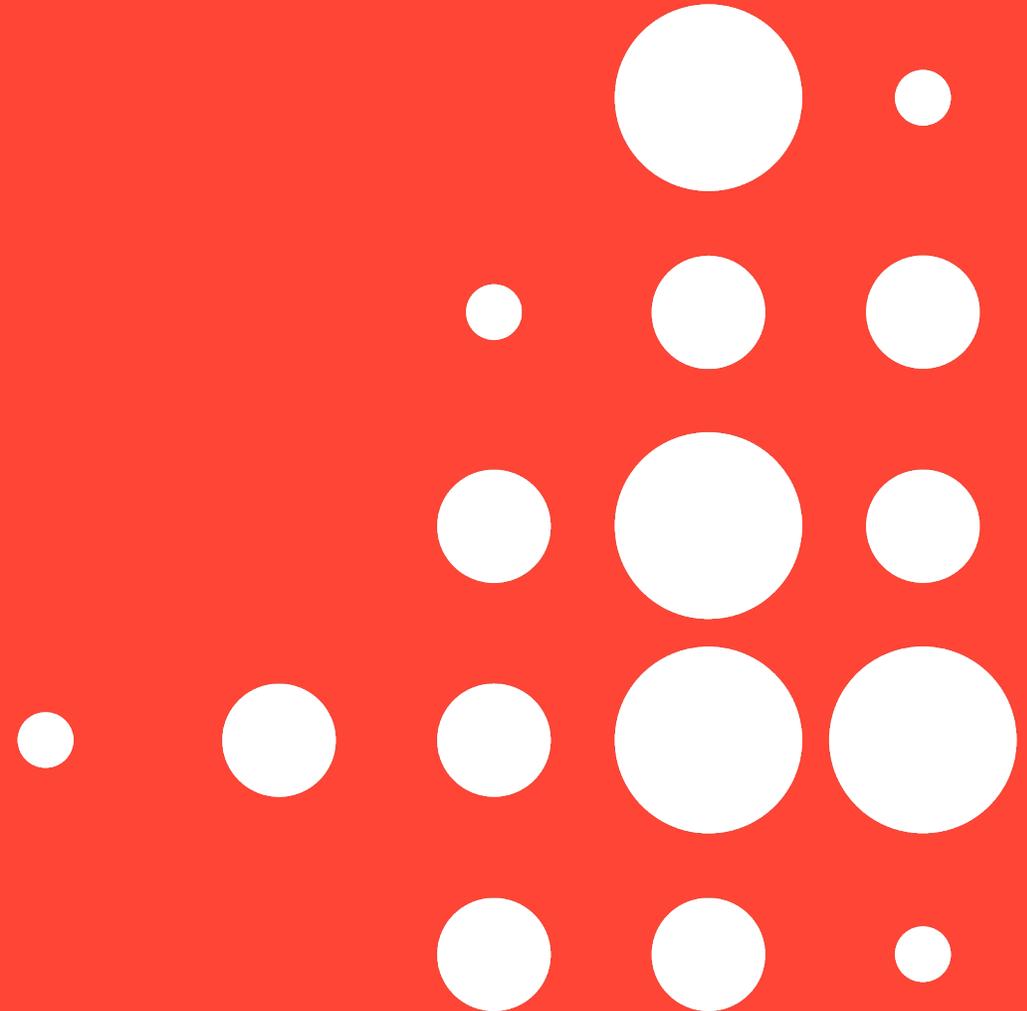
Agenda

1. Perché Investire in Student Housing

2. Chi Siamo

3. Come Investiamo

4. GSA Coral





Perché investire in student housing?

Domanda crescente.

- Oltre 220 milioni di studenti iscritti in istituti di istruzione superiore.
- Crescita della popolazione mondiale supporta la domanda futura.
- Continua crescita della classe media.
- I governi mondiali vogliono incrementare il tasso di istruzione.

Offerta costantemente insufficiente.

- Forte squilibrio tra domanda e offerta.
- L'offerta attuale non è in grado di soddisfare le necessità dello studente iperconnesso.

Asset class difensiva e resiliente.

- Il settore dello student housing si è dimostrato controciclico e resiliente attraverso i cicli economici.
- Flussi di cassa stabili e difensivi a supporto della performance.





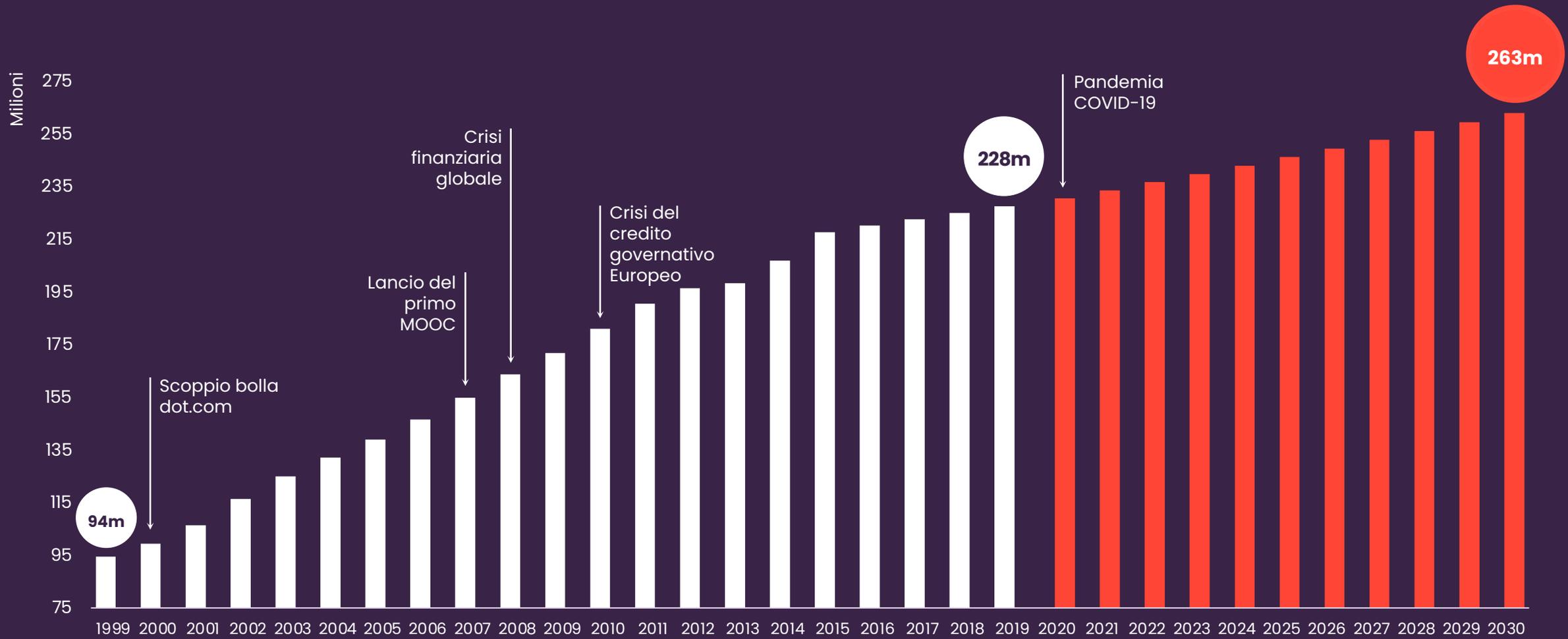
La domanda globale.

L'istruzione superior è un pilastro della nostra società



🌐 Iscrizioni globali.

La robusta crescita delle iscrizioni durante le varie crisi economiche evidenzia la natura difensiva del settore PBSA.



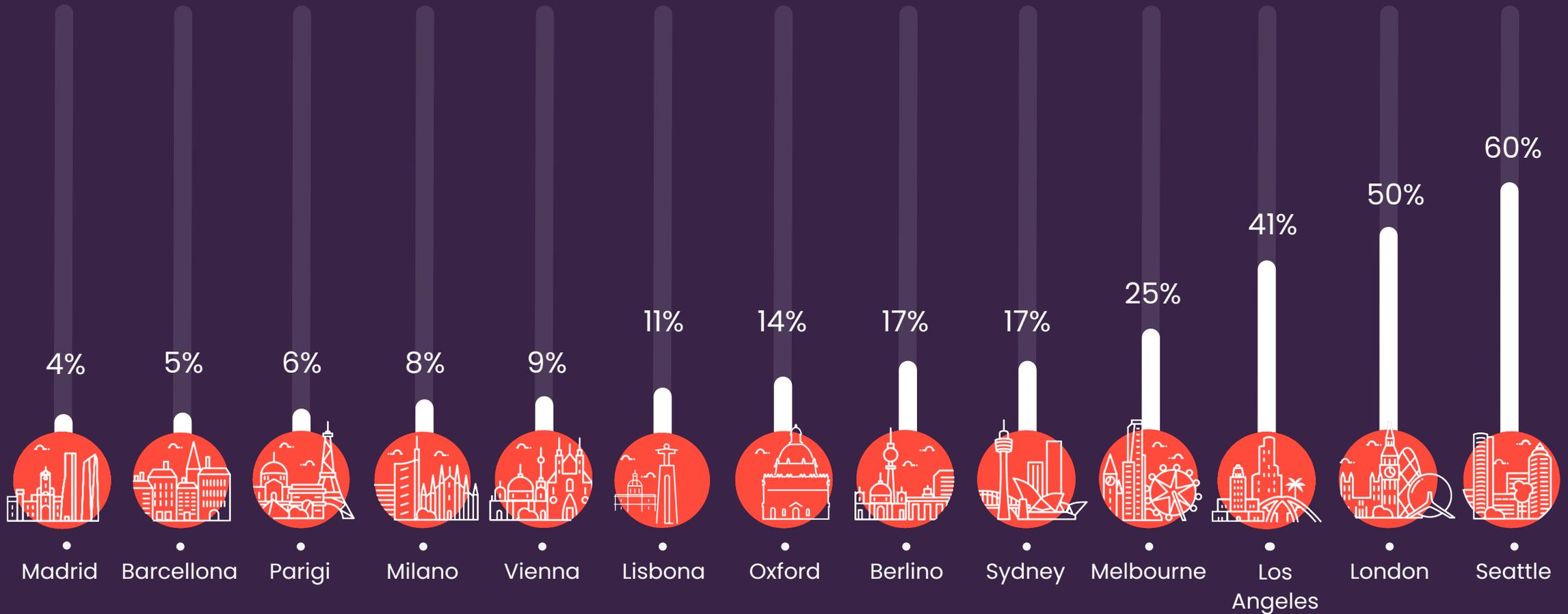
● Tasso storico d'iscrizione ● Stime del tasso d'iscrizione

Source: UNESCO, 2021

Scarsa offerta di PBSA.

La maggior parte dei mercati registra una significativa carenza di posti letto

Market provision rate (numero di posti letto PBSA / numero di iscritti).





L'opportunità.

La domanda degli student supera il tasso di sviluppo di nuovi PBSA

11%

Provision rate globale di PBSA

- Knight Frank

GSA a colpo d'occhio.

Competenza e presenza globale



Cosa facciamo.

Una piattaforma integrata verticalmente attraverso l'intera catena del valore



Investment Management

- ✓ Raccolta di capitale (debito e equity)
- ✓ Investitore in opportunità non-GSA
- ✓ Fondi
- ✓ Joint ventures
- ✓ Sottoscrizioni
- ✓ Investimenti
- ✓ Reportistica
- ✓ Compliance
- ✓ Fiscalità



Development Management

- ✓ Acquisizioni
- ✓ Pianificazione / approvazione dei progetti
- ✓ Design / architettura
- ✓ Tecnica edile
- ✓ Sviluppo da zero
- ✓ Ristrutturazioni
- ✓ Appalti globali
- ✓ Project management
- ✓ Monitoraggio

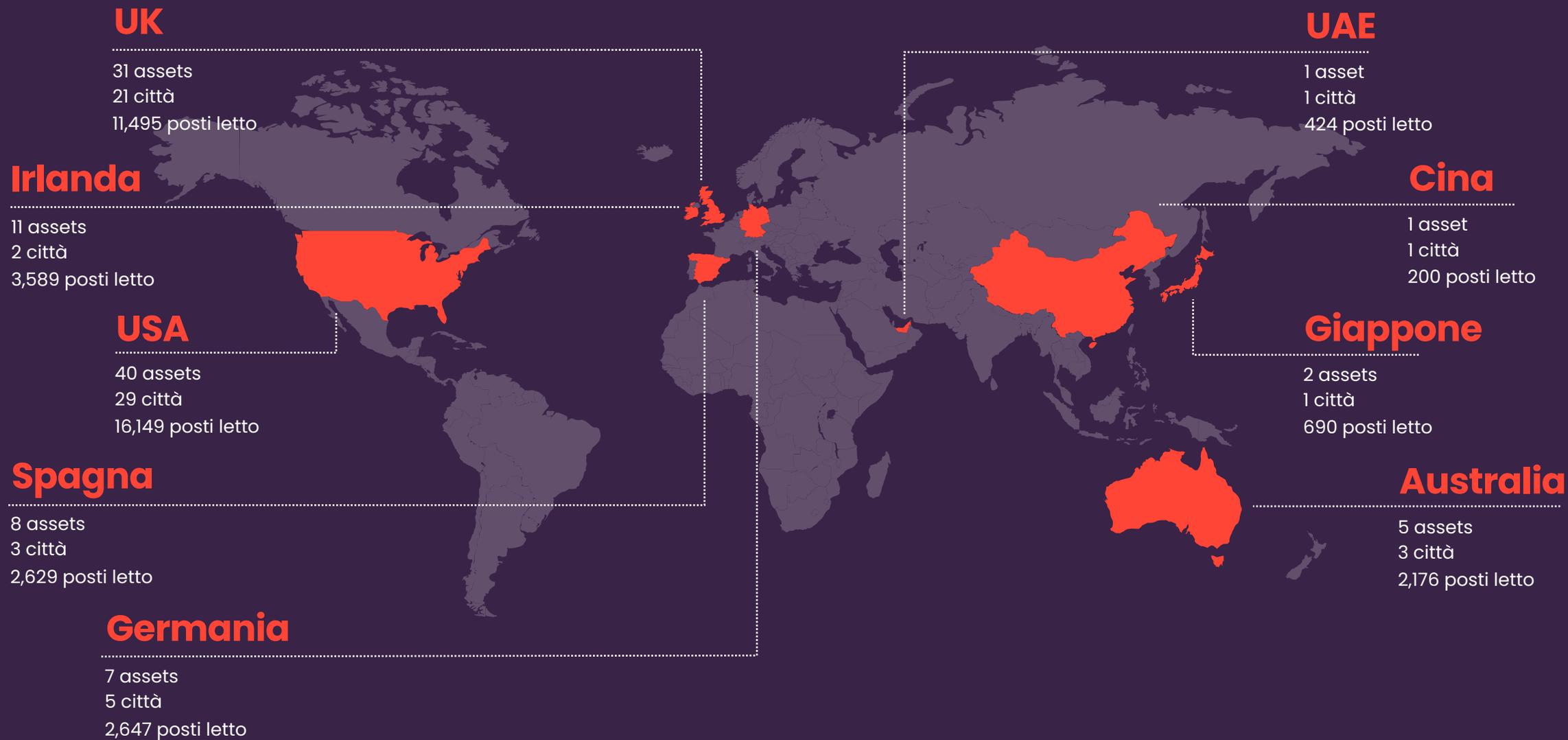


Operazioni Commerciali

- ✓ Partnership con università
- ✓ Reputazione del brand
- ✓ Compliance e manutenzione
- ✓ Vendite e marketing globale
- ✓ Design del prodotto
- ✓ Programmi di benessere per gli studenti
- ✓ Formazione
- ✓ Sistema operativo globale
- ✓ Servizi per gli studenti

La portata globale di GSA.

Expertise globale e un portafoglio per oltre **\$5.2 miliardi di AUM**



Partnership con università

Relazioni coltivate per oltre 30 anni con alcuni fra i più prestigiosi atenei a livello globale



Partner solidi.

Investiamo insieme ai principali investitori istituzionali

USA Morgan Stanley

Partnership di joint-venture stabilita nel 2021 per il mercato statunitense con Morgan Stanley Real Estate Investment con l'obiettivo di continuare ad ampliare il portafoglio attraverso acquisizioni mirate. Per la prima volta un fornitore PBSA internazionale riesce ad entrare nel mercato USA

UK e Germania

Nel 2016 GSA e GIC, il fondo sovrano di Singapore, hanno acquisito un portafoglio di oltre 7000 posti letto, registrando il maggiore deal PBSA del regno unito post-Brexit.



Nello stesso anno è stata costituita una JV per il mercato germanico con l'acquisizione di 4 asset.

UK, Irlanda e Spagna

HARRISON STREET

Nel 2015 è stata costituita una JV per investire nel mercato irlandese di Dublino e Cork. L'attuale portafoglio è costituito da 10 asset e 3317 posti letto.

Nel 2016, GSA e Harrison Street Real Estate (HSRE) hanno acquisito un portafoglio in UK da 1460 posti letto, con un peso del 42% a Londra dove si trova l'asset flagship Therese House che è stato completamente ristrutturato

risultando in un significativo aumento di valore.

Nel 2017 è stata costituita una JV spagnola attraverso l'acquisizione di un portafoglio di asset sia operativi che in via di sviluppo a Barcellona e di un asset in fase di sviluppo a Valencia. Il portafoglio spagnolo ammonta a 2629 posti letto.

Australia

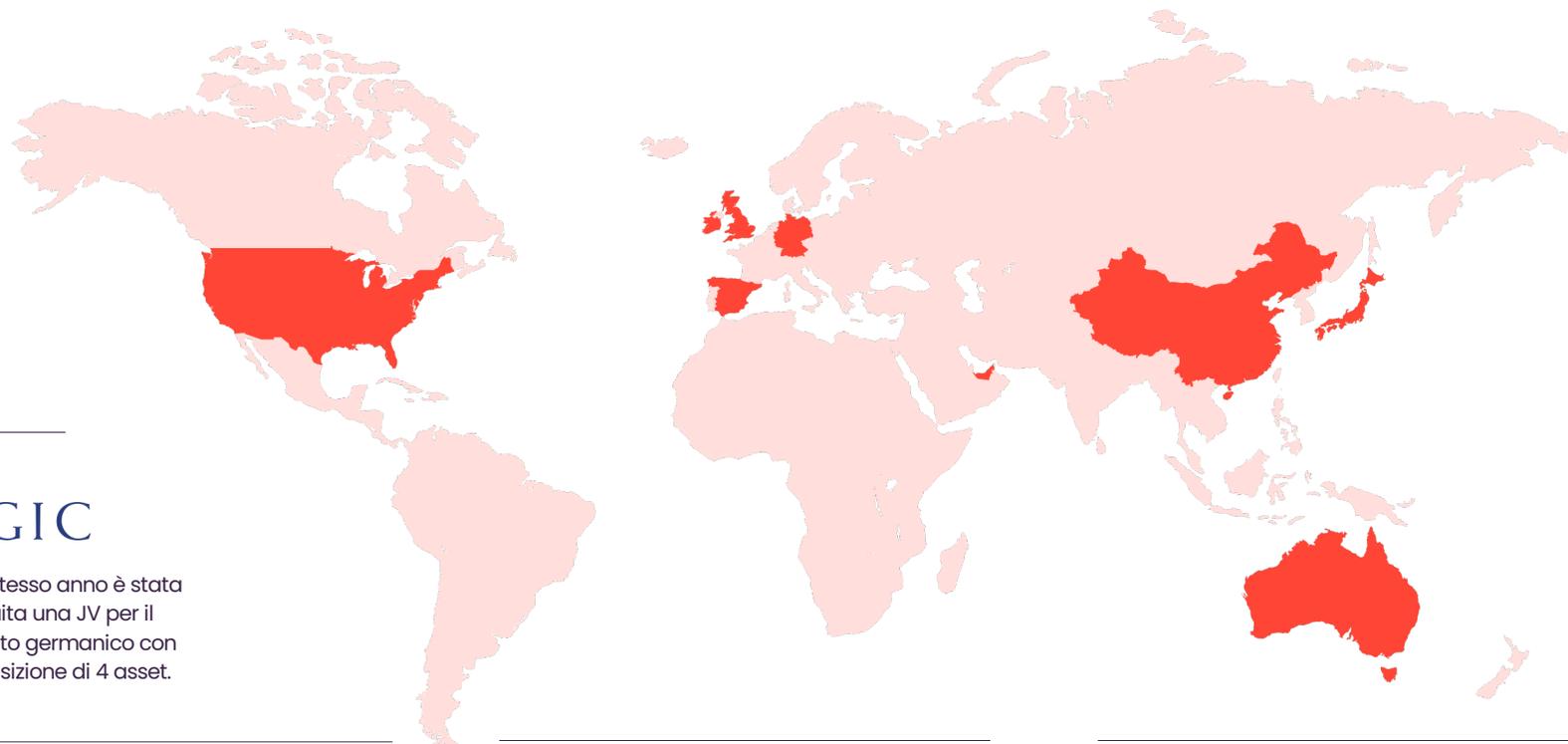
HEITMAN

Nel 2016 GSA è entrata nel mercato australiano acquisendo dei progetti da sviluppare a Melbourne, Perth e Adelaide

Giappone

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT STAR ASIA GROUP

Nel 2017, GSA ha stretto una partnership di JV con Star Asia. GSA Coral ha così potuto continuare la sua espansione strategica acquisendo due residenze a Tokyo





GSA CORAL

- L'unico portafoglio di alloggi per studenti diversificato a livello globale.
- Accesso immediato a PBSA di alta qualità in USA, Regno Unito, Irlanda, Germania, Australia, Giappone e Spagna.
- Pipeline costante di opportunità sia operative che in via di sviluppo.
- La portata globale di GSA fornisce accesso a opportunità di investimento fuori dal proprio mercato di riferimento
- Forti partnership di joint venture con i maggiori investitori istituzionali al mondo
- Rendimento target 8% per anno (net).



🔴 GSA Coral: aspetti chiave.

La maggior parte dei mercati registra una significativa carenza di offerta



GSA: il leader mondiale degli alloggi per studenti.

- Track record di oltre 30 anni del team di gestione di GSA che ha acquisito, sviluppato e gestito oltre 60'000 posti letto in 9 paesi, in oltre 60 città in 4 continenti, gestendo oltre 8 miliardi di dollari di capital investito



Co-investimenti in partnership con investitori riconosciuti a livello mondiale.

- Co-investimenti con partner del calibro di GIC Singapore, Lasalle IM, Heitman, Star Asia Giappone, Harrison Street, Morgan Stanley Real Estate



11 anni di track record, open-ended a liquidità mensile.

- Fondo open-ended a liquidità mensile con 100% track record di liquidità
- Rendimento annuo dell'8% p.a. (share class istituzionale GBP al netto delle commissioni) dal lancio nel 2009



Settore supportato dalla crescita strutturale dal settore dell'istruzione superiore.

- Crescita stabile e consistente a lungo termine della domanda
- Continuo aumento della mobilità studentesca globale



Portafoglio diversificato a livello globale che fornisce accesso immediato ad un portafoglio che genera reddito.

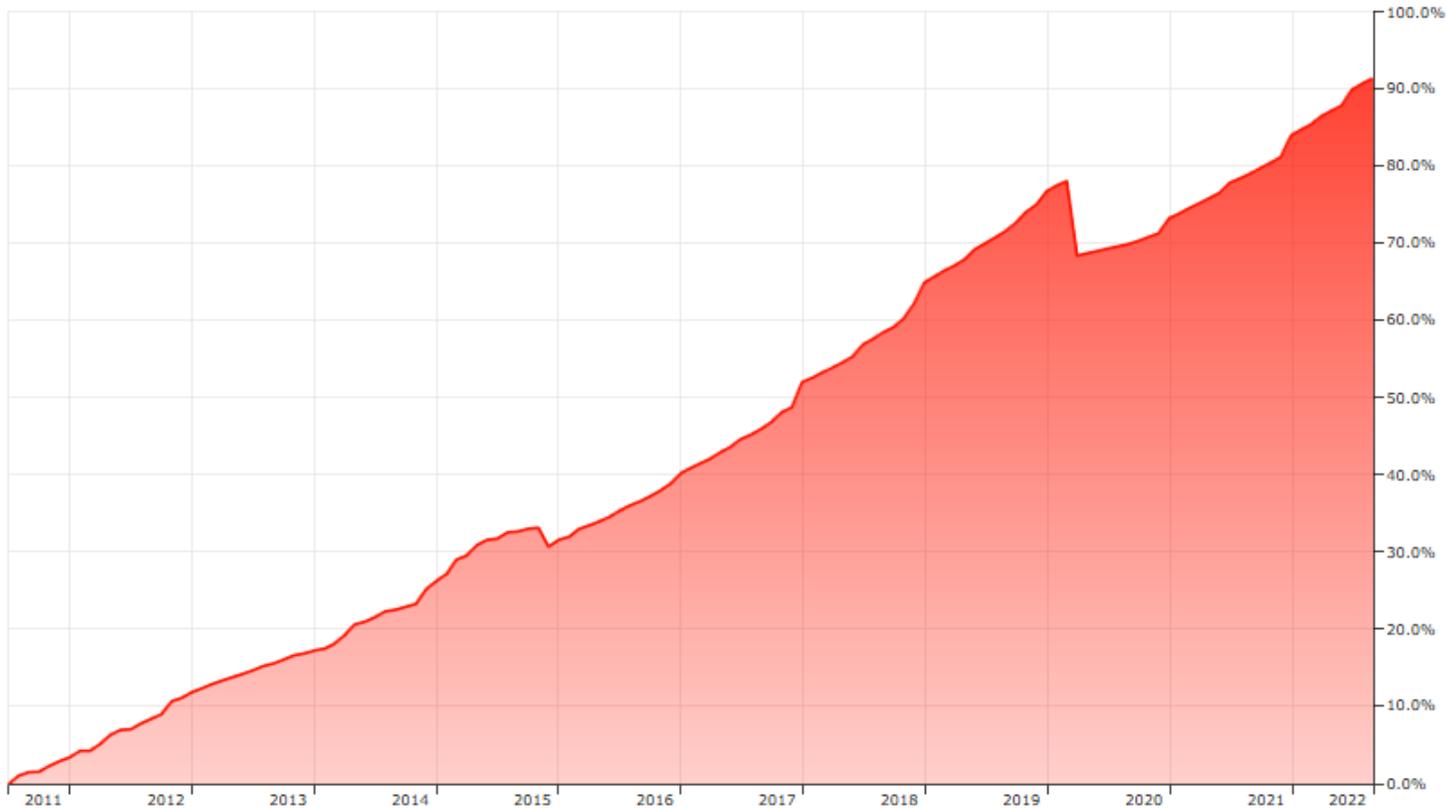
- L'attuale esposizione in 7 paesi e 60 città comporta una forte resilienza del fondo anche in periodi di forte stress del mercato



GSA Coral: performance.

GSA Coral targets a net return of 8% per annum.

Fund Performance (net of fees) Share Price Growth – Institutional Class E EUR



Notes:

Past performance is not a guide to future returns and no responsibility is accepted for any errors or omissions. All performance figures are calculated after deducting the fees.

GSA Coral Student Portfolio is a compartment of GSA Coral Portfolio S.C.A. SICAV-SIF which is incorporated under the laws of Luxembourg and regulated by Luxembourg authorities, Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) as a multi-compartment Specialist Investor Fund and is approved under AIFMD.

Performance Summary Class E EUR (as at 31/07/2022)

Net return since inception (Dec – 10)	90.57%
Last 12-month return	6.88%
2022 YTD return	3.64%
Annualised return since inception (pa)	5.99%
Annualised volatility since inception	2.32%

Annualised Performance 5 Year Summary Class E EUR

2017	8.3%
2018	8.75%
2019	7.26%
2020	-2%
2021	6.22%

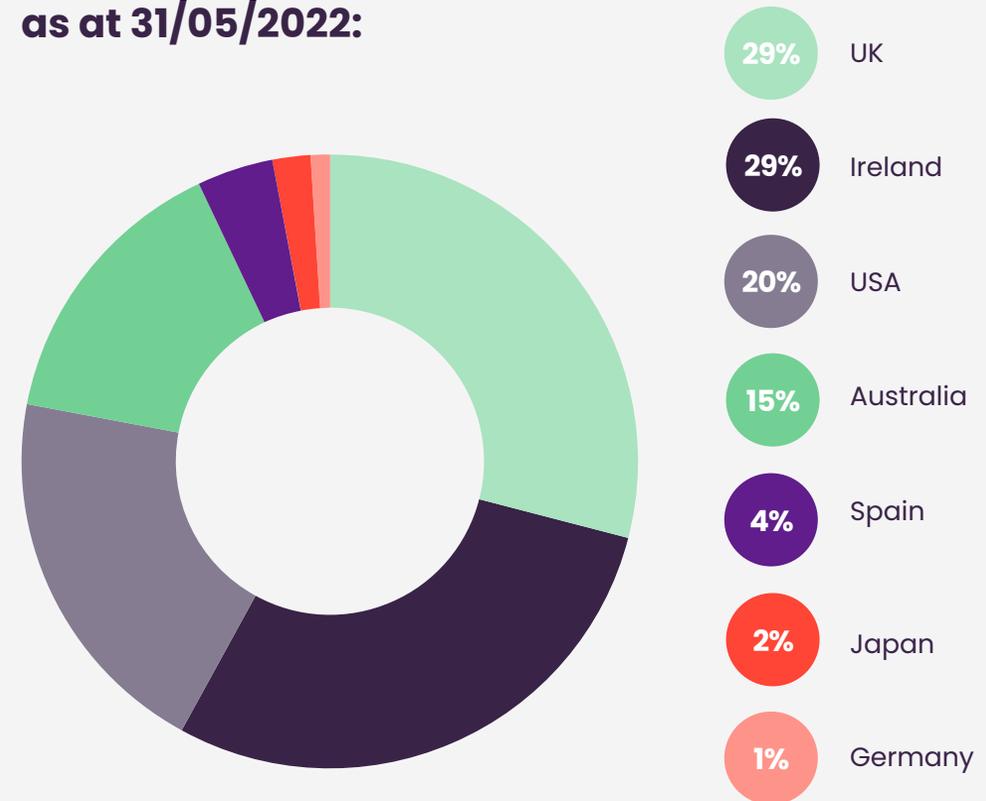
🌐 GSA Coral : diversificazione globale.

Investire in PBSA a livello globale per ottenere sia reddito che capitale per un rendimento total return diversificato

Posizionamento del portafoglio per i prossimi 12 mesi:

- Implementare l'espansione nel mercato USA e Regno Unito, i due maggiori mercati PBSA al mondo
- Ottimizzare la performance attraverso iniziative di accrescimento del valore e riposizionamento/riqualificazione degli asset
- Accrescere la performance degli asset in Giappone e Australia grazie alla riapertura dei confini
- Continuare ad aumentare la base di investitori e le partnership di capitale
- Entrare in nuovi mercati dell'Europa continentale e aumentare la diversificazione geografica

Investment allocation as at 31/05/2022:





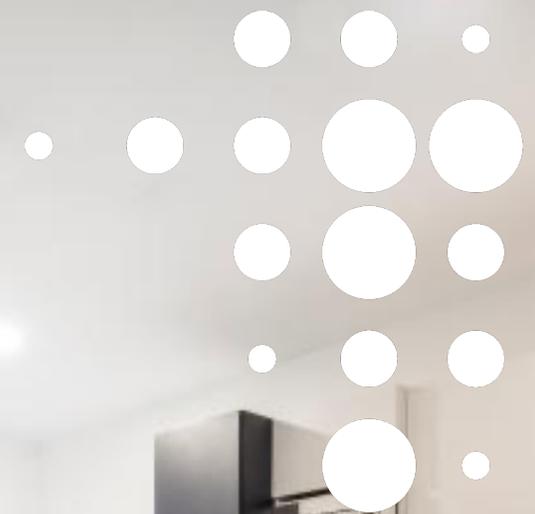
GSA Coral: investment portfolio.

Country	Number of assets	Asset split	Exposure to beds	
USA	40	Operational – 40	16,149	Morgan Stanley Real Estate Investing · GSA Coral
UK	16	Operational – 16	6,846	GIC · GSA Group · GSA Coral
UK	9	Operational – 8 Development – 1	2,485	GSA Coral
UK	3	Operational – 3	843	GSA Coral · Harrison Street
Germany	7	Operational – 7	2,647	GIC · GSA Coral · GSA Group
Ireland	5	Operational – 4 Development – 1	1,618	Harrison Street · GSA Coral
Ireland	6	Operational – 6	1,971	GSA Group · GSA Coral
Japan	2	Operational – 2	690	Star Asia · GSA Coral · LaSalle (1 asset)
Australia	5	Operational – 4 Development – 1	2,176	GSA Group · GSA Coral · Heitman (1 asset)
Spain	7	Operational – 6 Development – 1	2,413	Harrison Street · Stepstone · GSA Coral
Spain	1	Development – 1	216	GSA Coral
Other (UK)	3	Other – 3	1,034	GSA Coral
Total	104	96 / 5 / 3	39,088	



Il fondo GSA Coral

Settore	:	Purpose-Built Student Accommodation (PBSA)
Geografia	:	Città globali con un'offerta strutturale insufficiente di alloggi per studenti e una forte domanda di istruzione superiore
Rendimento target	:	8% per annum (net)
AIFM	:	Vistra Fund Management S.A.
Autorità	:	Regolamentato e vigilato in Lussemburgo dalla Commission de Surveillance du Sector Financier (CSSF), approvato secondo la rigorosa struttura AIFMD
Liquidità	:	Mensile; Open-ended
Size del fondo	:	USD 873 milioni (GBP 692 milioni) (al 31 Maggio 2022)
Share Classes	:	4 Regular Share Classes 7 Institutional Share Classes
Valute	:	GBP, EUR, USD, SGD, JPY, CHF
Fee iniziale	:	Varia in base alla share class
Management Fee	:	1.5% per anno
Performance Fee	:	Nessuna
Custodian	:	RBS Global Banking Luxembourg S.A.
Administrator	:	Vistra Fund Management S.A., supervised by the CSSF
Auditor	:	Ernst & Young
Legal Advisors	:	Loyens & Loeff



GSA Coral management team.

Chi siamo

Board of Directors



John Kennedy
Strategic Advisor
& Director
Coral S.à r.l.



Andrew Reid
Director
Coral S.à r.l.



Claude Noesen
External
Director



Christophe Laguerre
External
Director

Executive Team



Ben Harvie
Managing Director,
Investment Management



Joss Dyer
Fund Manager



Victor Lor
Head of Capital,
Asia Pacific



Aaron Maskrey
Director, Capital, EMEA



Tom Walker
Compliance &
Regulatory Risk Manager



Sorrel Basher
Marketing Communications
Manager



Robyn de Villiers
Financial Controller



Paul Discalicau
Manager, Capital, EMEA



Dina Vaswani
Global Head of Tax



Brad Collingwood
Fund Administration
Manager



This document is private and confidential and has been prepared by GSA Coral Portfolio SCA SICAV-SIF ("GSA Coral"), an investment company regulated and supervised by the Commission de Surveillance du Sector Financier (CSSF) in Luxembourg. GSA Coral is an internally-managed AIF and approved by the CSSF under the AIFMD law to ensure a rigorous and transparent reporting structure. GSA Coral is managed by a Management Board which includes two members who are independent of the General Partner, Coral S.à r.l and is solely for the information of "professional investors" within the meaning of article 2 of the Luxembourg law dated 13 February 2007 in relation to specialised investment funds.

By receiving this document, you acknowledge and agree that you will not reproduce it or re-distribute or make it available to any other person, in whole or in part, except to your own professional advisors for the sole purpose of evaluating the investment opportunity described herein, and that you will not use the document except for the purposes for which it has been provided to you. You further agree that you will not modify this document in any way. Copyright in this document solely and exclusively belongs to GSA Coral and any reproduction and/or use of this document without prior written consent of GSA Coral is strictly prohibited. The photographs in this document are for illustrative purposes only.

This document has been prepared by the Management of GSA Coral and its contents have not been independently verified. This document does not constitute, and is not intended to be, an offer, invitation or solicitation in respect of securities of GSA Coral and contains information designed to provide a broad overview for discussion purposes only. This document does not purport to provide a complete description of GSA Coral, its securities or other investments or markets referred to, or the performance thereof. In evaluating the suitability of an investment in GSA Coral, any potential investor should rely solely on information contained in the private placement memorandum, annual report, and related subscription documents for GSA Coral.

GSA Coral makes no representations, warranties or undertakings (express or implied) and accepts no responsibility for the adequacy, accuracy, completeness or reasonableness of the information in this document. The information herein does not purport to be complete and is subject to change. GSA Coral and/or its directors, officers, agents, representatives and employees shall have no liability whatsoever (in negligence or otherwise), for any loss howsoever arising from any use of this document, the information herein or otherwise. There can be no guarantee that GSA Coral, or any strategy set out in this document, will be successful in achieving any or all of its investment objectives.

This document does not constitute legal, tax or accounting advice or opinion. The information in this document is not investment or financial advice and is not intended to be used as the basis for making an investment decision.

This document includes forward-looking statements. By their nature, such statements are subject to assumptions, risks and uncertainties that may or may not occur in the future. Forward-looking statements are not guarantees of future performance. Any forward-looking statements that GSA Coral makes in this document speak only as of the date of such statements and GSA Coral does not undertake to update such statements. In considering investment performance information contained in this document, you should bear in mind that past performance is not necessarily indicative of future results and there can be no assurance that any investment will achieve comparable results.



Portsmouth, UK. Catherine House.

Il nostro portafoglio





Plymouth, UK. Beckley Point.

Il nostro portafoglio





Melbourne, Australia. University Square.

Il nostro portafoglio





Dublino, Irlanda. New Mill.

Our Il nostro portafoglio



YUGO

 **Berlin, Germania. Brunnenstraße.**
Il nostro portafoglio



Tokyo, Giappone. Hakusan House.

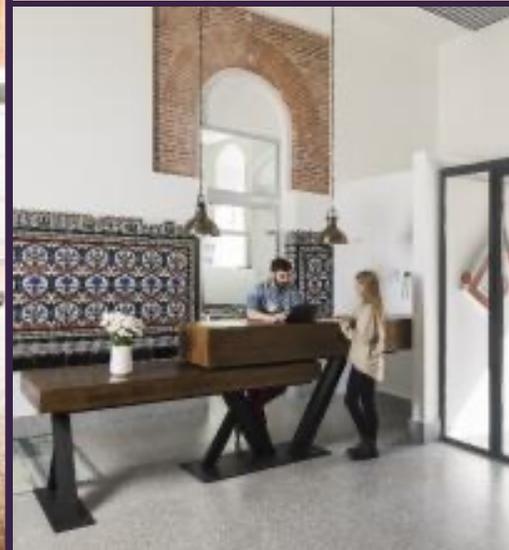
Il nostro portafoglio



YUGO

Alcala de Henares. Lope de Vega.

Il nostro portafoglio





Contact us

lgreselin@cspswiss.ch



gmazzocchi@cspswiss.ch



London

Dublin

New York

Frankfurt

Madrid

Luxemburg

Dubai

Tokyo

Melbourne

Hong Kong

