OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 9 de marzo de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME GROWTH"), GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "GAVARI"), pone en su conocimiento que:

Con ocasión de la incorporación a BME GROWTH de GAVARI en junio de 2020, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2020 y 2021. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 5 de mayo de 2020.

A continuación se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados de la Sociedad del periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, la cual ha sido sometida a revisión por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados del ejercicio 2020 publicada en el DIIM, así como su grado de cumplimiento.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	Real 31/12/2020(*)	Previsión DIIM 2020(**)	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	890,0	844,5	105%
Aprovisionamientos	-10,7	-	-
Gastos de personal	-1,9	-2,0	97%
Otros gastos de explotación	-855,7	-598,0	143%
Amortización del inmovilizado	-177,7	-167,6	106%
Otros resultados	-11,9	0,4	-
Resultado de Explotación	**-166,9**	**77,4**	**-216%**
Resultado Financiero	-174,1	-167,2	104%
Resultado antes de Impuestos	**-342,0**	**-89,8**	**381%**
Impuesto sobre beneficios	-	-	
Resultado del Ejercicio	**-342,0**	**-89,8**	**381%**

(*) Cifras auditadas.

(**) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Respecto a cada uno de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad, como puede observarse en la tabla anterior, el grado de cumplimiento durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2020 en relación a las previsiones para el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:
El "Importe neto de la cifra de negocios" ha supuesto el 105% de la previsión anual, impulsado por el comportamiento por el negocio de Coliving y el buen performance en general de la cartera a nivel ocupación.

Los "Otros gastos de explotación" se han situado en el 143% de la estimación de todo el ejercicio, motivado principalmente por los costes de la ampliación realizada el cuarto trimestre, unos mayores gastos operativos de los esperados en la conservación de edificios y sus suministros, unos gastos servicios profesionales (abogados, auditores y arquitectos) extraordinarios y gastos imputados de 2019 así como la incorporación de los seguros de cobertura de rentas que se han contratado para paliar la incertidumbre provocada por la pandemia en los activos orientados a largo plazo.

El "Resultado Financiero" ha alcanzado el 104% del importe previsto para todo el año, manteniéndose prácticamente en línea con lo esperado.

En ese sentido, se han realizado unas nuevas estimaciones para el ejercicio 2021, basadas, fundamentalmente, en la experiencia pasada, los objetivos futuros establecidos y consensuados con la Gestora de la Sociedad, así como en la situación actual del mercado, recogiendo los efectos que se prevé en este momento el COVID-19 pudieran tener en las estimaciones.

Estas estimaciones han sido aprobadas por el Consejo de Administración de fecha 5 de marzo de 2021 y se han realizado considerando los criterios contables históricos de la compañía.

A continuación se muestran las previsiones estimadas para el cierre del ejercicio 2021:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2021
Importe neto de la cifra de negocios	1.166,09
Gastos de personal	(25,00)
Otros gastos de explotación	(585,79)
Amortización del inmovilizado	(216,00)
Otros resultados	-
Resultado de Explotación	**339,29**
Resultado financiero	(176,43)
Resultado antes de Impuestos	**162,86**
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado del Ejercicio	**162,86**

Para elaborar estas previsiones, GAVARI ha tomado como base la cuenta de resultados a cierre de 2020, así como las siguientes principales hipótesis para el periodo proyectado basadas en factores en los que pueden influir los miembros del Consejo de Administración:

Importe neto de la cifra de negocios.

Las estimaciones del "Importe neto de la cifras de negocios" incluyen la renta derivada de los contratos vigentes, así como los próximos contratos o renovaciones que se esperan establecer a medida que vayan venciendo los contratos en vigor. Las cifras estimadas no prevén la adquisición de ningún inmueble nuevo durante el periodo de proyección.

En los contratos de alquiler de viviendas se ha considerado 2 meses de desocupación desde el vencimiento de un contrato hasta la firma de uno nuevo con otro inquilino, mientras que en las renovaciones de contratos con el mismo inquilino no existe desocupación.

Para los alquileres de habitaciones a universitarios en los edificios propiedad de la Sociedad en Getafe se asume una ocupación durante el curso, esto es de septiembre a junio, y la incorporación de tres nuevas viviendas que incrementarán la disponibilidad hasta las 75 habitaciones (+13% vs. curso anterior) con un precio medio de 550 euros la habitación.

El "Importe neto de la cifra de negocios" toma en consideración una morosidad del 7% todo el ejercicio ´la cual irá remitiendo gradualmente como consecuencia de las actividades de reposicionamiento y la mitigación del impacto del COVID-19.

Gastos de personal.

Incluye el coste un empleado que realizada actividades de gestión de activos y supervisión del personal subcontratado por la Sociedad y de la persona que se encarga de realizar actividades de limpieza en el edificio de la calle Callejo 2 de Madrid.

Otros gastos de explotación.

Recoge principalmente los gastos derivados de la explotación del negocio de alquiler de las viviendas y habitaciones (en torno a 150 mil euros), los costes de estructura de la Sociedad, entre otros de la Gestora, property management, gestoría, asesores legales, entre otros (aproximadamente 460 mil euros).

Amortización del inmovilizado.

El ritmo de amortización considerado en las previsiones es del 3% para todos los inmuebles de la cartera.

Resultado financiero.

En el "Resultado financiero" se recoge principalmente los costes financieros de los contratos de financiación que tiene suscritos la Sociedad, cuyo coste actual medio se sitúa en el 2,5%.

Los principales efectos en los que no puede influir el Consejo de Administración y los factores de incertidumbre que pueden hacer cambiar de forma importante identificados son los efectos que pueda continuar teniendo la pandemia provocada por la Covid-19 y su impacto en la economía así como los costes derivados de nuevos procesos de captación de fondos de inversores.

La información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

_____

D. Juan Merino de Cabo
Presidente del Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.