

Madrid, 11 de junio de 2020

De conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento UE 596/2014 sobre abuso de mercado, el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Gavari Properties SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") pone en conocimiento del mercado la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Que con fecha 10 de junio de 2020 la Sociedad ha celebrado en primera convocatoria Junta General Ordinaria de Accionistas con la concurrencia de accionistas titulares de acciones representativas del 100% del total de las acciones en que se divide el capital social (excluida la autocartera), adoptándose por unanimidad de las acciones concurrentes y en votación individual los siguientes acuerdos

PRIMERO.- Aprobar las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2019.

SEGUNDO.- Aprobar la aplicación del resultado en la forma propuesta por el Consejo de Administración.

TERCERO.- Aprobar la gestión social llevada a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2019.

CUARTO.- Autorizar a D. Alberto Gutknecht Donoso y D. José de Cabo Marías a los efectos del artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital

QUINTO.- Facultar en los más amplios términos a todos los miembros del Consejo de Administración y al Secretario no Consejero para la ejecución y elevación a público de los anteriores acuerdos.

El detalle de los acuerdos anteriores se refleja en el Anexo I a la presente.

Atentamente,

DA Singular Lawyers, S.L.P.
Secretario del Consejo de Administración de Gavari Properties SOCIMI, S.A.
P.p. D. Ivo Portabales González-Choren

Anexo I.- Detalle de los acuerdos adoptados.

PRIMERO.- Aprobar las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2019.

"En relación con el primer punto del Orden del Día se adopta por unanimidad (con el voto a favor de 378.143 acciones (representativas de un 99,17% del capital social) y sin contar las 3.174 acciones en autocartera (equivalentes al 0,83 % del capital social) los siguientes acuerdos:

*Aprobar el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, la memoria abreviada correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2019 y acompañadas del informe de auditoría expedido por parte de los auditores inscritos de la Sociedad que se adjuntan como **Anexo II.**"*

SEGUNDO.- Aprobar la aplicación del resultado en la forma propuesta por el Consejo de Administración.

"En relación con el segundo punto del Orden del Día se adopta por unanimidad (con el voto a favor de 378.143 acciones (representativas de un 99,17% del capital social) y sin contar las 3.174 acciones en autocartera (equivalentes al 0,83 % del capital social) los siguientes acuerdos:

Aprobar la siguiente aplicación del resultado del ejercicio:

Concepto	2019
Base de reparto: Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(410.466,60)
TOTAL A REPARTIR	(410.466,60)
Aplicación de resultados negativos: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(410.466,60)
TOTAL APLICADO	(410.466,60)

"

TERCERO.- Aprobar la gestión social llevada a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2019.

"En relación con el tercer punto del Orden del Día se adopta por unanimidad (con el voto a favor de 378.143 acciones (representativas de un 99,17% del capital social) y sin contar las 3.174 acciones en autocartera (equivalentes al 0,83 % del capital social) los siguientes acuerdos:

Aprobar la gestión social llevada a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad durante el ejercicio 2019."

CUARTO.- Autorizar a D. Alberto Gutknecht Donoso y D. José de Cabo Marías a los efectos del artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital

"En relación con el cuarto punto del Orden del Día se adopta por mayoría (con el voto a favor de 256.580 acciones (representativas de un 67,29% del capital social), la abstención de 121.883 acciones (representativas de un 32% del capital social), correspondientes a los accionistas D. Alberto Gutknecht Donoso y D. José de Cabo

Marías y sin contar las 3.174 acciones en autocartera (equivalentes al 0,83 % del capital social) los siguientes acuerdos:

Autorizar a D. Alberto Gutknecht Donoso y D. José de Cabo Marías para que puedan dedicarse al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad, bien sea por cuenta propia o por cuenta ajena, todo ello sin perjuicio de posibles autorizaciones singulares que puedan, en su caso, otorgarse en el futuro, de conformidad con los límites y requisitos establecidos en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital."

QUINTO.- Facultar en los más amplios términos a todos los miembros del Consejo de Administración y al Secretario no Consejero para la ejecución y elevación a público de los anteriores acuerdos.

"En relación con el quinto punto del Orden del Día se adopta por unanimidad (con el voto a favor de 378.143 acciones (representativas de un 99,17% del capital social) y sin contar las 3.174 acciones en autocartera (equivalentes al 0,83 % del capital social) los siguientes acuerdos:

Facultar a todos los miembros del Consejo de Administración y al Secretario no Consejero en los más amplios términos para que, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo todos los actos que sean necesarios para la ejecución de los acuerdos adoptados (...)"

Anexo II.- Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2019.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuten.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas

Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019

ÍNDICE

- Balance abreviado a 31 de diciembre de 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019
- Estados de cambios en patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019
- Memoria abreviada correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuten.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Balance abreviado a 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2019			
(Expresado en Euros)			
<i>Activo</i>	NOTAS	2019	2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		11.962.309,31	7.042.422,67
II. Inmovilizado material	5	-	182.902,85
III. Inversiones inmobiliarias	6	11.939.936,94	6.853.363,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	22.372,37	6.156,82
B) ACTIVO CORRIENTE		432.494,10	257.818,12
I. Existencias		-	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	7	56.832,95	10.100,72
1. Clientes ventas y prestación de servicios		56.832,95	10.100,72
b) Cltes.ventas y prestación servicios CP		56.832,95	10.100,72
IV. Inversiones financieras a corto plazo	7	69.687,79	1.035,84
V. Periodificaciones a corto plazo	14	3.450,36	24.202,36
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	8	302.523,00	222.479,20
TOTAL ACTIVO		12.394.803,41	7.300.240,79

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuten.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2019			
(Expresado en Euros)			
Pasivo	NOTAS	2019	2018
A) PATRIMONIO NETO	9	4.045.049,34	3.755.515,94
A-1) Fondos propios		4.045.049,34	3.755.515,94
I. Capital		2.236.710,00	1.910.210,00
1. Capital escriturado		2.236.710,00	1.910.210,00
II. Prima de emisión		2.313.144,40	1.939.731,00
III. Reservas		-34.631,98	-34.777,58
2. Otras reservas		-34.631,98	-34.777,58
V. Resultados de ejercicios anteriores		-59.706,48	0,00
VI. Otras aportaciones de socios		0,00	59,00
VII. Resultado del ejercicio	3	-410.466,60	-59.706,48
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.318.594,64	1.203.857,15
II. Deudas a largo plazo	10	5.318.594,64	1.203.857,15
1. Deudas con entidades de crédito		5.286.903,81	1.190.492,86
3. Otras deudas a largo plazo		31.690,83	13.364,29
C) PASIVO CORRIENTE		3.031.159,43	2.340.867,70
II. Deudas a corto plazo	10	2.783.264,26	2.255.247,86
1. Deudas con entidades de crédito		252.985,74	2.243.219,76
3. Otras deudas a corto plazo		2.530.278,52	12.028,10
IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	10	226.052,17	77.286,84
1. Proveedores		307,43	0,00
b) Proveedores a corto plazo		307,43	0,00
2. Otros acreedores	10 y 11	225.744,74	77.286,84
V. Periodificaciones a corto plazo	14	21.843,00	8.333,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.394.803,41	7.300.240,79

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada ejercicio 2019			
(Expresado en Euros)			
<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	NOTA	2019	2018
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	587.413,90	105.467,66
700 VENTAS DE MERCADERÍAS		587.413,90	105.467,66
6. Gastos de personal	13	-3.045,76	0,00
640 SUELDOS Y SALARIOS		-2.283,48	0,00
642 SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA		-762,28	0,00
7. Otros gastos de explotación		-528.543,11	-81.441,68
622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	13	-48.190,40	-7.994,49
623 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	13	-290.646,38	-50.250,34
624 TRANSPORTES	13	-9.389,28	0,00
625 PRIMAS DE SEGUROS	13	-17.237,57	-7.100,80
626 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE	13	-19.711,95	-256,23
627 PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.	13	-121,00	0,00
628 SUMINISTROS	13	-39.144,56	-4.331,04
629 OTROS SERVICIOS	13	-45.135,88	-2.539,78
631 OTROS TRIBUTOS		-41.931,83	-4.335,58
650 PERD. CRÉD. COMER. INCOBRABLES		-17.034,26	0,00
694 PERD. DETER. CRED. OP. COMERC.		0,00	-4.633,42
8. Amortización de inmovilizado	13	-114.873,77	-16.631,51
682 AMORTIZ. DE INV. INMOBILIARIAS		-114.873,77	-16.631,51
12. Otros resultados		-5.382,32	871,89
678 GASTOS EXCEPCIONALES		-9.216,69	-1,00
778 INGRESOS EXCEPCIONALES		3.834,37	872,89
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-64.431,06	8.266,36
14. Gastos financieros	13	-346.035,54	-67.972,84
662 INTERESES DE DEUDAS		-309.642,04	-67.972,84
669 OTROS GASTOS FINANCIEROS		-36.393,50	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO		-346.035,54	-67.972,84
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-410.466,60	-59.706,48
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	-410.466,60	-59.706,48

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

Estados de cambios en patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

	Capital Escriturado (Nota 9)	Prima de emisión	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
I. Total ingresos y gastos reconocidos						-59.706,48	-59.706,48
II. Operaciones con socios o propietarios	1.910.210,00	1.939.731,00			59,00		3.850.000,00
1. Aumentos de capital	1.910.210,00	1.939.731,00					3.849.941,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios					59,00		59,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto			-34.777,58				-34.777,58
2. Otras variaciones			-34.777,58				-34.777,58
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	1.910.210,00	1.939.731,00	-34.777,58		59,00	-59.706,48	3.755.515,94
I. Total ingresos y gastos reconocidos						-410.466,60	-410.466,60
II. Operaciones con socios o propietarios	326.500,00	373.413,40			-59,00		699.854,40
1. Aumentos de capital	326.500,00	373.413,40					699.913,40
3. Otras operaciones con socios o propietarios					-59,00		-59,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto			145,60	-59.706,48		59.706,48	145,60
2. Otras variaciones			145,60	-59.706,48		59.706,48	145,60
B. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	2.236.710,00	2.313.144,40	-34.631,98	-59.706,48	0,00	-410.466,60	4.045.049,34

A) Estado abreviado de ingresos y gastos

NIF sociedad: A88146592

Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

	NOTA	Importe 2019	Importe 2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	-410.466,60	-59.706,48
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		-410.466,60	-59.706,48

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Memoria abreviada correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019 (Expresada en euros)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

1. Inmovilizado material
2. Inversiones inmobiliarias
3. Deterioro de valor y amortización de activos no financieros
4. Arrendamientos
5. Activos financieros
6. Pasivos financieros
7. Coberturas contables
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
9. Activos corrientes y no corrientes. Clasificación
10. Impuesto sobre beneficios
11. Ingresos, gastos y periodificaciones
12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental
13. Transacciones entre partes vinculadas
14. Provisiones y contingencias

05 – INMOVILIZADO MATERIAL

06 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

07 – ACTIVOS FINANCIEROS

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



- 08- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES
- 09 - PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS
- 10 - PASIVOS FINANCIEROS
- 11- SITUACIÓN FISCAL
- 12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE SU CONDICIÓN DE SOCIMI
- 13 – INGRESOS Y GASTOS
- 14 – PERIODIFICACIONES
- 15 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
- 16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS
- 17 – OTRA INFORMACIÓN
- 18 – HECHOS POSTERIORES

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle del Pinar número 15, 1ºB Oficina de Madrid.

Se constituyó el 3 de julio de 2018, bajo la denominación Gavari Properties Socimi, S.A.

Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades 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 principal 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.
- 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, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- 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.

El Código Nacional de Actividades Económicas es el (CNAE): 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).

Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo 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.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las propiedades inmobiliarias residenciales situadas en Málaga, Madrid y Getafe, dentro de las Comunidades Autónomas de Andalucía y Madrid, respectivamente.

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 Régimen SOCIMI

El 3 de julio de 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre el impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores y en base a los avances llevados a cabo por la sociedad a lo largo del ejercicio 2019 encaminados a la consecución de los requisitos, la Sociedad cumplirá plenamente con ellos antes de la conclusión del periodo transitorio marcado por la ley.

La Sociedad se encuentra por tanto 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. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1.- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2.- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3.- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha 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 tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo 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 periodo 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 periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

3. Principio de empresa en funcionamiento:

A 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra asciende a 2.599 miles de euros negativos (2.083 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). No obstante, la sociedad tiene garantizadas las necesidades de liquidez a corto plazo de acuerdo con las acciones tomadas con posterioridad al cierre del ejercicio descritas en la nota de hechos posteriores (Nota 18), tales como ampliaciones de capital y cancelaciones de préstamos participativos.

Por tanto, la empresa tiene garantizadas sus necesidades de liquidez en el corto plazo, por lo que los Administradores estiman que puede continuar con sus actividades, así como, cumplir sus obligaciones en el corto plazo y atender por tanto al principio de empresa en funcionamiento.

4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor recuperable los administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente (CBRE) la realización de una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión inmobiliaria y que utilicen una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo y considerando las condiciones actuales de mercado siguiendo las directrices del Royal Institution of Chartered Surveyors (Nota 6).

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 3 de julio de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como el Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del período mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta 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 de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

5. Comparación de la información:

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros abreviados del ejercicio actual con los del ejercicio anterior, teniendo en cuenta la duración de los ejercicios a comparar ya que el ejercicio 2019 ha sido completo (de 1 de enero a 31 de diciembre) mientras que en 2018 la sociedad existió un periodo inferior (de 3 de julio de 2018 a 31 de diciembre de 2018).

6. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

7. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al Plan General Contable.

8. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

CONCEPTO	2019
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(410.466,60)
TOTAL A REPARTIR	(410.466,60)
Aplicación de resultados negativos:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(410.466,60)
TOTAL APLICADO	(410.466,60)

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estas cuentas anuales:

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncity.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



-1. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil estimada
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

2. Inversiones inmobiliarias

- Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

Las propiedades inmobiliarias que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 33 años.

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha. Estas valoraciones externas han sido realizadas con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La determinación del valor razonable de activos ha sido realizada al 31 de diciembre de 2019, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa. La valoración se ha llevado a cabo por Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U (esencialmente respecto a los activos que conforman el proyecto aportación) y CBRE Valuation Advisory S.A, determinando el valor de mercado mediante la aplicación de los estándares mencionados, siendo el resultado de la combinación de diferentes

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Verificación imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

- Mobiliario calificado como inversiones inmobiliarias:

Los bienes comprendidos en el apartado de mobiliario dentro de la categoría de inversiones inmobiliarias, y en extrapolación de los criterios seguidos por el Plan General Contable para el inmovilizado material que en su Norma de Registro y valoración cuarta se remite a la segunda, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren. Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Las amortizaciones, que se llevan a cabo desde el momento en que los bienes están disponibles para su puesta en funcionamiento, se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años de vida útil estimada
Mobiliario y enseres	10 años

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización para si procediese efectuar ajuste de forma prospectiva.

3. Deterioro de valor de activos no financieros:

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalwers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Verificación de este documento en el sistema de firma electrónica. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



4. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario:

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

5. Activos financieros:

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar:

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación:

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Deterioro de valor de los activos financieros:

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de estos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



6. Pasivos financieros:

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar:

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo, que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

7. Coberturas contables:

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

9. Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

10. 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 corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos 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.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2019 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. 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.

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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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, siempre y cuando el Régimen SOCIMI lo permita.

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 de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

11. Ingresos, gastos y periodificaciones

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos y los gastos anticipados que no corresponden al ejercicio 2019, son reconocidos en el pasivo y activo del balance respectivamente en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. En concreto y en base a la actividad de la sociedad, los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como el Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

13. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales abreviadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales abreviadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

14. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

05.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas de inmovilizado material es el siguiente:

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2019	Importe 2018
SALDO INICIAL BRUTO	182.902,85	-
(+) Entradas	-	5.244.057,90
(+/-) Traspasos	(182.902,85)	(5.061.155,05)
SALDO FINAL BRUTO	-	182.902,85

Las obras en curso al final de la obra se traspasan a inversiones inmobiliarias.

06.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos en el ejercicio 2019 y 2018 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones y mobiliario) es el siguiente:

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

(euros)	Saldo inicial (2018)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (2019)
Coste					
Terreno	4.232.181,32	2.365.982,24		16.943,64	6.615.107,20
Construcciones	2.637.813,19	2.545.864,36		182.902,85	5.366.580,40
Mobiliario	-	89.754,61			89.754,61
	6.869.994,51	5.001.601,21	-	199.846,49	12.071.442,21
Amortización Acumulada					
Construcciones	- 16.631,51	-110.693,41		-	127.324,92
Mobiliario		-4.180,36		-	4.180,36
	- 16.631,51	- 114.873,77	-	-	131.505,28
Valor Neto contable	6.853.363,00	4.886.727,44	-	199.846,49	11.939.936,93

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Ejercicio 2018					
Coste					
Terreno		4.232.181,32			4.232.181,32
Construcciones		2.637.813,19			2.637.813,19
	-	6.869.994,51	-	-	6.869.994,51
Amortización Acumulada					
Inversiones Inmobiliarias		-16.631,51		-	16.631,51
	-	- 16.631,51	-	-	16.631,51
Valor Neto contable	-	6.853.363,00	-	-	6.853.363,00

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2018 y 2019 para los distintos inmuebles es el siguiente:

euros	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2018	Adquisiciones inmuebles 2019 (precio adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2019	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2019
<i>Dolores Cerezo 2</i>	990.254,76		103.959,02	1.094.213,78
<i>Dolores Cerezo 4</i>	959.508,88		70.564,13	1.030.073,01
<i>CARCELERAS 3</i>	364.880,74		74.657,31	439.538,05
<i>CARCELERAS 5</i>	370.165,34		67.383,18	437.548,52
<i>CARCELERA 7</i>	340.007,30		124.474,74	464.482,04
<i>CAÑAS 3</i>	308.756,54		90.213,71	398.970,25
<i>CAÑAS 7</i>	319.415,68		91.747,28	411.162,96
<i>LEANDRO MARTINEZ 37</i>	360.653,83		146.748,96	507.402,79
<i>ZALDIVAR 2, ESC. DCHA</i>				
<i>ASCAO 57, ESC. DCHA, 5</i>				
<i>ANTURCE 69, BAJO A, P</i>				
<i>BERASTEGUI 8, 1 IZQDA</i>				
<i>ANTONIO FOLGUERAS 5, 2</i>				
<i>VENANCIO MARTIN 27, 5</i>				
<i>SIERRA DE CARBONERA 43</i>				
<i>ESTEBAN COLLANTES 50,</i>	1.625.340,44		9.160,80	1.634.501,24
<i>CASTILLO DE SIMANCAS 1</i>				
<i>YECLA 7, ESC. DCHA, 4</i>				
<i>JOSE ARCONES GIL 58, 5</i>				
<i>ENRIQUE VELASCO 18, 2</i>				
<i>LOPEZ GRASS 31, 5 C,</i>				
<i>ALMONACID 19, 4 C, MA</i>				
<i>SAN HERCULANO 5, 5 B,</i>				
<i>LOPEZ GRASS 29, 5 C,</i>				
<i>CALLEJO 2</i>	1.231.011,00		1.831,11	1.232.842,11
<i>Daoiz 38</i>				
<i>Daoiz 40</i>		1.865.205,20	1.398.821,22	3.264.026,42
<i>Daoiz 42</i>				
<i>Daoiz 46</i>				
<i>Marcelino Alvarez</i>		1.074.200,00	82.481,04	1.156.681,04
Valor contable	6.869.994,51	2.939.405,20	2.262.042,50	12.071.442,21

La Sociedad ha adquirido en el ejercicio 2019 los siguientes inmuebles que califica contablemente como inversión inmobiliaria:

- Proyecto Carlos III: comprende la adquisición mediante escritura pública con número de protocolo mil sesenta y cuatro a fecha 5 de junio de 2019 ante el notario Luis Rueda Esteban de los edificios

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

con números 38,40,42 y 46 de la calle Daoiz, sita en Getafe (Madrid) en su práctica totalidad, a excepción del 50% de tres de las treinta y ocho viviendas que componen los mencionados edificios (para una de los cuales ya ha sido resuelto el proceso de disolución de proindiviso). El precio global de la compraventa ascendió a 1.865.205,20 euros.

- Proyecto Marcelino Álvarez: comprende la adquisición mediante escritura pública con número de protocolo mil setecientos ochenta y dos, a fecha 27 de septiembre de 2019 ante el notario Luis Rueda Esteban del edificio con número 13 de la calle Marcelino Álvarez, sita en Madrid. El precio global de la compraventa ascendió a 1.074.200,00 euros.

El desglose de saldos y movimientos de inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2018 e el siguiente:

euros	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2017	Adquisiciones inmuebles 2018 (precio adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2018	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2018
Ejercicio 2018				
Málaga				
<i>Dolores Cerezo 2 y 4</i>		1.650.000,00	299.763,64	1.949.763,64
<i>CARCELERAS 3, 5 y 7</i>				
<i>CAÑAS 3 y 7</i>		1.859.150,01	204.729,42	2.063.879,43
<i>LEANDRO MARTINEZ 37</i>				
Madrid				
<i>ZALDIVAR 2, ESC. DCHA</i>				
<i>ASCAO 57, ESC. DCHA, 5</i>				
<i>ANTURCE 69, BAJO A, P</i>				
<i>BERASTEGUI 8, 1 IZQDA</i>				
<i>ANTONIO FOLGUERAS 5, 2</i>				
<i>VENANCIO MARTIN 27, 5</i>				
<i>SIERRA DE CARBONERA 43</i>				
<i>ESTEBAN COLLANTES 50,</i>		1.613.292,87	12.047,57	1.625.340,44
<i>CASTILLO DE SIMANCAS 1</i>				
<i>YECLA 7, ESC. DCHA, 4</i>				
<i>JOSE ARCONES GIL 58, 5</i>				
<i>ENRIQUE VELASCO 18, 2</i>				
<i>LOPEZ GRASS 31, 5 C,</i>				
<i>ALMONACID 19, 4 C, MA</i>				
<i>SAN HERCULANO 5, 5 B,</i>				
<i>LOPEZ GRASS 29, 5 C,</i>				
<i>CALLEJO 2</i>		1.200.000,00	31.011,00	1.231.011,00
Valor Neto contable	-	6.322.442,88	547.551,63	6.869.994,51

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió una serie de inmuebles por importe total de 6.322.442,88 euros, que están ubicados en Málaga y Madrid, que se activaron en contabilidad junto a los gastos necesarios hasta su puesta a disposición por un importe total de 238.600,83 euros.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Además, la contabilización de gastos activables por importe de 308.950,80 euros supuso el incremento de las cuentas de construcción de los inmuebles, los más relevantes por obras de mejora en las viviendas o edificios.

A continuación, se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas en función de la localización del proyecto, composición por inmuebles y superficie:

PROPIEDAD	MUNICIPIO	Nº DE UNIDADES (VIVIENDAS + LOCALES)	SUPERFICIE (m2)	% de ocupación
Callejo 2	Madrid	12	794,99	100%
Venancio Martín 27	Madrid	1	60	100%
Enrique Velasco 18	Madrid	1	55,7	100%
López Grass 31	Madrid	1	58	100%
López Grass 29	Madrid	1	60	100%
Almonacid 19	Madrid	1	53	100%
Antonio Folgueras 5	Madrid	1	49,7	100%
Sierra Carbonera 43	Madrid	1	60	100%
Marcelino Álvarez	Madrid	10	603,72	70%
Ascao 57	Madrid	1	65	100%
Santurce 69	Madrid	1	57	100%
Berastegui 8	Madrid	1	49,75	100%
Esteban Collantes 50	Madrid	1	66,3	100%
José Arcones Gil 58	Madrid	1	70	100%
Zaldivar 2	Madrid	1	49,4	100%
Castillo Simancas 12	Madrid	1	50	100%
Yecla 7	Madrid	1	49,4	100%
San Herculano 5	Madrid	1	85	100%
Carlos III	Getafe	38	2.561,21	34%
Cherry	Málaga	36	2.408,17	92%
Nadine	Málaga	46	2.822,36	89%
TOTAL		158	10.128,70	

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Arrendamientos operativos:

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento, tanto a 2019 como a 2018, tienen una duración entre uno y sesenta años.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2019 a 587.413,90 euros, siendo en el ejercicio 2018 de 105.467,66 euros (Nota 13).

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo (Nota 14).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 diciembre de 2019, calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente asciende a 15.608.000 euros.

La Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2018 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 6.853.363,00 euros, hipotecados como garantía de préstamos por importe de 3.433.712,62 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas eran MÁLAGA: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37, y MADRID: Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB, López Grass 29, 5º C, Callejo 2.

A 31 de diciembre de 2019 tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.854.362,68 euros sin incluir el mobiliario, como garantía de préstamos por importe de 5.539.889,55 euros a dicha fecha (ver Nota 10). Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2019 son las mismas que se detallan para el ejercicio 2018 incluyendo además los inmuebles de Marcelino Álvarez 13 en Madrid y en Getafe (Madrid) Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42 y Daoiz 46.

A 31 de diciembre de 2019 como en el ejercicio 2018 la totalidad de inmuebles de la sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con aseguradoras tales como Axa Seguros Generales S.A. y Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

07 - ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo:

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo:

CONCEPTO	2019	2018
Fianzas entregadas a largo plazo	22.372,37	6.156,82
Totales	22.372,37	6.156,82

Los importes arriba indicados recogen las siguientes partidas de balance:

- Activos financieros no corrientes: fianzas entregadas a largo plazo

Se corresponde con fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes según la normativa vigente.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Activos financieros a corto plazo:

El detalle de los activos financieros corrientes es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Cientes	39.798,35	10.100,72
Cientes de dudoso cobro	17.034,60	-
Créditos a corto plazo	8.187,79	-
Imposiciones a corto plazo	61.500,00	-
Fianzas constituidas a corto plazo	-	1.035,84
Totales	126.520,74	11.136,56

El saldo de 61.500 euros de las imposiciones a corto plazo se corresponde con la realizada en Unicaja en el ejercicio 2019.

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	302.523,00	222.479,20
TOTALES	302.523,00	222.479,20

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

09 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

El 3 de julio de 2018 se constituyó la Sociedad GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 6.000 acciones de diez euros de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Sociedad.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.395.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 139.500 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 23 días naturales. Finalmente, el 10 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 89.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por accionistas existentes y por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 950.000 euros.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 750.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 75.000 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, y se delega en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo adoptado deba llevarse a efecto dentro del plazo legal de un año. Finalmente, el 11 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 25.000 nuevas acciones de 11 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.200.000 euros. El 09 de octubre de 2018 dichos acuerdos son elevados a público.

El 08 de octubre 2018 la Junta General de Accionistas aprueba realizar una ampliación de capital, por aportación no dineraria, mediante aportación de bienes inmuebles, por importe de 415.000 euros mediante

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

la emisión y puesta en circulación de hasta 41.500 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por un accionista existente, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.615.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de octubre de 2018.

El 29 de octubre de 2018 la Junta General de Accionistas aprueba ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.190.480 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 119.048 acciones, de 10 euros de valor nominal y 11 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 35 días naturales. Finalmente, el 30 de noviembre 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 29.521 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 11 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.910.210 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 4 de diciembre de 2018.

El 28 de febrero de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una ampliación de capital por importe de 1.500.000 mediante aportación dineraria mediante la emisión 150.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 30 de abril 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe el total de aumento inicialmente acordado y se realiza una ampliación incompleta por importe de 266.330 euros, compuesta por 26.633 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal con una prima de emisión de 11,40 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 20 de junio de 2019.

El 20 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una nueva ampliación de capital por un importe de 1.500.000 euros que se compondría por 150.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 31 de julio 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe la ampliación inicialmente acordada y se lleva a cabo una ampliación incompleta de 60.170 euros, compuesta por 6.017 acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 11 de noviembre de 2019. Con ella el capital social queda compuesto por 223.671 acciones, todas ellas de 10 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 2.236.710 euros.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2019, el capital social está compuesto por 223.671 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

- Juan Merino de Cabo: 21,23 % (24,86% a 31 de diciembre de 2018)
- José Manuel de Cabo Marías: 16,77 % (19,63% a 31 de diciembre de 2018)
- Resto de accionistas: 62 % (55,51% a 31 de diciembre de 2018)

Reservas y resultado de ejercicios anteriores:

A 31 de diciembre de 2019 el importe de las reservas asciende a 34.631,98 euros (34.777,58 euros a 31 de diciembre de 2018).

El resultado negativo de ejercicios anteriores asciende 59.706,48 euros a 31 de diciembre de 2019 (0 euros a 31 de diciembre de 2018).

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

10 - PASIVOS FINANCIEROS

El saldo para este epígrafe es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
(euros)	2018			2019		
Pasivos financieros a Largo Plazo	1.190.492,86		1.190.492,86	5.286.903,81		5.286.903,81
Debitos y partidas por pagar		13.364,29	13.364,29		31.690,83	31.690,83
	1.190.492,86	13.364,29	1.203.857,15	5.286.903,81	31.690,83	5.318.594,64
Pasivos financieros a Corto Plazo	2.243.219,76	12.028,10	2.255.247,86	252.985,74	2.530.278,52	2.783.264,26
Debitos y partidas por pagar		77.286,84	77.286,84		225.744,74	225.744,74
Proveedores comerciales					307,43	307,43
	2.243.219,76	89.314,94	2.332.534,70	252.985,74	2.756.330,69	3.009.316,43
	3.433.712,62	102.679,23	3.536.391,85	5.539.889,55	2.788.021,52	8.327.911,07

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se distribuye según el siguiente detalle:

- Deuda con entidades de crédito.

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 2019	INTERESES Financieros 2019	COMISIÓN APERTURA 2019
NOVOBANCO	Callejo	600.000,00	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	10/12/2028	515.294,16	42.352,92	557.647,08	13.591,15	
BANKINTER	Cherry	1.200.000,00	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	03/05/2039	1.127.246,73	46.378,50	1.173.625,23	20.297,57	510,40
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.217.500,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.197.775,00	19.725,00	1.217.500,00	20.376,60	163,24
LIBERBANK	Nadine I	1.200.000,00	2,70%	15	24/06/2019	24/06/2034	1.101.026,14	66.433,82	1.167.459,96	16.301,22	568,05
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,90% + EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	729.906,42	46.951,09	776.857,51	7.529,27	52,85
Hipoteca Aportación (anterior)	Aportación									5.921,49	
PICHINCHA PRÉST 786955	Carlos III	182.500,00	2,5% + EURIBOR	15	17/07/2019	17/07/2034	179.575,00	2.925,00	182.500,00		
KUTXABANK	Marcelino Álvarez	500.000,00	2,35%	15	27/09/2019	27/09/2034	467.136,86	28.219,41	495.356,27	2.280,18	98,96
GASTOS FORMALIZAC deuda	Cherry									56.964,49	
INTERESES IZILEND y GLENCAR	Nadine I y Cherry									112.829,38	35.000,00
Comisiones PRESTAMOS							- 31.056,50		- 31.056,50		
		5.700.000,00					5.286.903,81	252.985,74	5.539.889,55	256.091,35	36.393,50

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuSign.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre	Vencimiento	Tipo de Interés	Gastos financieros devengados
	2018			2018
IZILEND GESTION	2.100.000,00	30/10/2019	1,1% MENSUAL 2,5% +interés variable (tipo básico	46.100,00
NOVOBANCO	600.000,00	10/12/2028	+1,750%)	916,67
TOTAL	774.543,31			2.756,60
BANKIA I	75.392,95	31/07/2034	2,50%	
BANKIA II	87.857,28	31/07/2034	1,05%	
BANKIA III	52.090,80	31/07/2034	2,50%	
BANKITER	45.730,56	29/04/2046	2%	
BANCO SANTANDER I	156.148,85	31/05/2032	1,50%	
BANCO SANTANDER II	85.226,06	31/05/2032	1,50%	
BANCO SANTANDER III	167.857,56	31/05/2032	1,50%	
BANCO SANTANDER IV	104.239,25	31/01/2033	1,50%	
GASTOS DE FORMALIZACION DE DEUDAS	-92.497,83			18.199,57
INTERES CP IZILEND GESTION	46.200,00			
INTERES CP NOVOBANCO	916,67			
	3.429.162,15			67.972,84

El 30 de octubre de 2018, el GLENCAR INVESTMENTS XXI DESIGNATED ACTIVITY COMPANY concedió un préstamo hipotecario por importe de 2.100.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la propiedad inmobiliaria de Málaga, Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. En el ejercicio 2019 se procedió a la amortización total del préstamo y cancelación de las garantías del mismo: el 3 de mayo se llevó a cabo la escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca mediante la entrega de 1.150.000 euros por la entidad a la prestamista, el 24 de junio la prestataria paga 1.113.279,38 euros en concepto de repago y amortización total del saldo vivo del préstamo e intereses devengados, quedando con ellos cancelada totalmente la garantía hipotecaria constituida.

El 10 de diciembre de 2018, NOVO BANCO, S.A Sucursal en España concedió un préstamo hipotecario por importe de 600.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la propiedad inmobiliaria de Madrid, Callejo 2. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 10 de diciembre de 2028, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 557.647,08 euros. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 2,5% siendo aplicable un 1,75% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento.

En el ejercicio 2019, el 3 de mayo, BANKINTER S.A. otorgó un préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 1.200.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y construcciones situados en Málaga, Dolores Cerezo 2 y 4. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 3 de mayo de 2039, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 1.173.625,23 euros.

El 5 de junio de 2019 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 1.217.500 euros, con objeto de financiar la adquisición y rehabilitación de los terrenos y construcciones sitios en la calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 5 de junio 2034, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 1.217.500 euros (misma cuantía que la concedida al estar el préstamo en carencia). El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento

El 24 junio de 2019 LIBERBANK S.A. concedió a la sociedad préstamo hipotecario por importe de 1.200.000 euros, con objeto de financiar la finca urbana sita en calles Leandro Martínez número 37, Carceleras números 3, 5 y 7 y Caña números 3 y 7 (todas ellas en Málaga). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 24 de junio de 2034, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 1.167.459,96 euros.

El 28 de junio de 2019 se otorga por UNICAJA BANCO S.A. préstamo hipotecario de 800.000 euros para la cancelación de préstamo hipotecario del anterior propietario de las fincas y adquisición de las viviendas sitas en Madrid, Calles Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB y López Grass 29, 5º C. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 28 de junio de 2034, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 776.857,51 euros.

El 17 julio de 2019 el BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concede préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 182.500 euros para la compra y rehabilitación del edificio de la Calle Daoiz 38 en Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 17 de julio de 2034, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 182.500 euros, (misma cuantía que la concedida al estar el préstamo en carencia). El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento.

El 27 de septiembre de 2019 KUTXABANK S.A. otorgó a la sociedad 500.000 euros en concepto de préstamo hipotecario para la adquisición del inmueble situado en Calle Marcelino Álvarez número 13 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá a 7 de octubre de 2034, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 495.356,27 euros.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

AÑO 2019		AÑO 2018	
Años	euros	Años	euros
2020	250.579,02	2019	2.185.723,04
2021	279.941,87	2020	86.357,27
2022	290.119,47	2021	87.035,86
2023	302.070,47	2022	87.697,16
2024	314.031,35	2023	88.379,07
2025	326.330,44	2024	89.064,14
Resto años	3.776.816,93	Resto años	804.900,61
TOTAL	5.539.889,55	TOTAL	3.429.157,15

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

- Derivados y otros:

(euros)	Derivados y otros	Derivados y otros
	2019	2018
Otras deudas a Largo plazo	31.690,83	13.364,29
TOTAL Largo Plazo	31.690,83	13.364,29
Otras deudas a corto plazo		
Deudas a corto plazo (participativos)	2.536.788,02	
Proveedores de inmovilizado cp	9.845,20	9.845,20
Cuenta corriente con socios/adm	1.063,36	
Partidas pendientes de aplicación	- 20.358,06	151,81
Fianzas recibidas cp	2.940,00	2.031,09
	2.530.278,52	12.028,10
Acreeedores comerciales y otras cuenta a pagar		
Proveedores	307,43	
Acreeedores por prest serv	211.133,24	65.270,91
Remuneraciones pdtes de pago	- 20,48	
HP, acreedora por conceptos fisc.	14.631,98	12.015,93
	226.052,17	77.286,84
TOTAL Corto Plazo	2.756.330,69	89.314,94

- Deudas a corto plazo (participativos)

La deuda privada que actualmente figura en el haber la empresa corresponden a préstamos convertibles (1.568.767,58), participativos (862.836) y privados (105.184,44) formalizados en su totalidad en el ejercicio 2019.

Los préstamos convertibles nacieron con la intención de obtener financiación de manera más rápida y flexible para la compra de los activos, particularidades que no lo que permitía una ampliación de capital.

CONCEPTO	2019	2018
Préstamo participativo Maria Luisa Galán, Enrique Baranda y Beatriz Baranda	862.836	0
Préstamo convertible Manuel Palomo	101.319,44	0
Préstamo convertible Álvaro Boada Suárez	126.219,62	0
Préstamo convertible José Manuel de Cabo	504.604,55	0
Préstamo convertible Loncito S.L	150.982,64	0
Préstamo convertible Francisco Javier Caverro	252.302,09	0
Préstamo convertible Francisco Borja Caverro	75.491,32	0
Préstamo convertible José María Álvarez Cienfuegos	50.569,44	0
Préstamo convertible Purificación del Cabo	50.388,89	0
Préstamo convertible Tomás Domecq	10.077,78	0
Préstamo convertible Iñigo Juantegui Zulategui	101.138,89	0
Préstamo convertible OCG Consulting Advisory SL	45.350	0
Préstamo convertible Beltrán Caverro	100.322,92	0
Préstamo Juan Merino	105.184,44	0
TOTAL	2.536.788,02	0

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La sociedad ha recibido a lo largo de 2019 fianzas y cobros anticipados por los arrendamientos que constituyen su actividad social. El vencimiento de estas partidas se encuentra directamente vinculado a la duración de los contratos.

CONCEPTO	2019	2018
Fianzas y cobros anticipados	31.690,83	13.364,29
Fianzas recibidas a corto plazo	2.940,00	2.031,09
TOTAL	34.630,83	15.395,38

Proveedores y acreedores comerciales:

A 31 de diciembre de 2019 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Acreedores y proveedores varios	211.440,67	65.270,91
TOTAL	211.440,67	65.270,91

El importe restante del epígrafe acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance asciende a 14.631,98 euros (12.015,93 euros en 2018) y que corresponden a Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 11).

11 - SITUACIÓN FISCAL

A 31 de diciembre el detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	14.631,98	12.015,93
TOTAL	14.631,98	12.015,93

No es posible considerar definitiva ninguna liquidación hasta inspección por las autoridades fiscales o fin del plazo de prescripción de 4 años establecido por la normativa tributaria.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que, en caso de inspección, diesen lugar a interpretaciones por parte de las autoridades fiscales divergentes de las que ha venido aplicando la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Se considera que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Cálculo del impuesto sobre beneficios:

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo del impuesto sobre sociedades:

CONCEPTO	2019	2018
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	-410.466,60	-59.706,48
+/- Diferencias permanentes	-145,60	-34.777,58
+/- Diferencias temporarias		
Con origen en el ejercicio	37.854,01	
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)		
Resultado fiscal (Base Imponible)	-372.758,19	-94.484,06

Las diferencias permanentes contenidas en el cuadro y contablemente imputadas a patrimonio neto se generan en las ampliaciones de capital.

La diferencia temporaria con origen en el ejercicio de 37.854,01 se debe a la diferencia entre la amortización contable de los elementos de inversiones inmobiliarias correspondientes a construcciones (3% anual) y la amortización fiscal máxima permitida según tablas por la normativa fiscal (2%).

Con base en la estimación de la vida útil de los activos inmobiliarios que han sido adquiridos por la Sociedad para el desarrollo de su objeto social, se ha determinado una vida útil de 33 años, por lo que la amortización contable dotada durante el ejercicio ha sido del 3% del valor de adquisición de los activos referidos. Para la determinación de este criterio, la Sociedad ha tomado en consideración el perfil de la actividad desarrollada, las características de los arrendatarios y el modelo de negocio (que implica una rotación de los activos a medio plazo).

La Sociedad es consciente de las limitaciones existentes en la normativa fiscal (artículo 12 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades) en relación con la amortización máxima permitida para los activos inmobiliarios (en particular, en el caso de edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas la amortización prevista es de un 2%), por lo que procederá en su caso a incorporar los ajustes al resultado contable que resulten procedentes para determinar el resultado fiscal de la Sociedad.

En el presente ejercicio y en virtud del desglose en la cascada de liquidación arriba detallado el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 0 euros, en base al resultado fiscal y teniendo en cuenta que de darse resultados positivos el tipo de gravamen aplicable a la sociedad según su forma social de SOCIMI es un 0%.

12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (Ley 11/2009 con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012)

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó el 3 de julio de 2018 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen reservas positivas, en cuanto a las reservas negativas en su totalidad están sujetas al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, al ser pérdidas el resultado del ejercicio.

- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general
- No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

PROYECTO	POBLACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	TIPO DE ACTIVO	USO
Dolores Cerezo	Málaga	31/07/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Nadine	Málaga	30/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Aportación	Madrid	11/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Callejo	Madrid	29/11/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Carlos III	Getafe	5/06/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Marcelino Álvarez	Madrid	27/09/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuten.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

La composición por inmuebles de los proyectos arriba referenciados es la siguiente:

- Proyecto Dolores Cerezo: C/ Dolores Cerezo números 2 y 4.
- Proyecto Nadine: C/ Carceleras números 3, 5 y 7, C/ Caña 3 y 7 y C/ Leandro Martínez 37.
- Proyecto Aportación: C/ Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, Lopez Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB, Lopez Grass 29, 5º C
- Proyecto Callejo: C/ Callejo número 2
- Proyecto Carlos III: C/ Daoiz 38, 40, 42 y 46.
- Proyecto Marcelino Álvarez: C/ Marcelino Álvarez número 13

- Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

13 – INGRESOS Y GASTOS:

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación:

CONCEPTO	2019	2018
Arrendamiento de viviendas	587.413,90	105.467,66
TOTAL	587.413,90	105.467,66

El montante total de la cifra de negocios de la sociedad se corresponde al arrendamiento de viviendas, actividad realizada de forma íntegra en España (en concreto entre las localidades de Málaga, Getafe y Madrid).

Gastos de personal:

CONCEPTO	2019	2018
Sueldos y salarios	2.283,48	-
Seguridad Social	762,28	-
TOTAL	3.045,76	-

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Reparaciones y conservación	48.190,40	7.994,49
Servicios de profesionales independientes	290.646,38	50.250,34
Transportes	9.389,28	-
Primas de seguros	17.237,57	7.100,80
Servicios bancarios	19.711,95	256,23
Publicidad, propaganda y RRPP	121,00	-
Suministros	39.144,56	4.331,04
Otros servicios	45.135,88	2.539,78
TOTAL	469.577,02	72.472,68

Amortización:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	114.873,77	16.631,51
TOTAL	114.873,77	16.631,51

Gastos financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Intereses de deudas ENT. Crédito	256.091,35	67.972,84
Intereses de deudas Privada	53.481,02	
Comisiones de apertura	36.393,50	
Otros gastos financieros	69,67	
TOTAL	346.035,54	67.972,84

Los gastos financieros corresponden al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito.

14- PERIODIFICACIONES

Periodificaciones en el activo:

Esta partida se compone de gastos anticipados que incluyen cuotas de seguros u otras provisiones de gastos realizados para la prestación de servicios futuros, siendo su desglose el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Periodificaciones a corto plazo	3.450,36	24.202,36
TOTAL	3.450,36	24.202,36

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Periodificaciones en el pasivo:

En este epígrafe se recogen los ingresos anticipados recibidos de los ayuntamientos por aquellos contratos de arrendamiento subvencionados. Su importe, es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Periodificaciones a corto plazo	21.843,00	8.333
TOTAL	21.843,00	8.333

15- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y Transacciones:

La Sociedad en el ejercicio 2019 ha realizado varias operaciones consideradas como vinculadas, ya sea por porcentaje de participación de los socios como con las empresas que estén unidas por el mismo administrador, socio o consejero.

Dentro de las operaciones vinculadas realizadas por la empresa están los préstamos privados y/o participativos por importe de 2.536.788,02 euros, los cuales han generado unos intereses ascendientes a 53.481,02 euros, de dichos intereses 14.952,02 son intereses por pagar y ya reconocidos como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. (Ver nota 10 deuda privada)

Adicionalmente, ha realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) con las mercantil GAVARI ASSETS MANAGEMENT S.L., empresa relacionada por vinculación de socios y/o administrador/consejero, por importe de 103.317,48 euros.

Administradores y alta dirección:

Los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la sociedad no reciben ningún tipo de remuneración.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen miembros de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

Riesgo de crédito:

Por la actividad de la sociedad y su situación en cuanto a instrumentos financieros poseídos, el mayor riesgo que puede apreciarse se encuentra en los saldos a cobrar directamente vinculados al ejercicio de su actividad de arrendamiento.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	22.372,37	6.156,82
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56.832,95	10.100,72
Inversiones financieras a corto plazo	69.687,79	1.035,84
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	302.523,00	222.479,20
TOTAL	451.416,11	239.772,58

Para aquellos créditos comerciales de los que la sociedad es acreedora y ha iniciado procedimiento judicial se ha procedido a la correspondiente dotación de deterioro.

Riesgo de mercado:

Otro posible riesgo al que está expuesto la sociedad y por tanto cabe reseñar es el riesgo de mercado que se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés (que en el caso de la sociedad se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable), de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

17 – OTRA INFORMACIÓN

Estructura de personal:

La sociedad tiene en el ejercicio 2019 una empleada.

El Consejo de Administración lo forman 3 personas (2 hombres y 1 mujer):

- Juan Merino de Cabo
- José de Cabo Marías
- Purificación Cabo Olmos

Honorarios de auditoría:

Ha sido realizada por Ernst & Young, siendo los honorarios devengados por los servicios prestados de 13.400 euros (8.500 euros a 31 de diciembre de 2018).

Periodo medio de pago a proveedores:

La información del periodo medio de pago a proveedores, en atención al deber de información al respecto contenido en la DA 3 de la L 15/2010, es la siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	107,66 días	110,57 días

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la sociedad:

- A fecha 4 de febrero de 2020 se lleva a cabo ampliación de capital por importe de 349.975,60 euros.
- En febrero de 2020 se reciben compromisos de inversión por importe de 2.200.000 euros según el detalle siguiente:

17 de febrero, Alberto Gutknecht, 1.500.000 euros
21 de febrero, Fermat Inversiones S.L., 200.000 euros.
26 de febrero, VK Vazquez Krasnow S.L., 500.000 euros.
- El 10 de febrero de 2020 se llevan a cabo las siguientes operaciones respecto a préstamos hipotecarios con el Banco Pichincha:
 - Ampliación y novación modificativa mediante escritura ante el notario Luis Rueda Esteban (protocolo 266) por importe de 12.500 euros, quedando un capital pendiente de 195.000 euros.
 - Ampliación y novación modificativa mediante escritura ante el notario Luis Rueda Esteban (protocolo 267) por importe de 97.500 euros, quedando un capital pendiente de 1.315.000 euros.
 - Constitución de préstamo mediante escritura pública ante el notario Luis Rueda Esteban (protocolo 268) por importe de 40.000 euros.
- En febrero de 2020 se comunica la conversión de préstamos de inversores conforme al siguiente detalle:

Inversor	Importe	Importe a convertir
José Manuel de Cabo Marías	300.000	300.000
Loncito S.L.	150.000	150.000
Francisco-Javier Caverro de Carondelet Christou	150.000	150.000
Borja Caverro de Carondelet Aguirre	25.000	25.000
José Manuel de Cabo Marías	50.000	50.000
Borja Caverro de Carondelet Aguirre	50.000	50.000
Francisco-Javier Caverro de Carondelet Christou	100.000	100.000
Beltrán Caverro de Carondelet Aguirre	100.000	50.000
TOTAL	925.000	875.000

- El 20 de febrero de 2020 se recibió la carta de dimisión de Dña. Purificación de Cabo Olmos como consejera de la Sociedad. En esa misma fecha, la JGA aprobó la dimisión de Dña Purificación y aprobó el nombramiento de D. Borja Caverro de Carondelet Aguirre quien remitió a su vez carta de aceptación del cargo el 5 de febrero de 2020.
- El 27 de marzo de 2020 la JGA nombra como consejero de la Sociedad a D. Alberto Gutknecht Donoso quien acepta el cargo en la misma sesión.
- En fecha 27 de marzo de 2020 la Junta General de Accionistas aprueba sucesivos aumentos de capital por importe total de 2.629.321,23 euros.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalayers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Adicionalmente, el pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar de manera significativa en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones que a continuación se enumeran con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto de la pandemia, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete en ningún momento la aplicación del principio de empresa en funcionamiento:

- Lanzamiento de comunicados a todos los inquilinos para mostrar nuestra disponibilidad a abordar cualquier complejidad con el pago de la renta.
- Refuerzo del canal de comunicación con inquilinos para recoger y trasladar a la dirección sus comunicaciones.
- Creación de un espacio corporativo formado por consejeros para abordar cada uno de los expedientes que reclamen apoyo por parte de Gavari, el cual estudiará cada uno de ellos de forma específica y formulará propuestas que flexibilicen el pago de rentas ad hoc a cada circunstancia de ingresos por hogar.
- Para el proyecto enfocado a universitarios - Carlos III - se ha acordado hacer extensivos todos los contratos sin coste hasta la finalización del curso escolar, con independencia de la fecha de vencimiento de los contratos.
- El Consejo de Administración se está reuniendo con periodicidad semanal, al menos durante el periodo de más intensidad de esta crisis, para evaluar el performance de la compañía y proponer medidas que suavicen el impacto económico y permita a la vez diagnosticar las mejores oportunidades derivadas de esta situación.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2019 en su reunión del 31 de marzo de 2020. Todas las hojas de dichas cuentas anuales abreviadas, que se incluyen en las páginas 1 a 44, han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Juan Merino De Cabo

Presidente

D. José Manuel De Cabo Marías

Consejero

D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre

Consejero

D. Alberto Gutknecht Donoso

Consejero

DA Singular Lawyers SLP

Representante: D. Ivo Portabales Gonzalez-Choren

Secretario No Consejero

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85

