

AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 2 de julio 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

La Sociedad ha publicado en su página web una presentación informativa. El contenido completo de la presentación se puede consultar a continuación y en la sección de inversores de la página web de la Sociedad:

<https://gavariproperties.com/es/inversores>

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

Atentamente,

D. Juan Merino de Cabo

Presidente del Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

High Yield Residential Socimi

Junio 2020



El proyecto

La oportunidad

La oportunidad consiste en participar del incremento de capital en Gavari Properties Socimi S.A. para aumentar la actual cartera de 158 viviendas y locales bajo gestion en zonas del extrarradio metropolitano de Madrid y Málaga – áreas denominadas “High Yield” por su elevada rentabilidad.

Dos líneas de negocio: Alquiler tradicional y Coliving universitario (alternativa de alojamiento por habitaciones que ofrece lo mejor de una residencia: comunidad, convivencia, ocio... con el alquiler independiente de una vivienda de estudiantes: privacidad, libertad...)

Proyecto diferencial, que combina una capacidad de compra a excelentes precios de mercado con un valor añadido muy importante en todas sus operaciones por el reposicionamiento de activos, siendo este ultimo factor nuestra principal ventaja competitiva, como ya lo estamos demostrando en proyectos donde hemos mejorado hasta un 40% sus ingresos en 6 meses.

Cartera de 200 viviendas disponibles (cartera objetivo de 450 viviendas) en Madrid y Málaga capital.

Con un horizonte de inversión de 4-5 años los retornos netos de comisiones y gastos objetivo se encuentren entre el 12%-18%% con un múltiplo sobre el capital invertido de 1,6x - 2x, donde se tenemos un objetivo de distribuir un dividendo anual que alcance el 5% sobre el capital invertido una vez finalizado el periodo de inversión y el resto a la finalización del proyecto.

Estrategia y filosofía de inversión

Adquisición y rehabilitación de edificios residenciales con más de 20 años de antigüedad en zonas del extrarradio metropolitano de Madrid y municipios limítrofes y Málaga capital, con elevada demanda, escasa oferta y volatilidad contenida.

Explotación de activos mediante el alquiler de larga duración (alquiler tradicional) o por habitaciones a estudiantes (Coliving)

Inversión en activos que estén generando rentas o próximas a su generación evitando trasladar ningún tipo de riesgo promotor al inversor y sí facilitar la obtención de rentas a lo largo de la vida del proyecto.

Capacidades de gestion demostradas y reforzadas por la alianza estratégica con equipo operativo con amplia experiencia en este tipo de activos y un Consejo Asesor de primer nivel.

Situación del mercado

En Madrid, el precio de la vivienda ha crecido desde 2014 a un ritmo del 7,2% anual (Málaga 7,4%) y el precio del alquiler al 7,5%, según Idealista.com, provocado entre otros por un fuerte desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler.

El numero de viviendas construidas en un año pasó de 850k en 2006 a 80k en 2017, según el Ministerio de Fomento.

Rentabilidad bruta por alquiler del 7%-10% anual en los activos objetivo de inversión frente a producto tradicional en zona prime con rentabilidades en niveles de inflación.

Grandes fondos desembarcando o incrementando su exposición en activos high yield ubicadas en zonas exteriores metropolitanas.

Liquidez en los mercados y escasez de oportunidades de inversión con retribución anual y potencial alcista.

Fases del proyecto

01

Inversores actuales

158 viviendas`+ locales bajo gestion



Actualidad

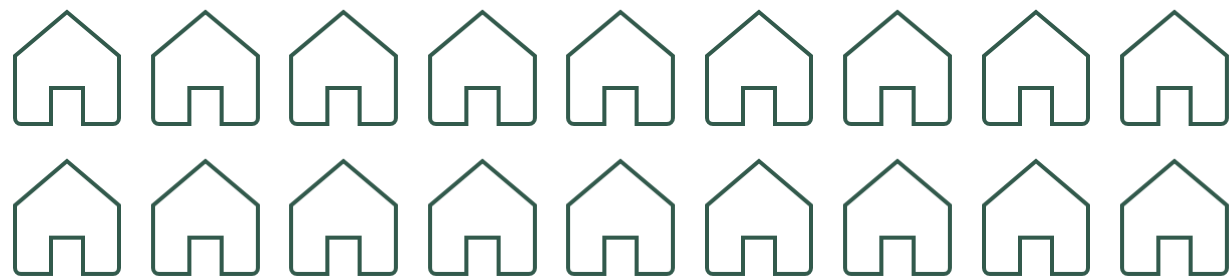
Inyección de capital en Gavari por parte de los inversores.

La Socimi está cotizando en el MAB desde el 1 de junio de 2020 con el ticker YGAV e ISIN ES0105482006 .

02

Nuevos Inversores + Ejecución Plan de Negocio

300 -. 500 viviendas bajo gestión



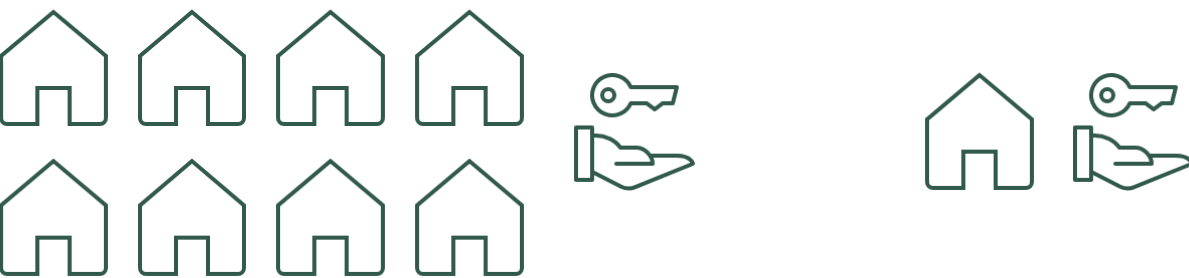
Años 1 – 4

La liquidez obtenida de los inversores se utilizará para consolidar el vehículo y ejecutar las actividades de puesta en valor de activos y optimización de su rentabilidad.

03

Desinversión de los inversores

Venta de proyectos de forma global o individualizada



Año 5

Adquisición por otra Socimi o Fondo de Inversión.

Nota:
GavariAM, como Project Manager, tiene firmado un contrato de gestión con Gavari Properties y recibirá unos honorarios por la gestión.

Un vistazo a principales cifras

158 unidades

155 viviendas + 3 locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

< 6-8%

Nivel de impagos
Reduciéndose mes a mes

92%*

Ocupación de activos

37%

Deuda sobre Valor Bruto

> 10.000 m²

En alquiler de vivienda

7,2%

De rentabilidad bruta por alquiler sobre
valor en libros
(9% de objetivo)

≈ €16M

Valor bruto (GAV)

Cartera actual

Evolución mix

unidades ≈ 158

Valor bruto ≈ 16 M EUR

Objetivo mix de ingresos



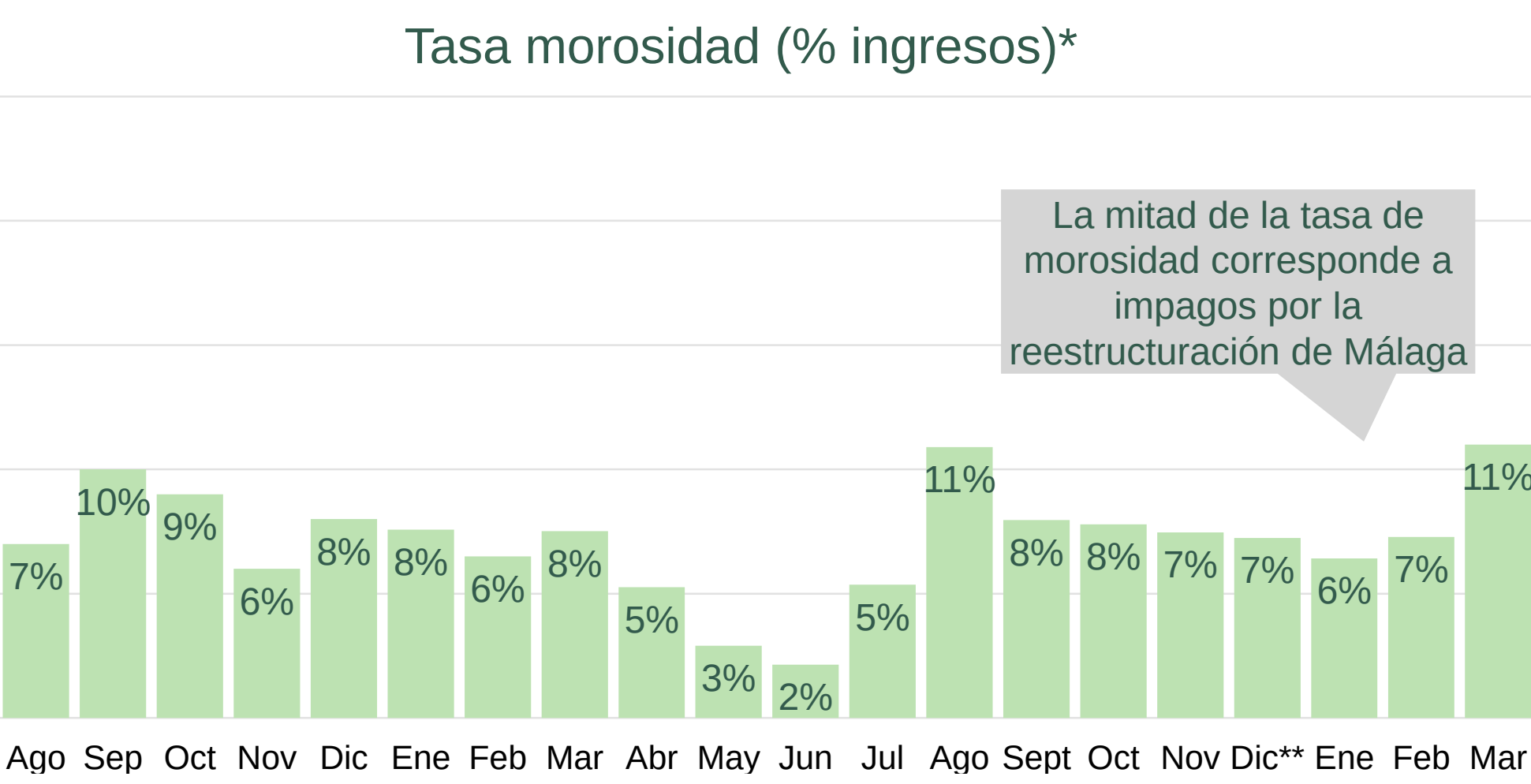
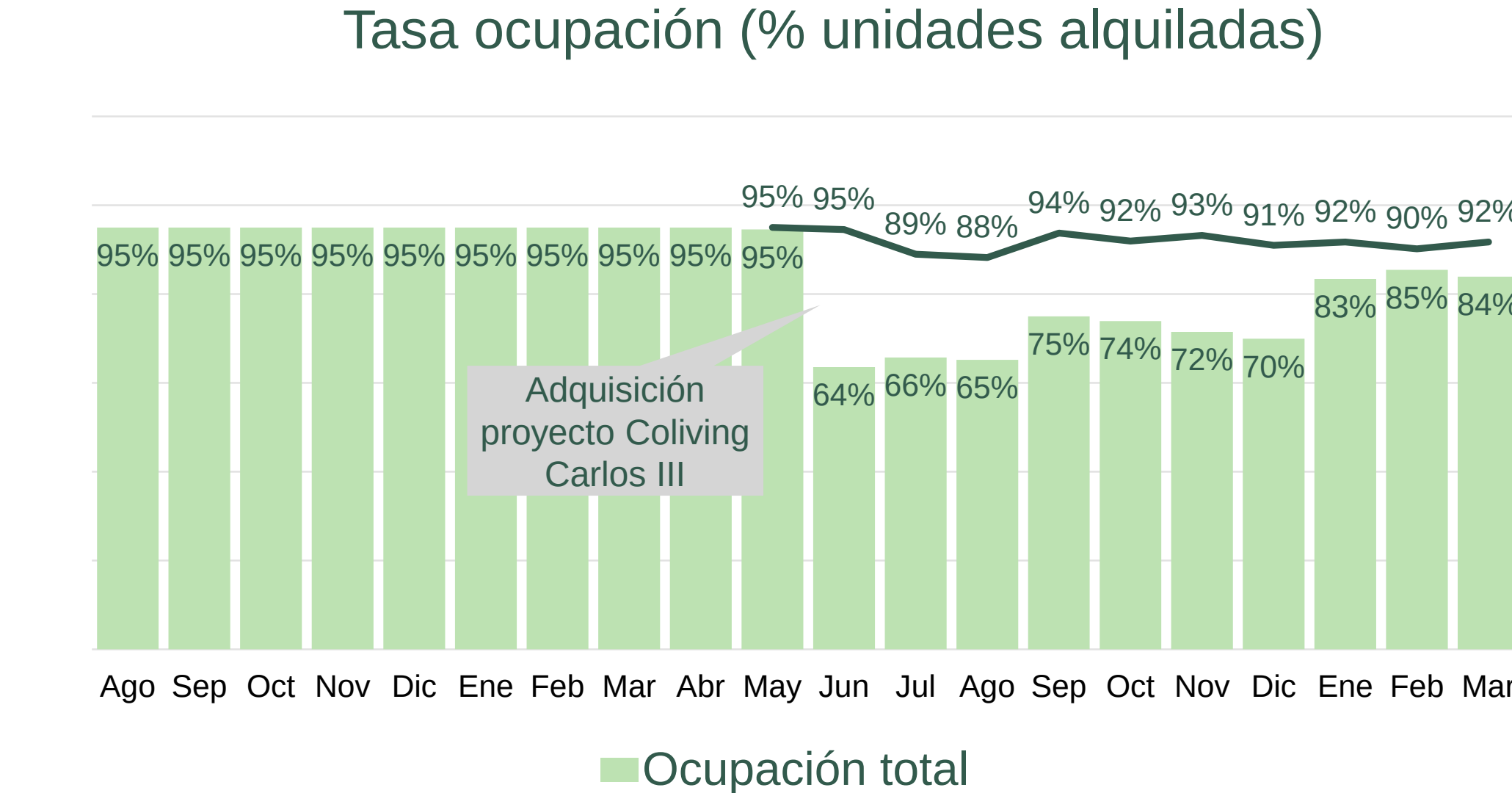
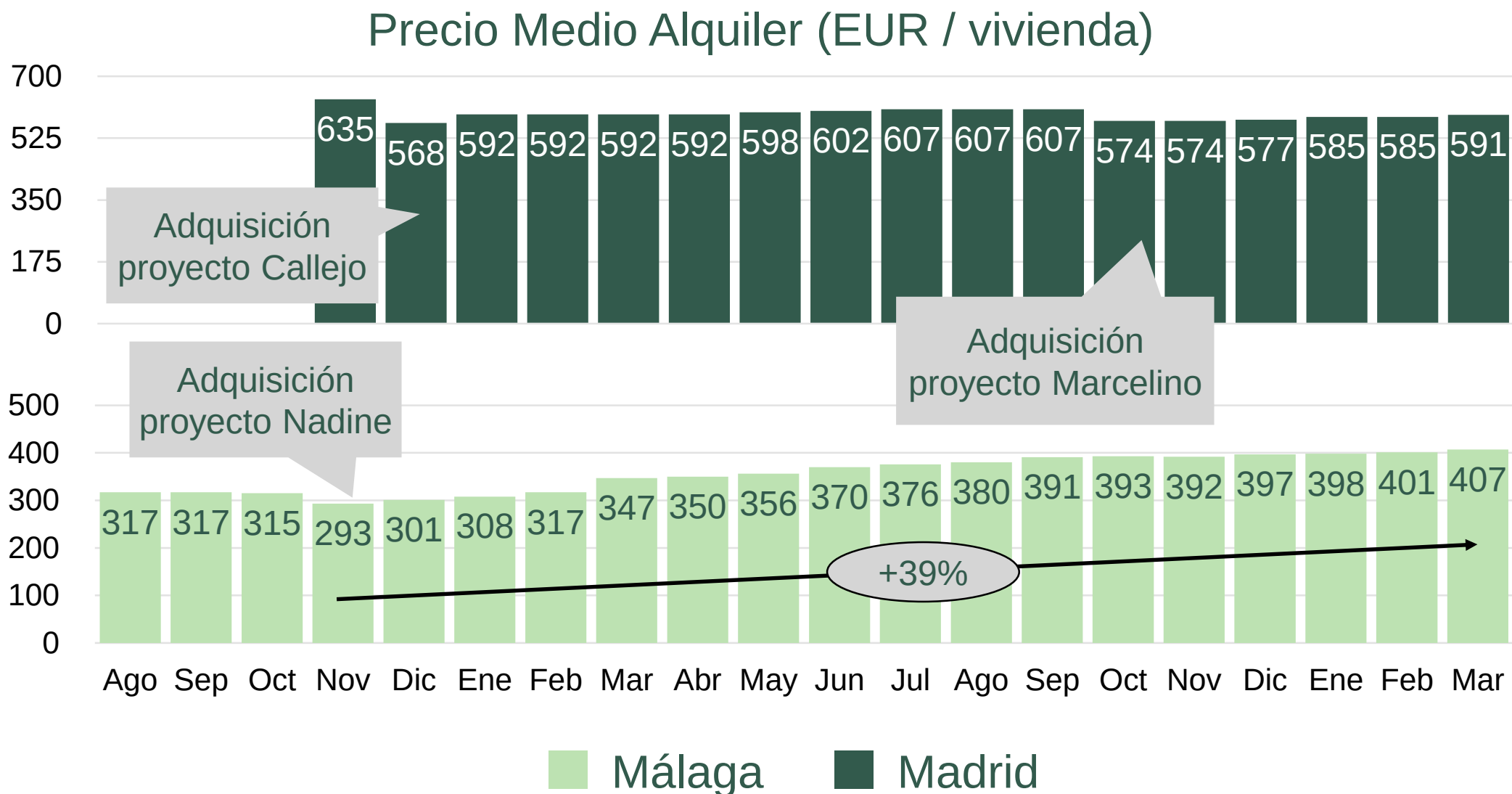
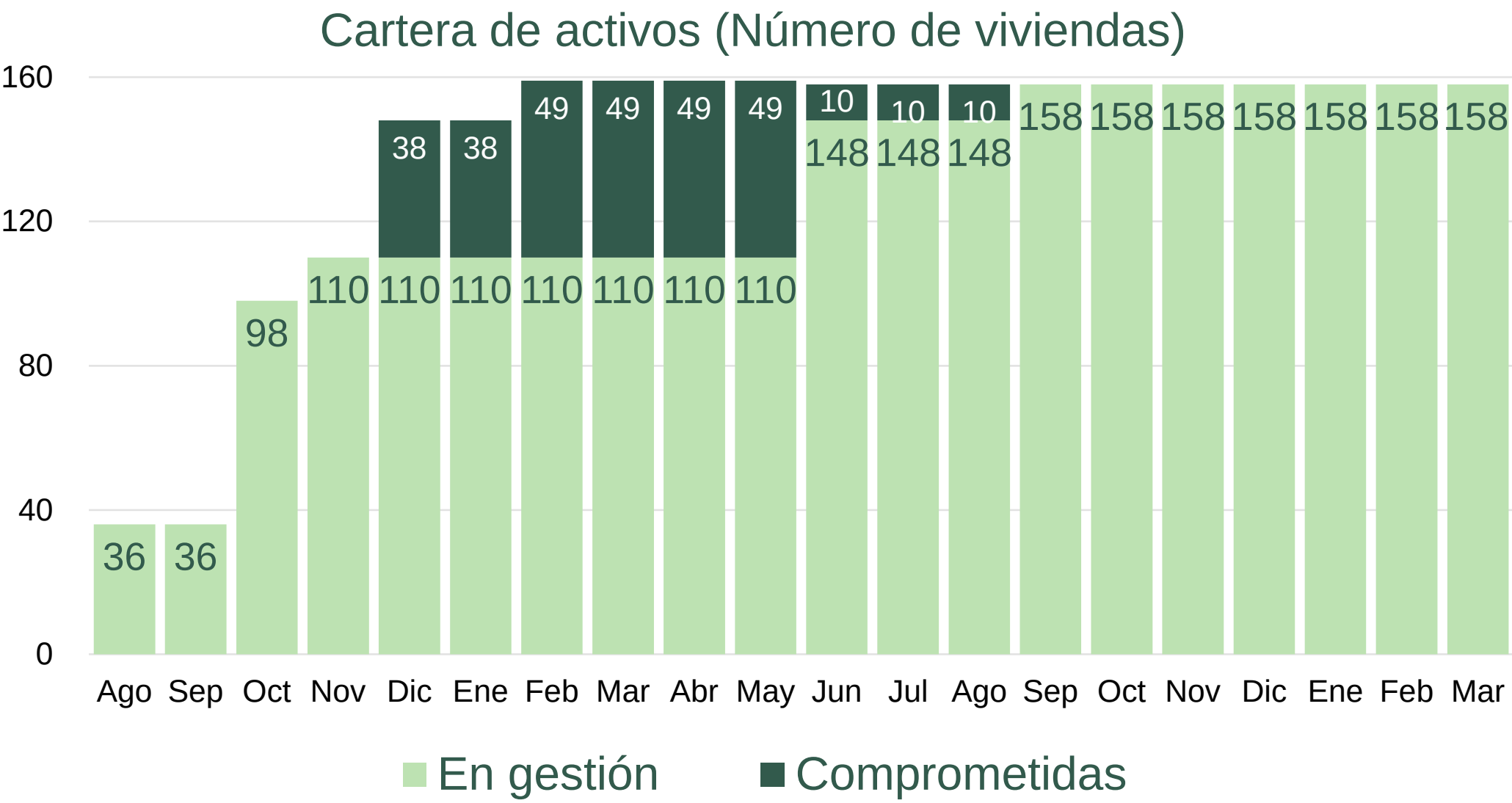
Cartera activos bajo gestión

Nombre proyecto	Distrito (localidad)	Fecha adquisición	Unidades	m2	Valoración (EUR)	Yield Objetivo
Cherry	Cruz Humilladero (Málaga)	31.07.2018	36	2.491	2.800.000	9,5%
Aportación	Ciudad Lineal	15.10.2018	16	938	2.193.000	8,4%
	Puente de Vallecas San Blas (Madrid)					
Nadine I	Cruz Humilladero (Málaga)	30.10.2018	46	2.822	3.205.000	8,8%
Callejo	Puente de Vallecas (Madrid)	29.11.2018	12	795	1.600.000	7,3%
Carlos III	Getafe (Madrid)	05.06.2019	38*	2.561	4.510.000	11,1%
Marcelino	Madrid	15.09.2019	9	604	1.300.000	8,0%
TOTAL			158	10.128	15.608.000	9,2%

Yield = rentabilidad bruta sin apalancamiento
(*) Incluye dos viviendas cuya titularidad es del 50% y actualmente están en proceso judicial de disolución de proindiviso

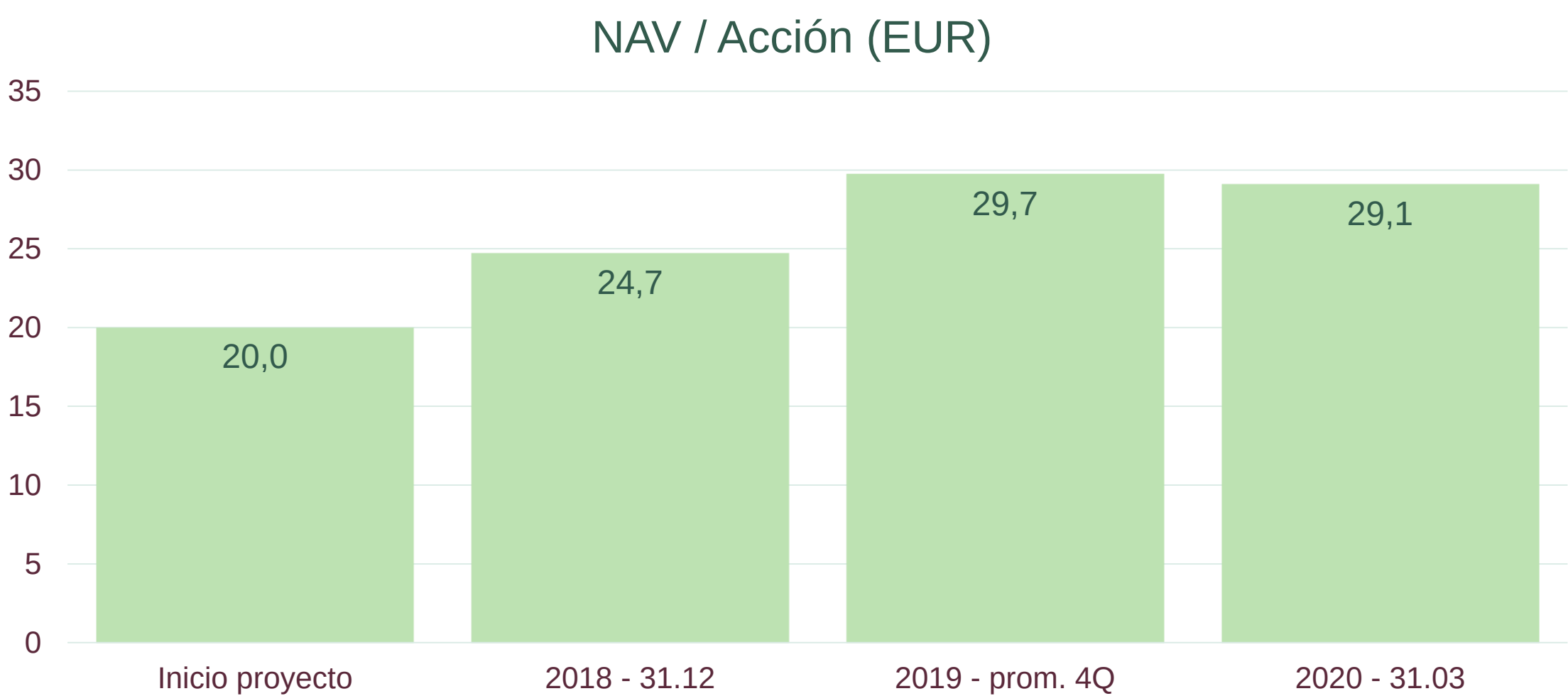
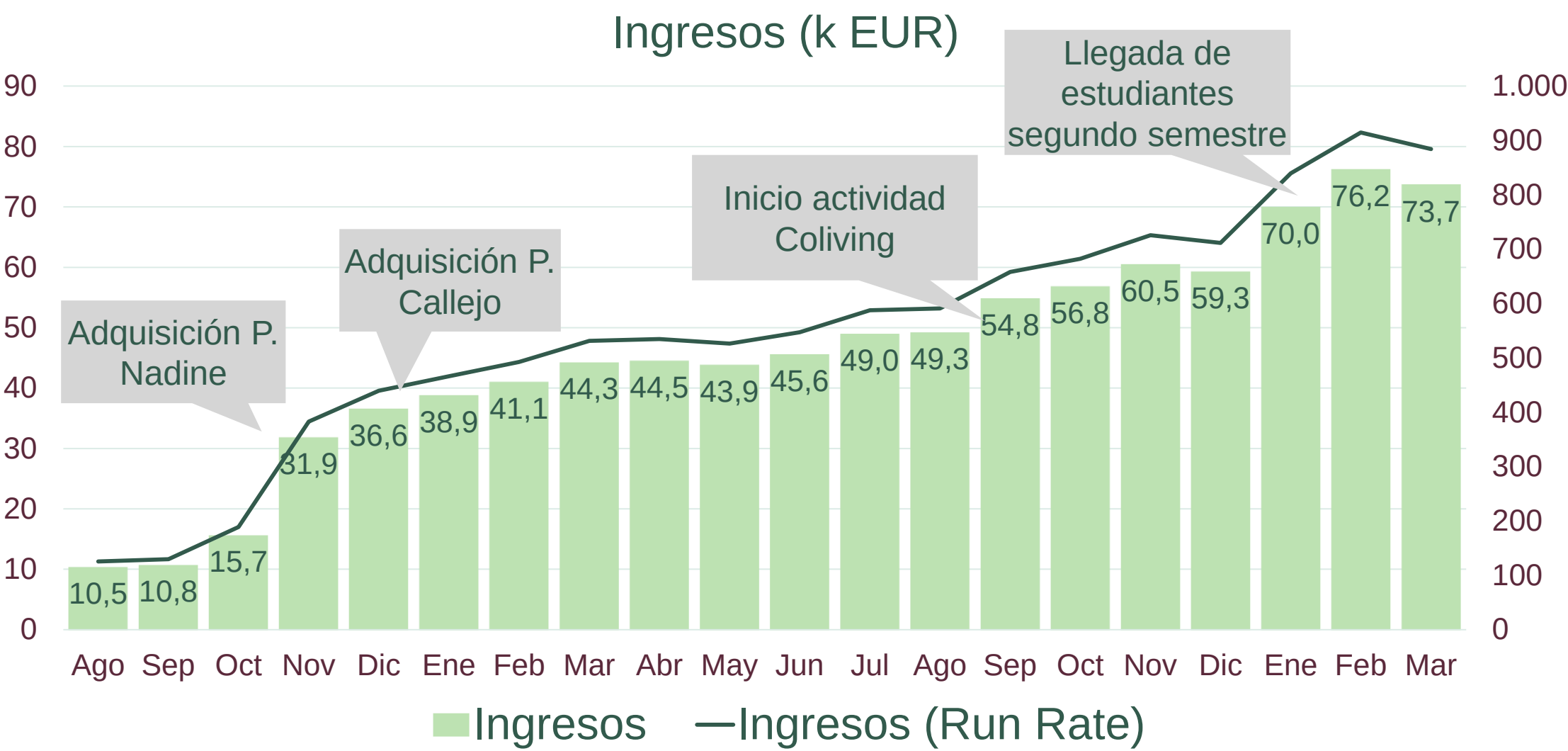
Evolución de las principales magnitudes operativas

Magnitudes operativas

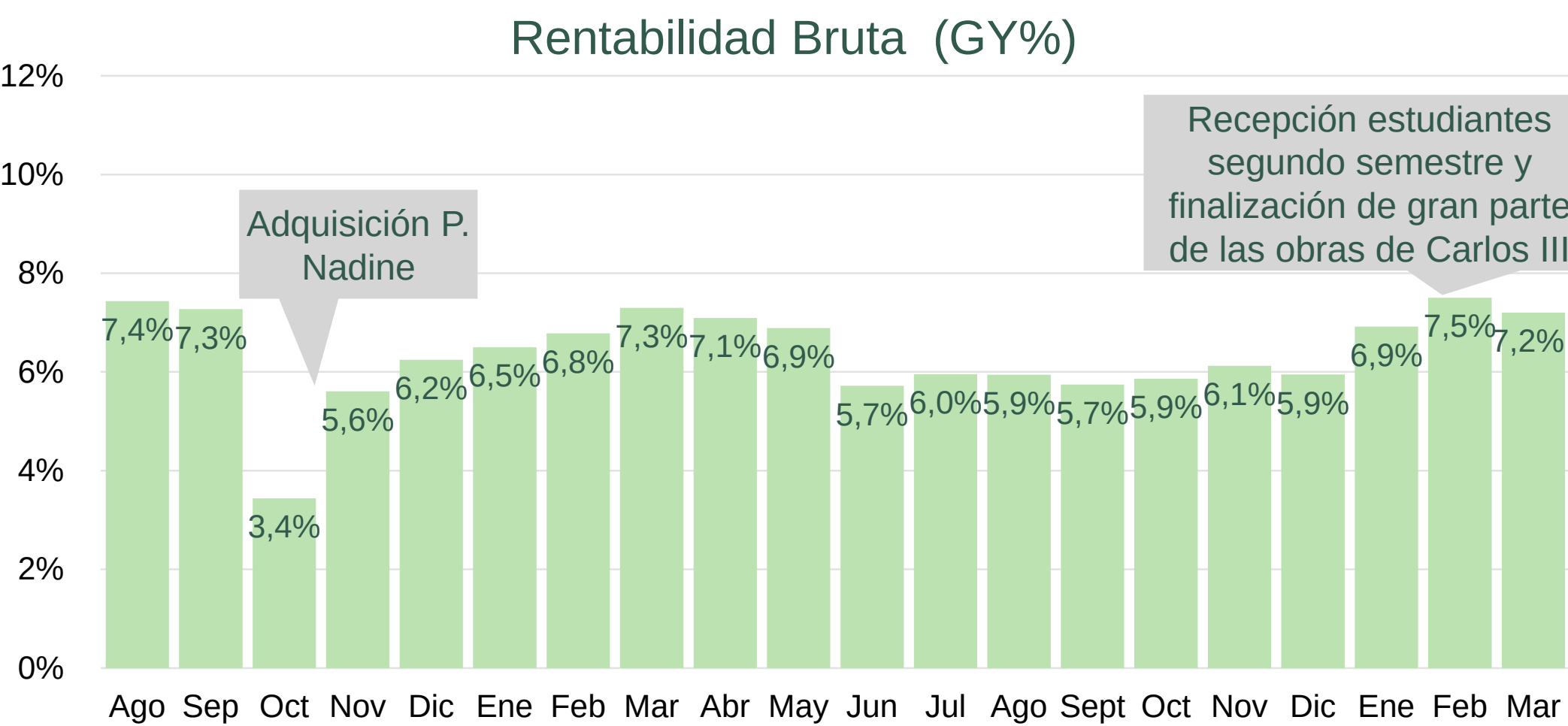


* Se considera el cobro de dos contratos subvencionados por el Ayto de Málaga cuyo pago se recibirá en próximas semanas según confirmación del Área de Vivienda

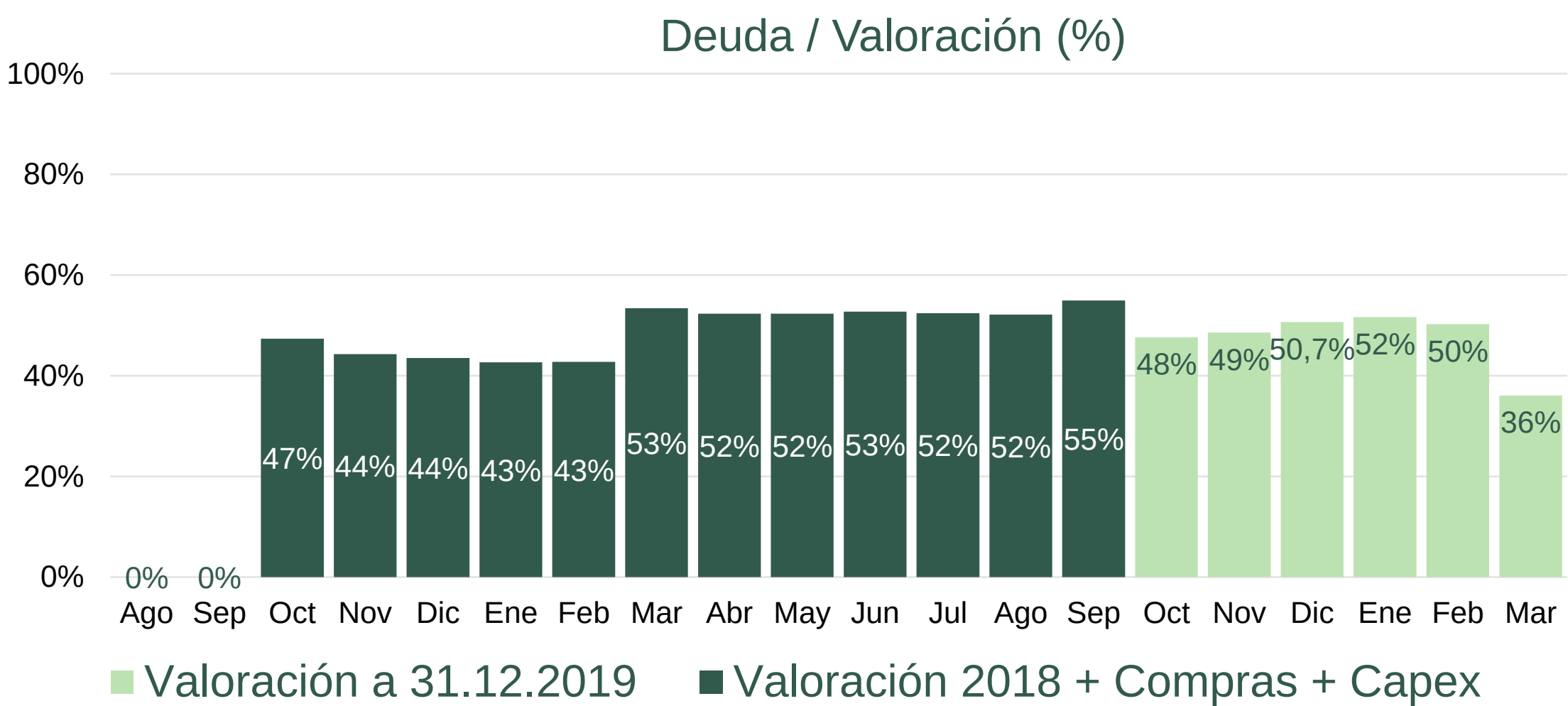
Magnitudes financieras



Nota:= Valoración ECO por proyecto + Capex actualizada a final de año por MRICS de CBRE / #acciones



Rentabilidad Bruta = Ingresos / [Inm. Mat. + Inversiones Inmobiliarias]



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

Equipo Gavari Properties – Governance



José de Cabo

Fundador



Juan Merino

Fundador & CEO



Lidia Arribas

Property Manager

Asesores vinculados con gran experiencia en socimis y real estate

Fiscal



Jurídico



Jurídico – Real Estate



Valoración activos



Auditoria



Asesor Registrado



Operativo



Proveedor Liquidez



Principales zonas objetivo MADRID

Ciudad Lineal

- Pueblo nuevo
- Ventas

San Blas

- Simancas

Puente de Vallecas

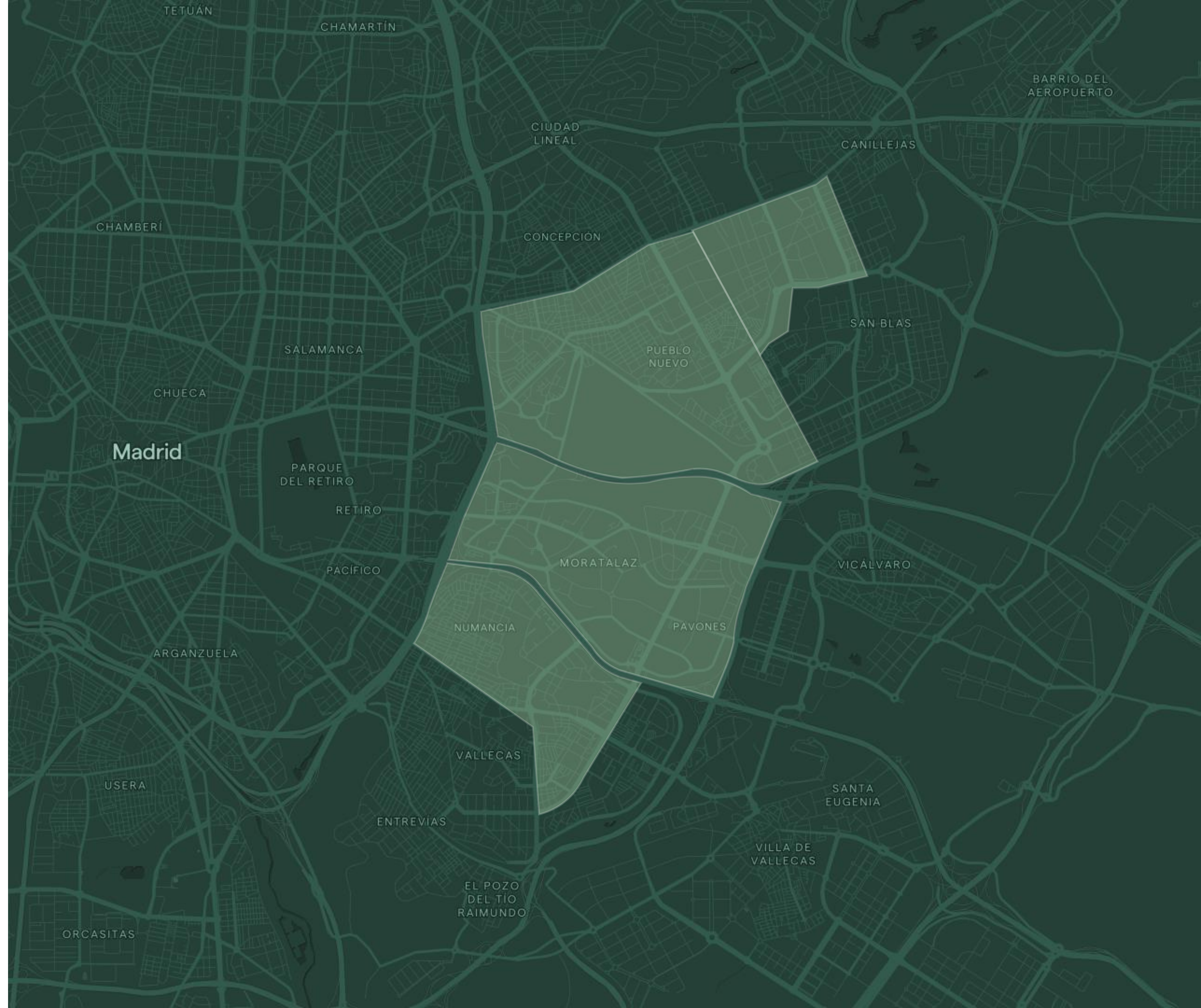
- Numancia
- Portazgo
- San Diego

Municipios limítrofes

- Getafe
- Leganés
- Móstoles
- Etc...

Nota:

Las inversiones se podrían ampliar a otras zonas de forma puntual en caso de identificar oportunidades con un elevado atractivo contando con la aprobación del Consejo Asesor.



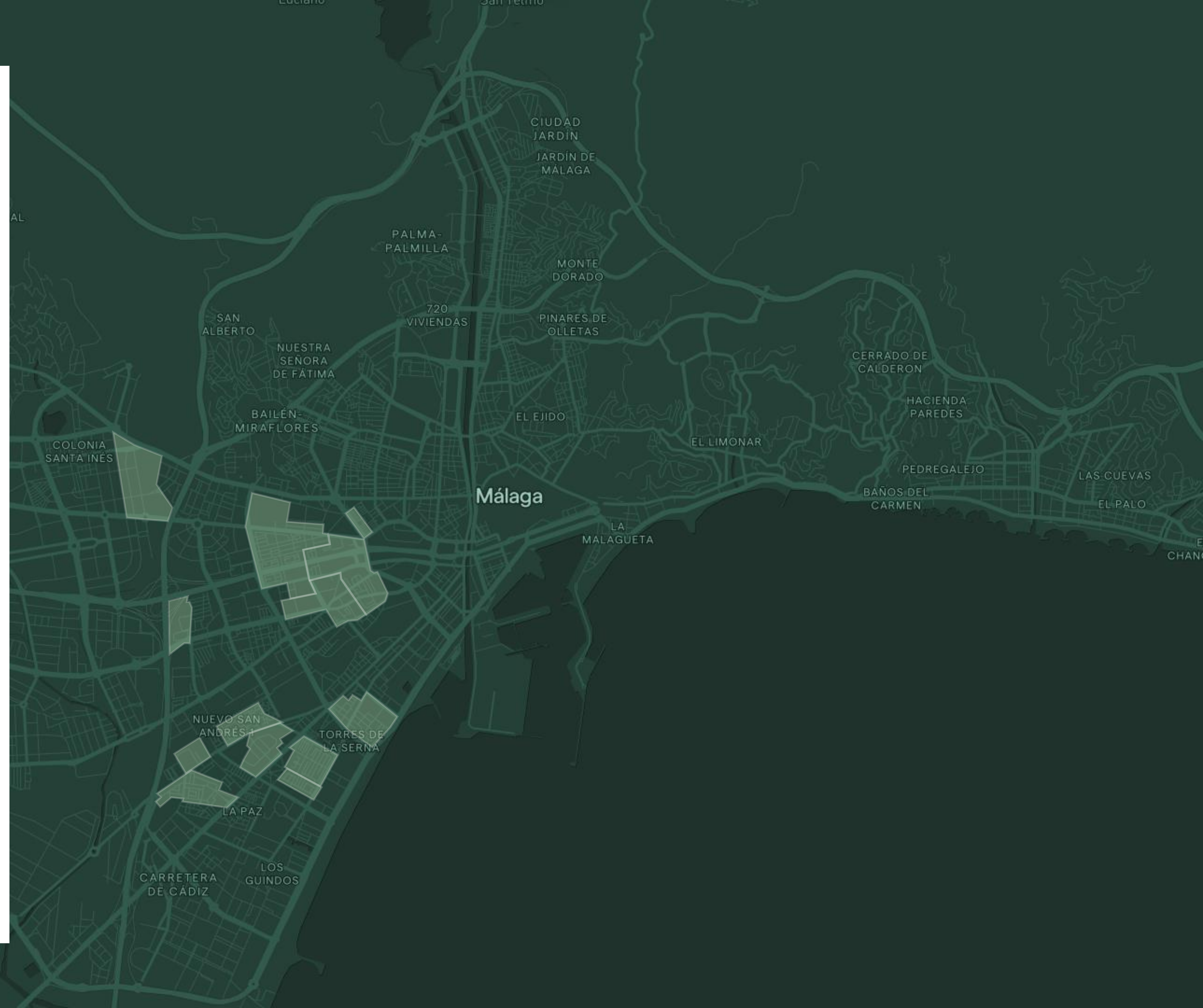
Principales zonas objetivo MÁLAGA

Teatinos

- Teatinos

Cruz de Humilladero

- Carranque
- Haza Cuevas
- Cruz del humilladero
- Los Tilos
- Santa Cristina



Operaciones en cartera pendientes de ejecución (PIPELINE)

Proyecto	Localidad	Viviendas	Precio adquisición (€)	Precio m2 adquisición (€/m2)	Precio m2 incl. Capex + Gastos (€/m2)	Yield adquisición	Yield ^[L] _[SEP] (100% contratos alquiler a mercado)
A	Málaga	16	672.000	700	919	2,9%	9,7%
B	Madrid	18	2.2500.000	1.400	1.590	4,0%	7,6%
C	Madrid	26	3.460.000	1.752	2.211	0,0%	7,0%
D	Madrid	18	2.500.000	1.213	1.530	0,0%	7,4%
E	Madrid	18	2.750.000	2.245	2.850	0,0%	6,8%
F	Málaga	50	4.000.000	1.333	2.241	0,0%	7,1%
G	Getafe	26	2.500.000	1.613	2.120	4,2%	7,1%
H	Getafe	1	750.000	519	589	9,5%	8,4%
I	Getafe	15	1.050.000	1.225	1.755	4,3%	8,4%
J	Getafe	22	2.652.250	1.612	1.612	0,0%	8,2%
K	Madrid	49	7.500.000	2.273	2.914	0,0%	6,7%
L*	Madrid	76	7.750.000	1.722	2.000	0,0%	7,6%

TOTAL

335

37.584.000

1.701

2.173

1,0%

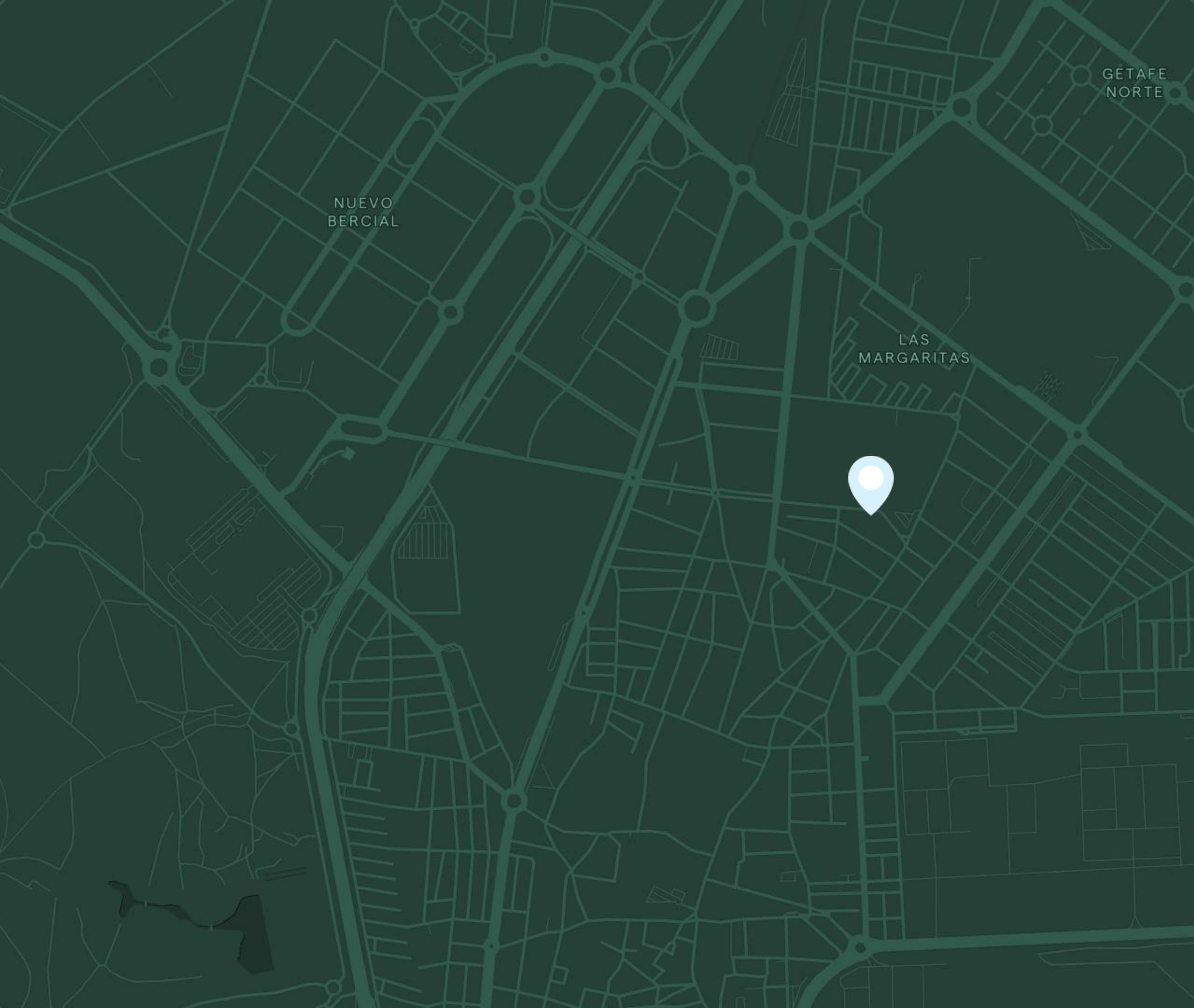
7,3%

Nota: la disponibilidad de estas operaciones a la hora de ejecutarse no está garantizada, ni tiene por qué estar disponible en los términos y condiciones conocidos a la fecha de esta publicación

*Diversas operaciones en análisis

Yield = rentabilidad bruta sin apalancamiento considerando un 100% de ocupación

Cartera actual

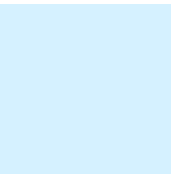


Asset location

Madrid

Getafe

(Universidad Carlos III)



Edificio completo

Proyecto Co-living – Carlos III



Carlos III – Calle Daoiz, 46 y Sanchez Morate, 27 (Getafe-Madrid)
pre-refurbishment



Carlos III – Calle Daoiz 38, 40, 42 (Getafe-Madrid) pre-refurbishment

Proyecto Co-living – Carlos III



Carlos III project – Calle Daoiz, 46 y Sanchez Morate, 27 (Getafe-Madrid) after full refurbishment

Proyecto Co-living – Carlos III



Proyecto Carlos III – Interior vivienda piloto de Calle Daoiz, 46



Proyecto Carlos III – Interior vivienda piloto de Calle Daoiz, 46

Proyecto Co-living – Carlos III



Carlos III – Interior Calle Daoiz, 40 Segundo Izquierda



Carlos III – Interior Calle Daoiz, 40 Segundo Izquierda

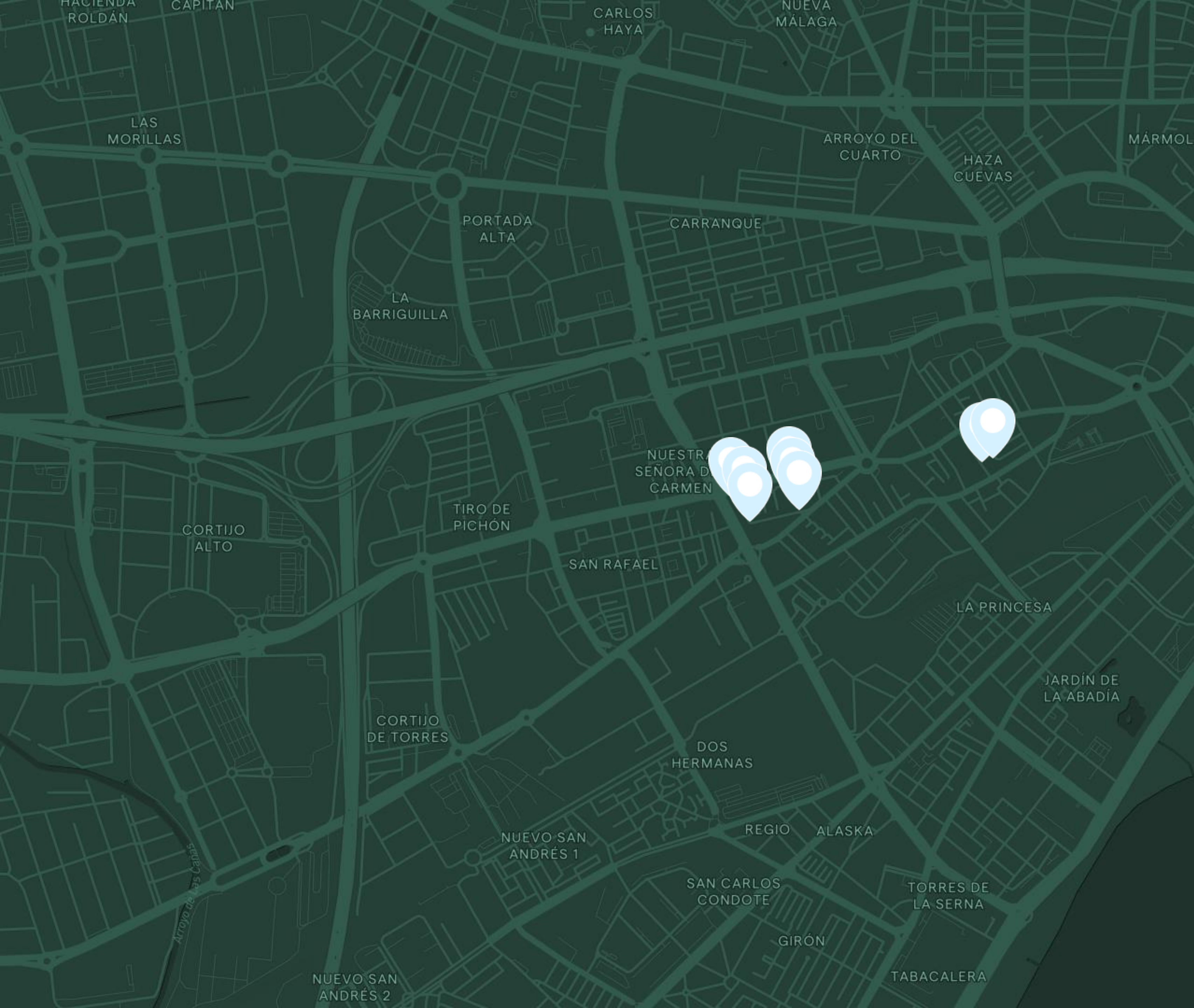
Proyecto Co-living – Carlos III



Carlos III – Calle Daoiz, 42 Segundo Izquierda



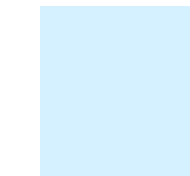
Carlos III – Calle Daoiz, 42 Segundo Izquierda



Asset location

Málaga

C. Humilladero



Edificio completo

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Nadine – Calle Carceleras 3 - 5 – 7 (Málaga)



Proyecto Nadine – Calle Carceleras 3 (Málaga)

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Nadine – Calle Carceleras 7 (Málaga)



Proyecto Nadine – Calle Caña 7 (Málaga)

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Nadine – Calle Leandro Martinez 37 & Caña 7 (Málaga)

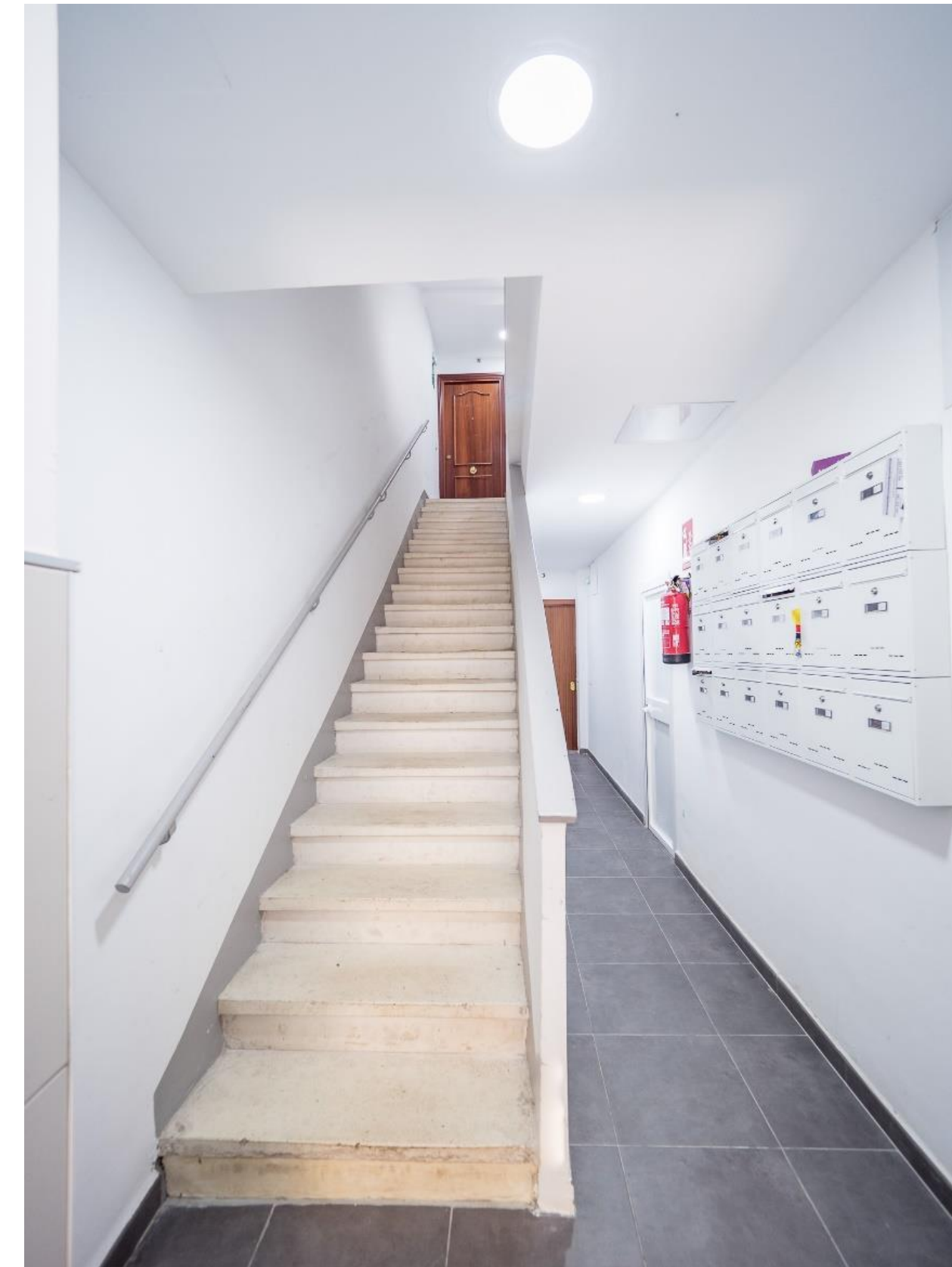


Proyecto Nadine – Calle Leandro Martinez 37 (Málaga)

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Cherry – Pasaje Dolores Cerezo 2-4 (Málaga)

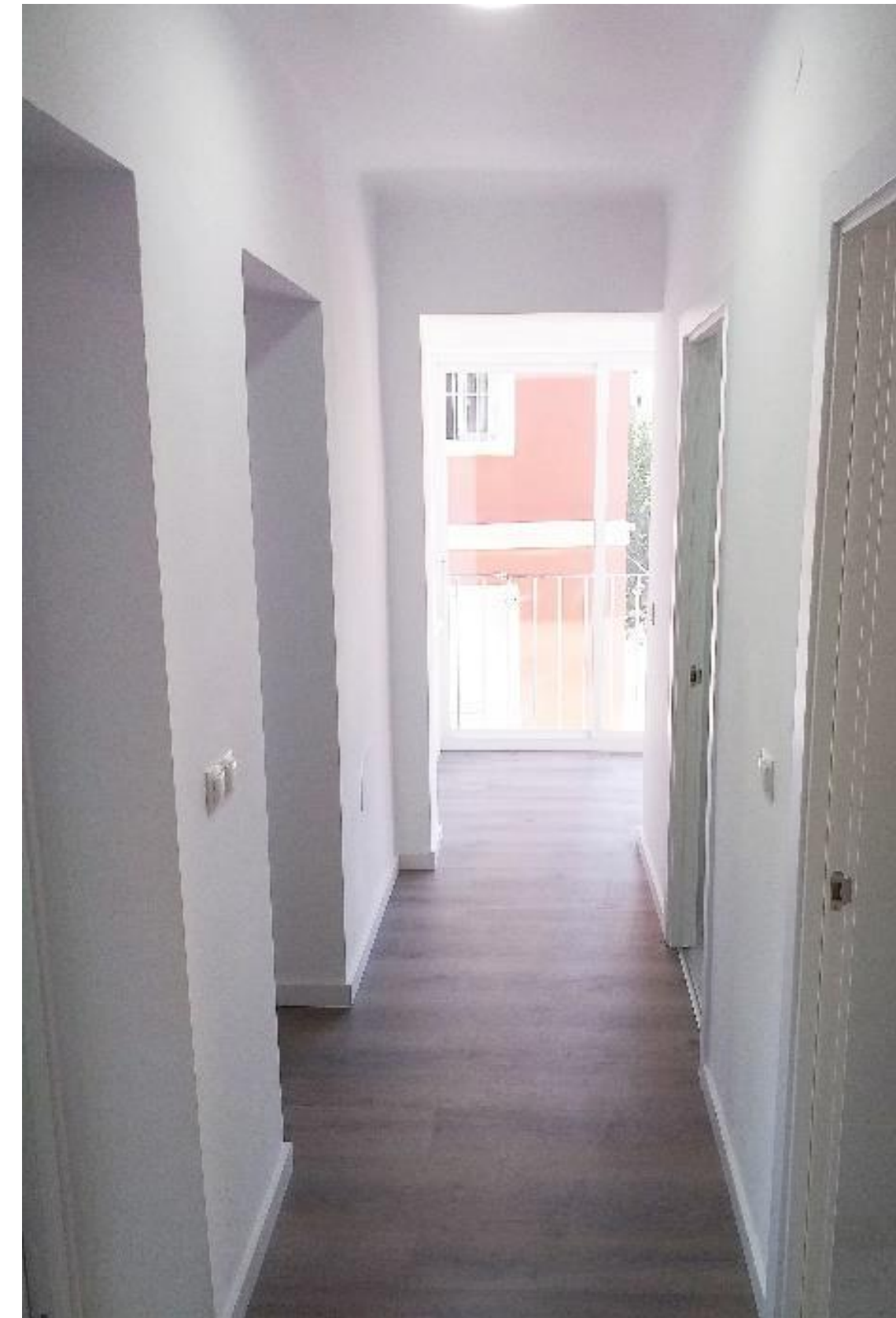


Proyecto Cherry – Pasaje Dolores Cerezo 2-4 (Málaga)

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Nadine – Carceleras 3



Proyecto Nadine – Leandro Mtnez. 37

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Callejo – Callejo 2

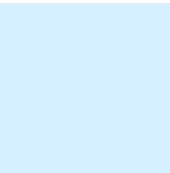
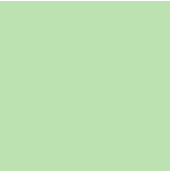


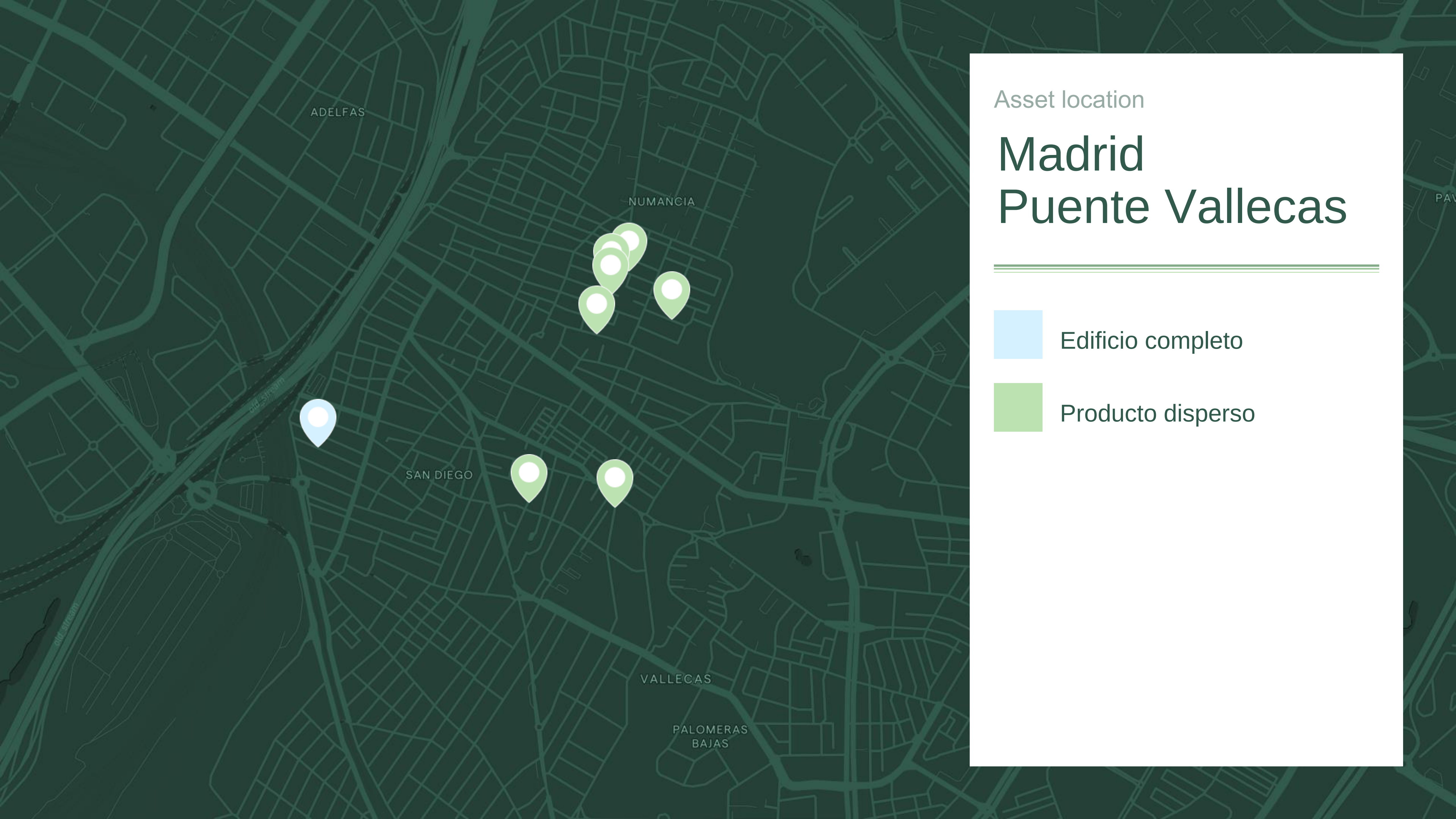
Proyecto Nadine – Caña 7



Asset location

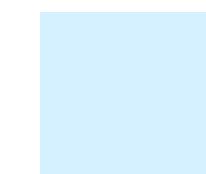
Madrid Ciudad Lineal

-  Edificio completo
-  Producto disperso



Asset location

Madrid Puente Vallecas



Edificio completo



Producto disperso

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Aportación – Calle Yecla 7



Proyecto Aportación – Lopez Grass 29

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Callejo – Calle Callejo 2 (Madrid)

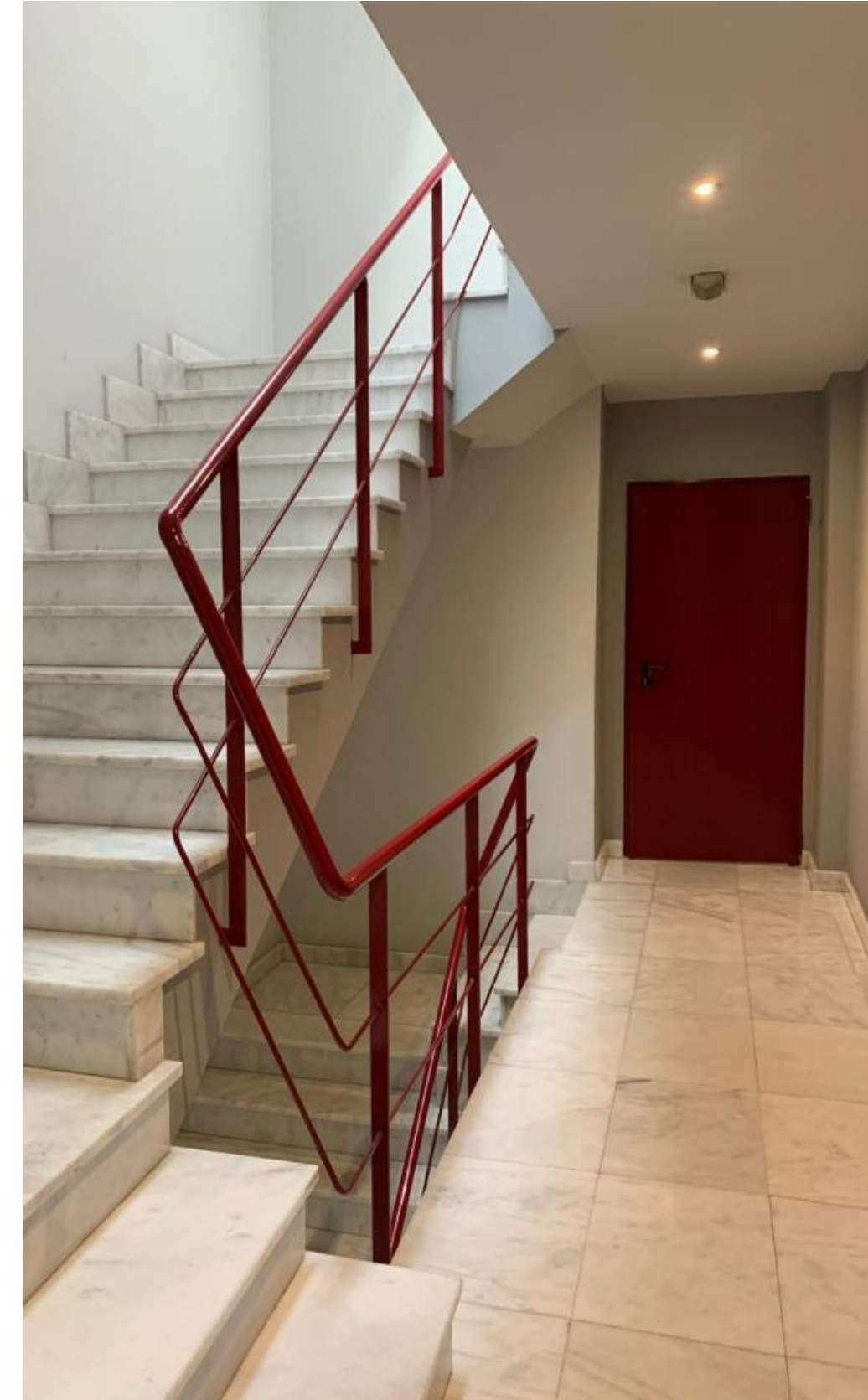


Proyecto Callejo – Calle Callejo 2 (Madrid)

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Callejo – Calle Callejo 2 (Madrid)



Proyecto Callejo – Calle Callejo 2 (Madrid)

Confidencialidad

El presente documento ha sido preparado exclusivamente para el beneficio y el uso interno del destinatario, con el objetivo de indicar, de forma preliminar, la viabilidad de una o varias transacciones. Este documento es estrictamente confidencial y no conlleva ningún derecho de publicación o revelación a ninguna otra parte. Este documento es incompleto sin referencia a, y debe ser contemplado únicamente en conjunto con, la exposición oral realizada por Gavari Properties, Socimi S.A.. Ni este documento ni parte alguna de su contenido podrá ser utilizada para cualquier otro propósito sin el consentimiento previo por escrito de Gavari Properties, Socimi S.A. (en adelante Gavari).

El contenido de este documento, en lo que se refiere a la situación actual, proyecciones financieras, opiniones y expectativas de la compañía y del negocio que ésta desarrolla, está basado en información que se considera correcta y que ha sido obtenida de buena fe de la información pública disponible, de las propias estimaciones de Gavari Properties y de otras fuentes. No obstante, ni Gavari Properties, ni ninguna sociedad de su grupo, ni sus respectivos administradores, directivos y empleados, garantizan la integridad o exactitud del contenido del Documento.

Gavari no ha realizado ni obtenido de un experto una verificación independiente a cerca de la exactitud e integridad de la información que ha servido de base para la elaboración de esta presentación, ni una confirmación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas para la misma.

Las proyecciones financieras contenidas en este informe se fundamentan, asimismo, en las condiciones económicas y de mercado vigentes a fecha de hoy, las cuales podrían experimentar alteraciones, lo que obligaría a revisar algunas de las hipótesis asumidas en el mismo.

En consecuencia con todo lo anterior, ni Gavari Properties, ni ninguna empresa de sus respectivos grupos, ni sus respectivos administradores, directivos y empleados, asumen responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que, directa o indirectamente, pudieran derivarse de las decisiones que se adopten sobre la base de este documento ni del uso que sus destinatarios hagan de la misma.

Ni la información contenida en este informe, ni cualquier otra información que pueda ser suministrada en el futuro a sus receptores, podrá tomarse como referencia para la formalización de cualquier operación.

La operación a la que hace referencia este documento puede verse afectada por disposiciones normativas especiales, por lo que dichas implicaciones deben ser objeto de análisis y asesoramiento fiscal, legal y regulatorio por experto independiente.

La recepción de este documento por su destinatario implica su plena aceptación del contenido de la presente nota previa.



Juan Merino

M: +34 619 210 999

T: +34 91 298 61 52

E: jmerino@gavariproperties.com

