

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Madrid, 5 de abril 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:

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>

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente 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.

High Yield Residential Socimi

Enero 2021



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 176 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 3-5 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.

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 8%-10% anual en los activos objetivo de inversión frente a producto tradicional en zona prime con rentabilidades en niveles de inflación.

Impacto limitado de Covid-19 en estos momentos con buen comportamiento frente a otros segmentos de real estate.

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

Fases del proyecto

01

Inversores actuales

176 viviendas`+ locales bajo gestion



Actualidad

Inyección de capital en Gavari por parte de los inversores.

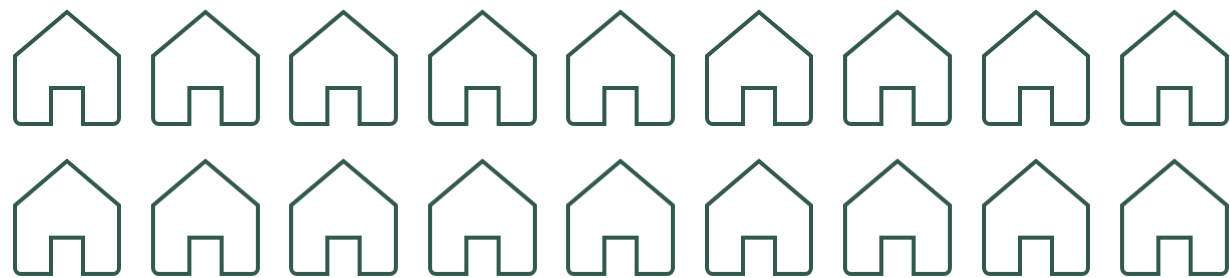
La Socimi está cotizando en el BME Growth desde el 1 de junio de 2020 con el ticker YGAV e ISIN ES0105482006 .



02

Nuevos Inversores + Ejecución Plan de Negocio

300 -. 500 viviendas bajo gestión



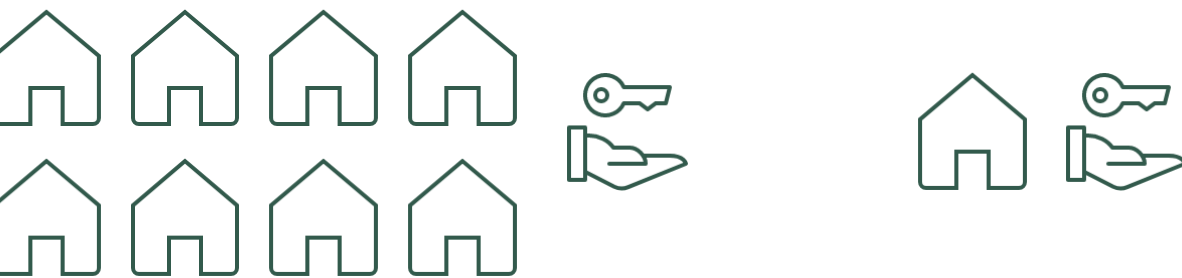
Años 1 – 3

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 3-5

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

176 unidades

171 viviendas + 5 locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

< 2-8%

Nivel de impagos
Reduciéndose mes a mes

95%*

Ocupación de activos

35%

Deuda sobre Valor Bruto

> 11.500 m²

En alquiler de vivienda

>8%**

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

≈ €20M

Valor bruto (GAV)

*Viviendas de L/P

** Diciembre 2020

Principales cifras 2020

 Valoración (2020 vs. 2019)	+32%	+14% LfL ⁽¹⁾	€20,5M
 Ingresos (2020 vs. 2019)	+50%	+12% LfL ⁽²⁾	€890k
 Yield / LTV (Rentabilidad)	8,3%* Bruta	6,5%* Neta	35%** LTV
 Operativos	8%** Morosidad***	2%** Morosidad excluyendo reposicionamiento***	95%** Ocupación de activos

(1) Excluyendo nuevas operaciones.

(2) Excluyendo Carlos III por no haber entrado plenamente en operación.

* Media 4Q20

** Diciembre 2020

*** Considerando como cobrados alquileres pendientes de pago por Ayuntamiento de Málaga

Stock limitado que no se adapta a necesidades y tendencias

Atractivo de las ciudades

- ≈ 70% de la población mundial vivirá en zonas urbanas en 2030⁽¹⁾.
- Siguiendo etapa en el proceso del “campo a la ciudad” → las ciudades de tamaño mediano o pequeño están perdiendo población en favor de grandes urbes ⁽²⁾.
- Incremento de las limitaciones de presupuesto para pagar alquiler o la hipoteca.

Economía de alquiler

- Caída de la vivienda en propiedad en España (76% in 2018 vs. 81% in 2007) en favor del alquiler. Lejos aún de niveles europeos (69%).
- La edad para la adquisición de viviendas se está moviendo de 25 a 45 años para los millennials⁽³⁾.
- Las restricciones de crédito post crisis financiera se intensificarán debido a Covid-19 haciendo más difícil el acceso a la compra de vivienda.

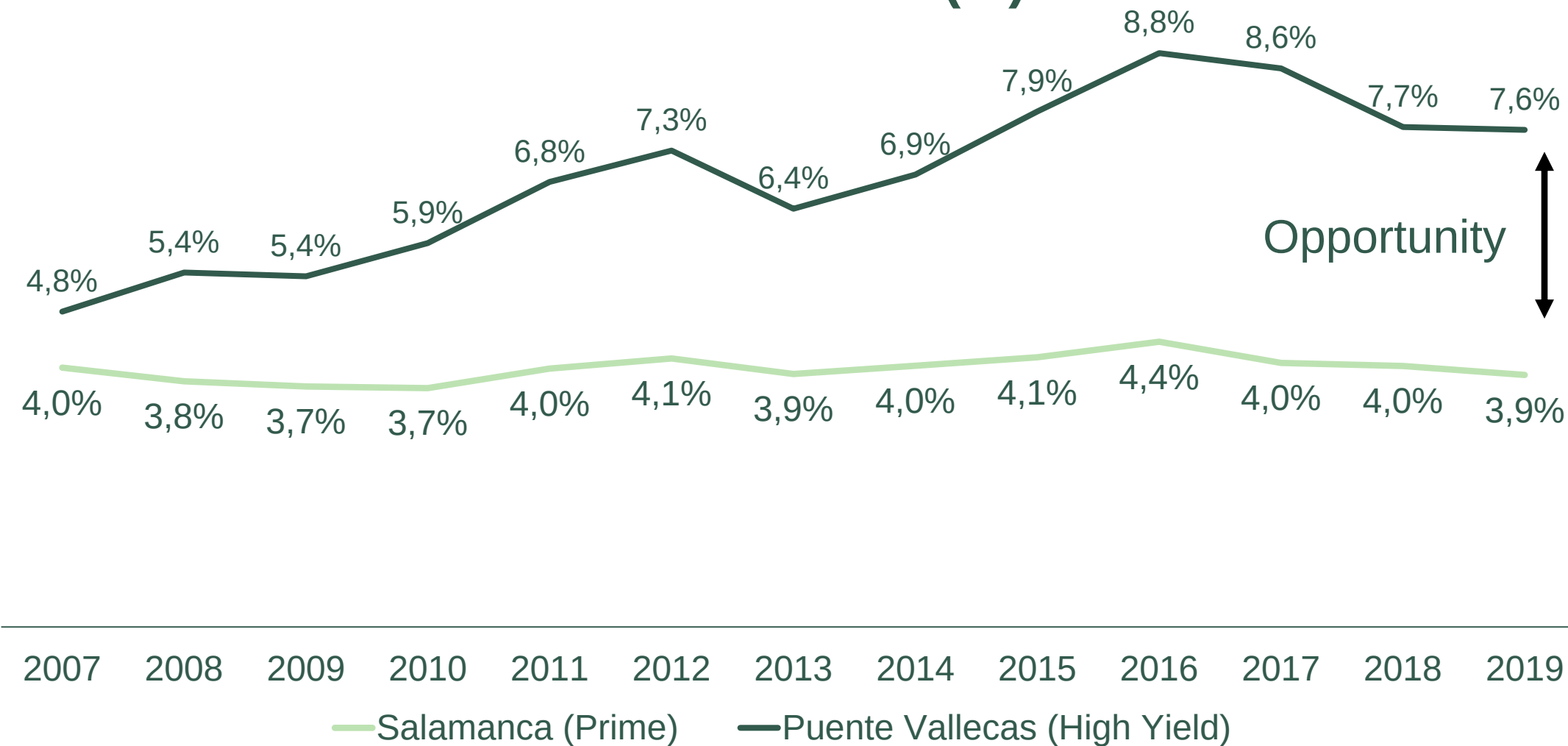
Restricción de oferta en viviendas de alquileres asequible⁽⁵⁾

- Menos del 4% del total de la oferta disponible en Madrid está por debajo de 700 EUR / mes.
- Si consideramos apartamentos con 2 habitaciones (o más) la oferta se reduce hasta el 1,5%.
- La vivienda más económica en Madrid se alquila por 500 EUR / mes.

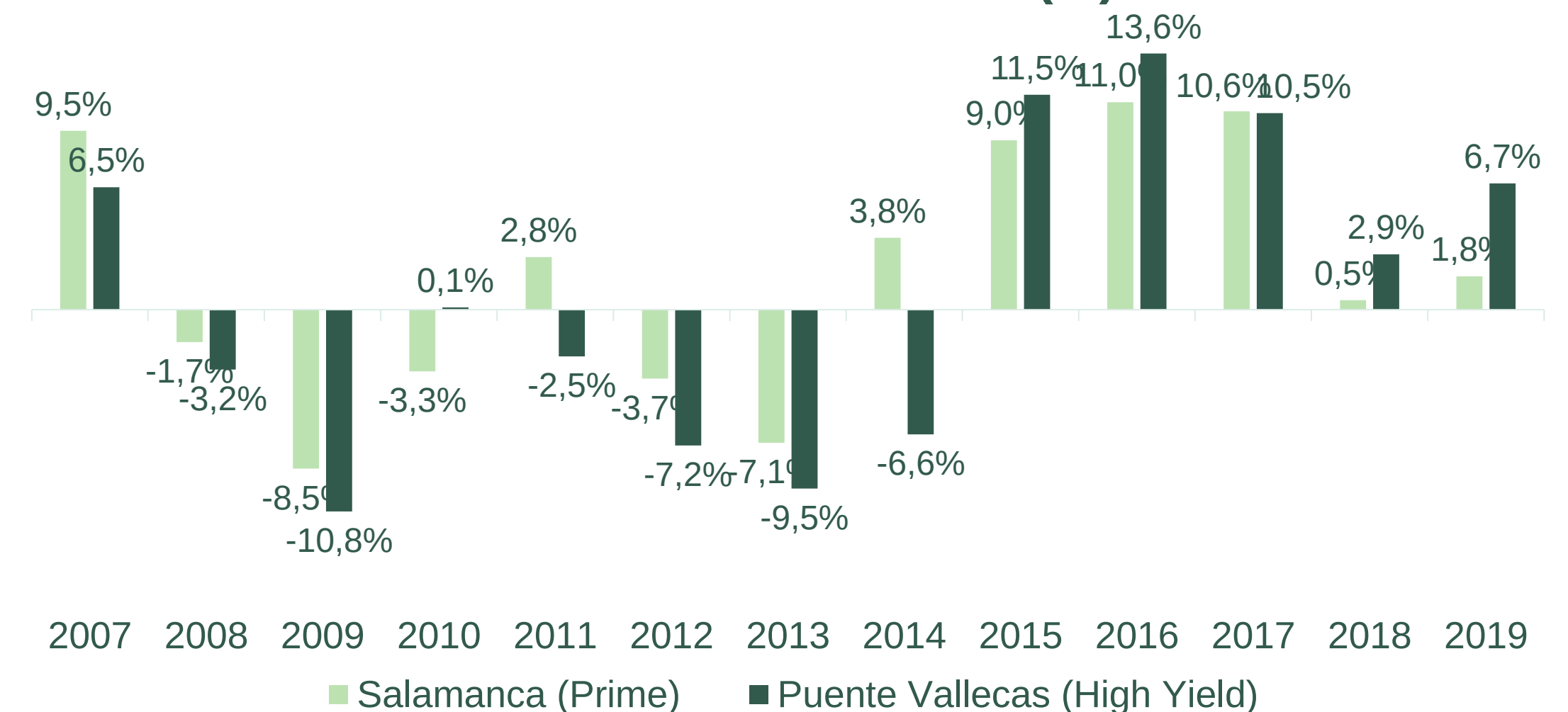
Factor clave

La oportunidad: alquiler de vivienda económica

Yield Evolution (%)



Rental Price Evolution (%)



- Actualmente, mejor comportamiento a nivel rentabilidad de apartamentos de alquiler asequibles (6% -8% Renta bruta) frente a ubicaciones prime (2,5% - 4,0% renta bruta).
- Evolución similar del precio de alquiler en los últimos 12 años entre zonas de precios económicos y prime, con un mejor rendimiento de rendimiento del mercado de alto rendimiento tras la crisis financiera
- La composición más sana del mercado - nuevos propietarios solventes e inversores institucionales desde 2010 - evitará una caída relevante de los precios en las áreas de alto rendimiento: nuevos propietarios más fuertes en términos financieros

Consideraciones Covid de aplicación en Gavari

Nuevas tendencias en alquiler de vivienda

- Continúa la escasez de oferta asequible en el mercado de la vivienda familiar (+2 habitaciones).
- Salida masiva de inquilinos a municipios alejados de la ciudad. El movimiento limitado por: (i) poder adquisitivo, (ii) la disponibilidad de stock suficiente, (iii) el desarrollo de infraestructuras necesario y (iv) atractivo real.

Resiliencia del alquiler de vivienda

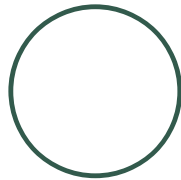
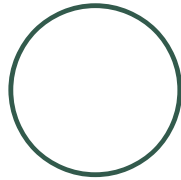
- La primera vivienda es un bien de primera necesidad y un cambio forzado tiene impacto emocional y económico fuerte.
- Segmento que menos ha sufrido la pandemia en términos de morosidad y valoración y el que mejor ha recuperado su primer impacto
- No está cuestionada la necesidad de primera vivienda en ciudades ni va a estarlo frente perspectivas complejas de locales comerciales, oficinas, etc..

Seguros de rentas

- El cambio de statu quo requiere de nuevas medidas que garanticen el cobro de las rentas.
- Los seguros de rentas además fortalecen el proceso de scoring de inquilinos.
- En Gavari estamos protegiendo los ingresos procedentes de nuestra cartera de alquiler a largo plazo – hemos cerrado 2020 en niveles del 80%*

* Considerando contratos con seguro de renta, contratos garantizados por al Ayuntamiento de Málaga o Rentas Antiguas

Nuevas medidas regulatorias

Impuesto Socimis	Impuesto del 15% al beneficio no distribuido	▪ Se está contemplando como parte complementaria a los Presupuestos Generales del Estado siendo el impacto en Gavari nulo al estar previsto distribuir la caja íntegramente a los inversores, una vez acabado el reposicionamiento de los proyectos. ▪ La distribución obligatoria del beneficio es el 80% para las Socimis	<u>Impacto en Gavari</u> 
Limitación precios de alquiler	Restricciones de precios a las rentas de alquiler	• El acuerdo programático de gobierno de la coalición PSOE – UP contempla “habilitar” a las CC:AA: y Ayuntamientos para implantar las medidas de limitación de precios. Los gobiernos de las zonas geográficas donde está invertido Gavari no consideran esta medida como una solución de modo que abiertamente manifiestan que no la implantarán • Como análisis real, siguiendo el modelo Catalán de limitación de alquiler puesto en marcha en 2020, y según zonas equivalentes el precio de mercado se sitúa en los niveles marcados por la limitación, no afectando al precio en nuestros activos. El impacto viene en inmuebles de rentas superiores	
Limitación desahucios	Restricción a realizar desahucios sobre personas vulnerables mientras dure el estado de alarma	• El criterio de vulnerabilidad tiene que estar avalado por Servicios Sociales y llegado los tres meses de paralización del proceso se asegura una compensación por el alquiler que se está dejando de percibir. • La duración de la medida es limitada en el tiempo.	

Cartera actual

Evolución mix

unidades ≈ 176

Valor bruto ≈ 20 M EUR

Objetivo mix de ingresos



Cartera activos bajo gestión

Nombre proyecto	Distrito (localidad)	Fecha adquisición	Unidades	m2	Yield Objetivo
Cherry	Cruz Humilladero (Málaga)	31.07.2018	36	2.491	9,5%
Aportación	Ciudad Lineal	15.10.2018	16	938	8,4%
	Puente de Vallecas San Blas (Madrid)				
Nadine I	Cruz Humilladero (Málaga)	30.10.2018	46	2.822	8,8%
Callejo	Puente de Vallecas (Madrid)	29.11.2018	12	795	7,3%
Carlos III	Getafe (Madrid)	05.06.2019	38*	2.561	11,1%
Marcelino	Madrid	15.09.2019	9+3	604	8,0%
Hermida	Madrid	23.12.2020	18	1.600	7,5%
TOTAL			178	11.728	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

Cartera actual

Business Case – Alquiler largo plazo

Descripción: Proyecto de seis edificios junto a la estación de tren de Málaga - distrito Cruz de Humilladero - con muy mala situación de mantenimiento y bajo perfil de inquilino pagando un alquiler medio inferior a 250 EUR / mes mientras que en Málaga no hay posibilidad de encontrar alternativas atractivas alquiler por debajo de 600 EUR / mes

Situación previa

- Tasa de ocupación: 85%
- Estado de mantenimiento deplorable
- Perfil de inquilino muy bajo
- No hay puntuación para seleccionar al inquilino



# viviendas	46
# edificios	6
M2	2.684
Localización	Calle Carceleras 3, 5, 7 ; Caña 3, 7 and Leandro Martinez 37 Málaga
Coste adquisición (EUR)	2.015.347
Capex (EUR)	713.881
Capex pendiente est. (EUR)	250.000
Total proyecto (EUR)	2.979.228
Coste adq. (EUR/m2)	751
Capex (EUR/m2)	266
Total Proyecto (EUR/m2)	1.110

Situación actual

- + 70% de aumento de la media de alquiler (238 EUR - 438 EUR) en 21 meses.
- Tasa de ocupación: 100%
- Renovación total de la instalación exterior e interior progresiva a medida que expiren los contratos
- Nuevo sistema de scoring centrado en inquilinos sólidos



	Pre-Adq	2018 (últ. trimestre)	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos	126.228	31.557	225.346	240.000	252.000	264.000	264.000
Costes	-30.000	-6.250	-35.000	-35.000	-35.000	-30.000	-30.000
NOI	96.228	25.307	190.346	205.000	217.000	234.000	234.000
Yield bruta	4,2%	-	7,6%	8,1%	8,5%	8,9%	8,9%
Yield neta	3,2%	-	6,4%	6,9%	7,3%	7,9%	7,9%
Exit yield neta		6,5%	Apalancamiento 40% LTC				
TIR		20,3%	Tipo interés: 2,5%				

(*) Yield bruta (Yield s/ Coste) = Ingresos / Inversión (Adquisición + Capex) ; Yield neta = Ingresos – costes / Inversión (Adquisición + Capex)

Cartera actual

Business Case – Coliving

Descripción: Proyecto de alquiler a largo plazo convertido en coliving para estudiantes después de una fuerte remodelación exterior e interior ubicado justo en frente de la Universidad Carlos III con un campus de 12.000 personas. No hay competidor de experiencia residencial excluyendo 750 plazas gestionadas por la Universidad.

Situación previa

- Tasa de ocupación: 15%
- Estado de mantenimiento deplorable
- Orientado al modelo de negocio de alquiler a largo plazo



Situación actual

- Modelo de negocio transformado en un coliving para estudiantes, alquilando habitaciones de los apartamentos existentes
- Tasa de ocupación (est. Septiembre): Completo.
- Ingresos mensuales de 1,5k EUR a más de 30k EUR



# viviendas	38
# edificios	5
M2	2.561
Localización	Calle Daoiz 38, 40, 42, 46 y Sanchez Morate 27 - Getafe (Madrid)
Coste de adquisición (EUR)	1.983.818
Capex (EUR)	1.412.191
Capex pending est. (EUR)	150.000
Total proyecto (EUR)	3.546.009
Coste adquisición (EUR/m2)	775
Capex (EUR/m2)	551
Total proyecto (EUR/m2)	1.385

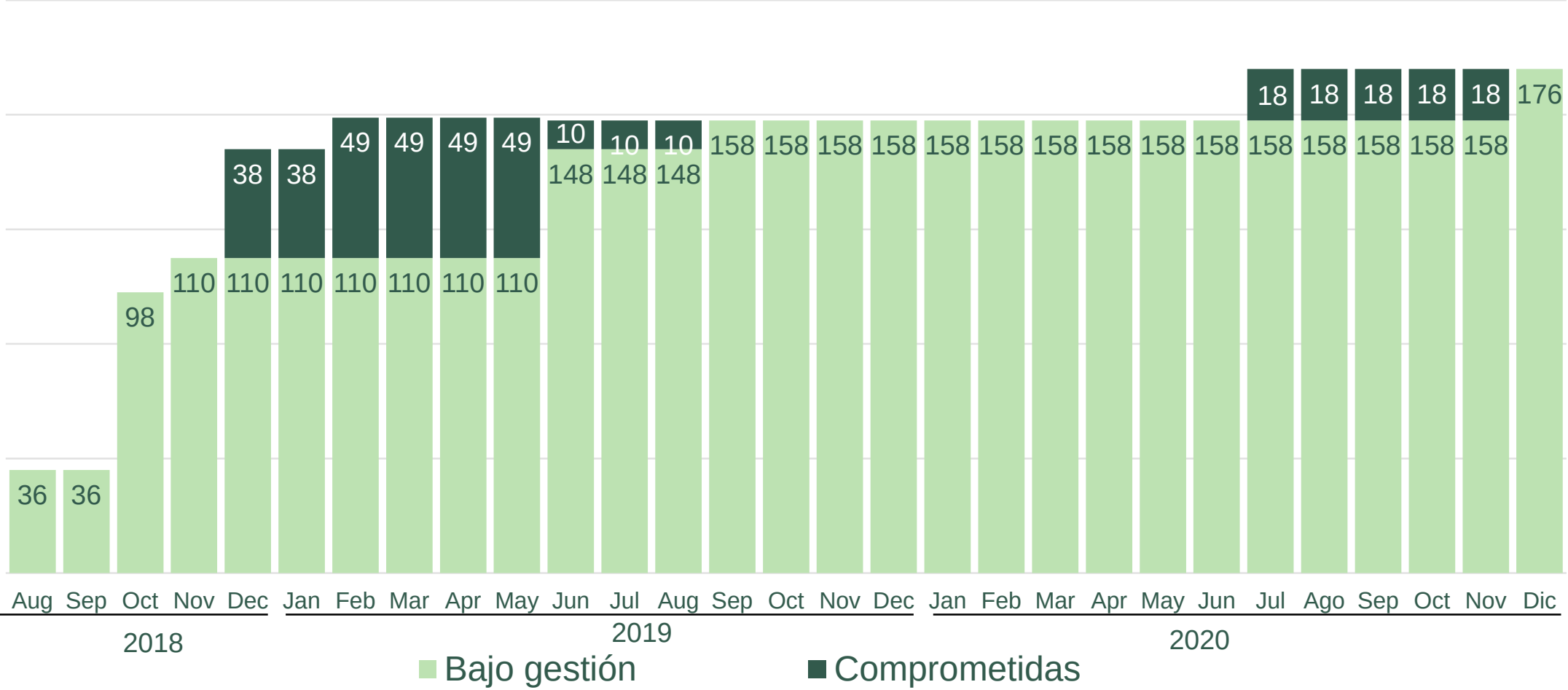
	Pre- Acquisition	2019 (half year)	2020	2021	2022	2023	2024 (exit)
Ingresos	20.400	27.175	250.977	366.080	400.400	400.400	200200
Costes	-15.000	-17.631	-47.059	-53.965	-56.024	-56.024	-28012
NOI	5.400	9.545	203.918	312.115	344.376	344.376	172.188
Yield bruta	0,6%	0,8%	7,1%	10,3%	11,3%	11,3%	
Yield neta	0,2%	0,3%	5,8%	8,8%	9,7%	9,7%	
Exit yield neta	6,0%	Apalancamiento: 43% LTC					
TIR	24,8%	Tipo interés: 2,5%					

(*) Yield bruta (Yield s/ Coste) = Ingresos / Inversión (Adquisición + Capex) ; Yield neta = Ingresos – costes / Inversión (Adquisición + Capex)

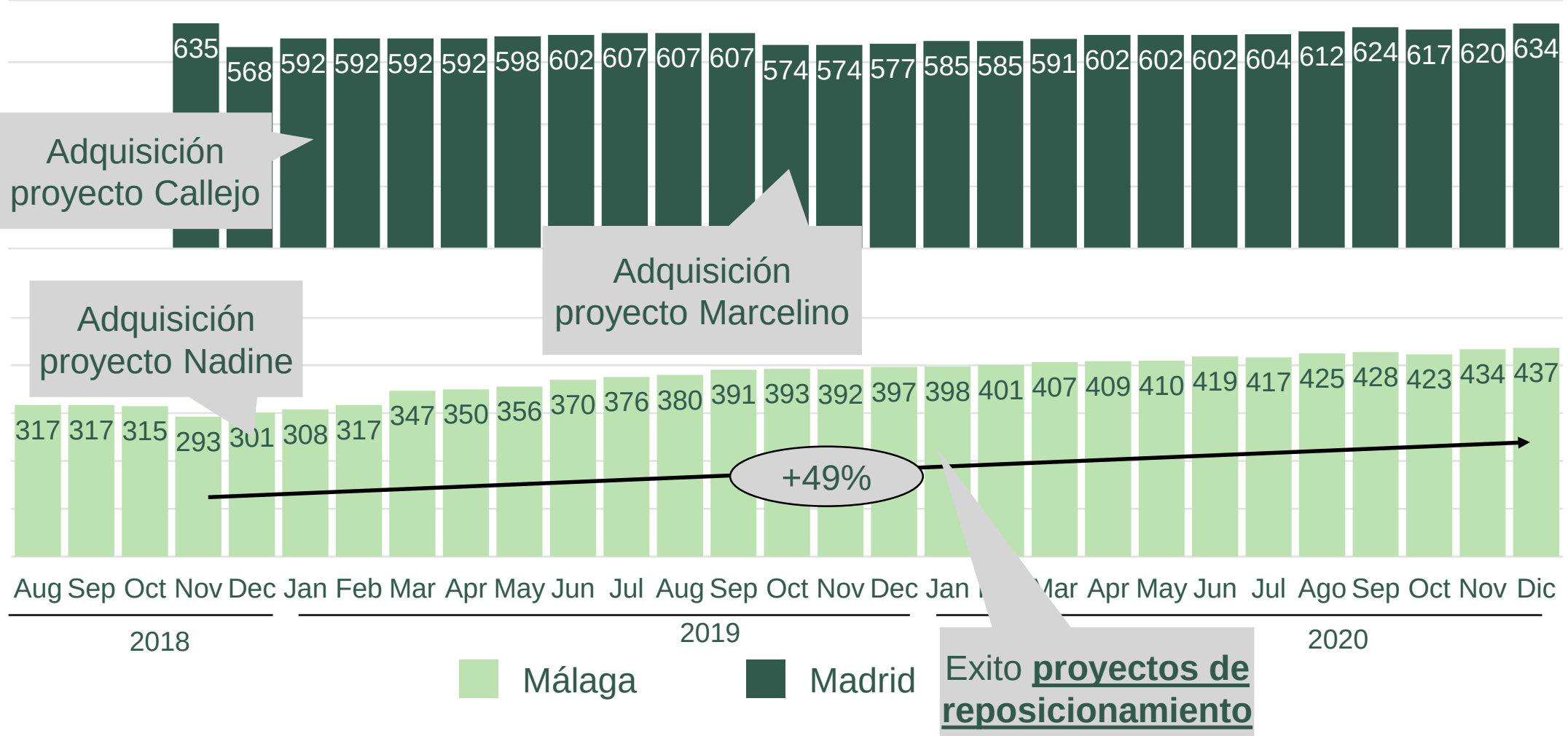
Evolución de las principales magnitudes

Magnitudes operativas

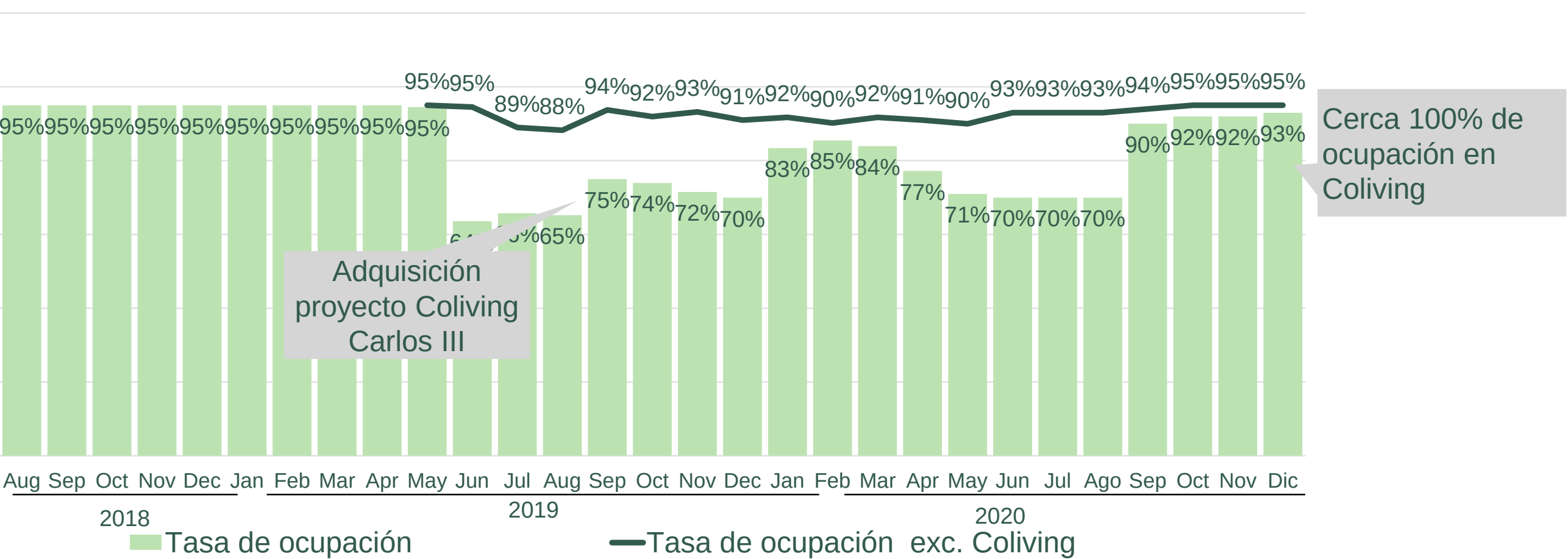
Cartera de activos (Número de viviendas)



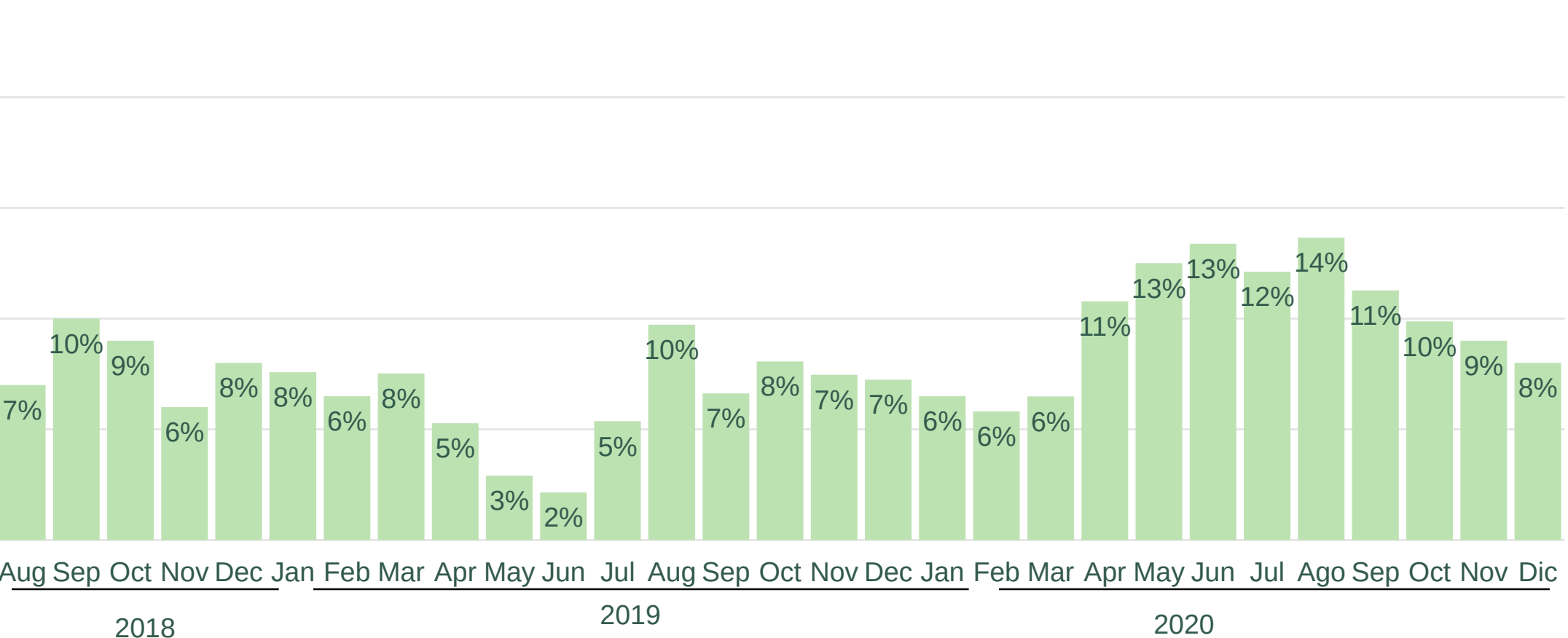
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)**



Tasa de morosidad (% ingresos)*** - PROVISIONALES

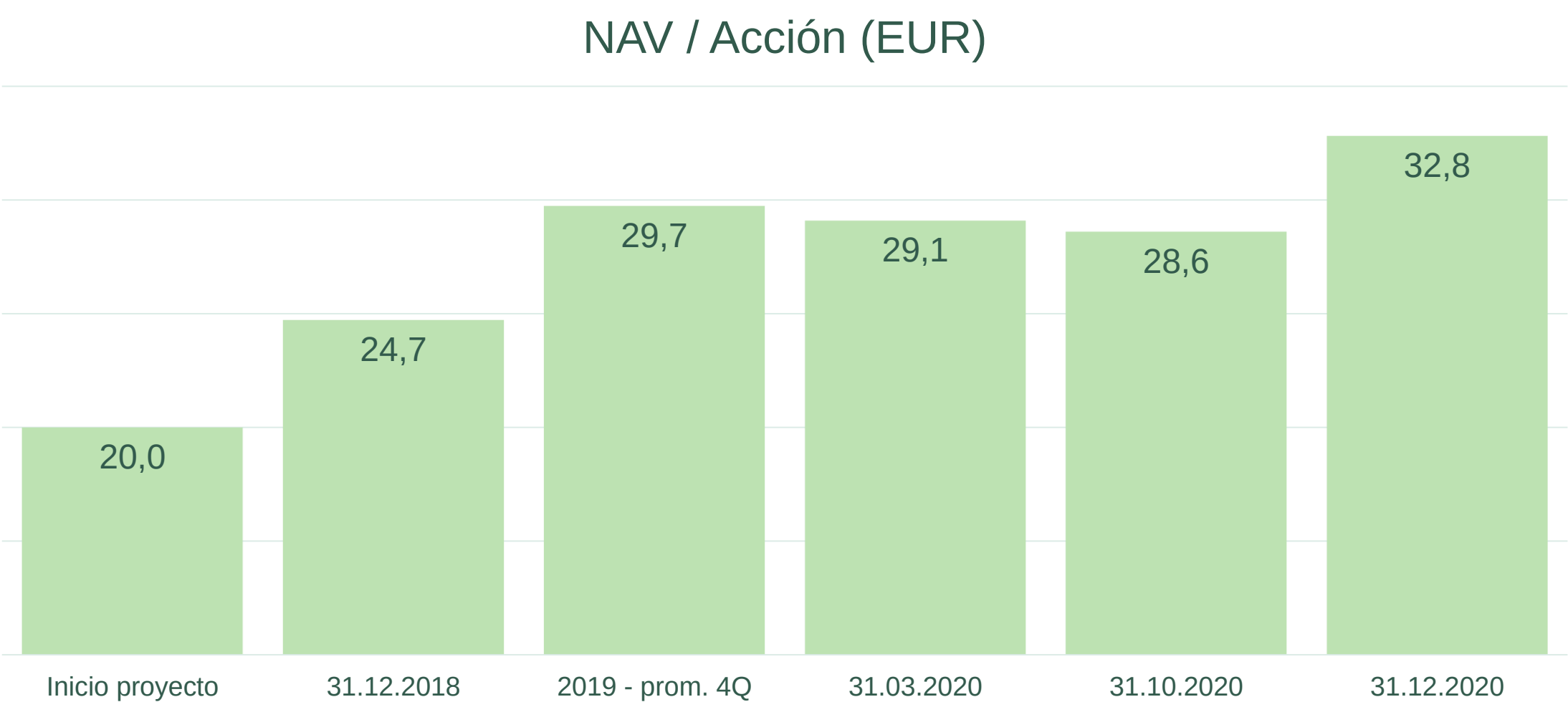
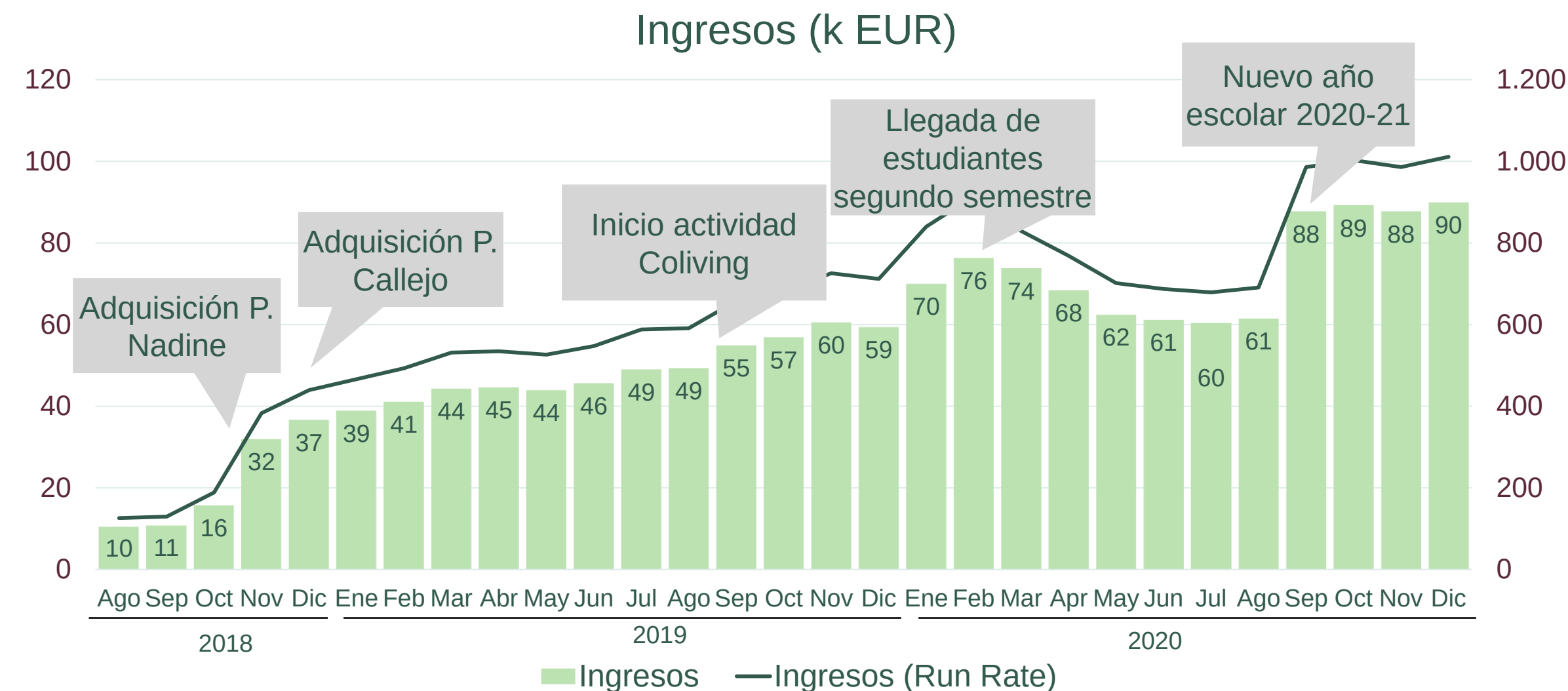


* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving

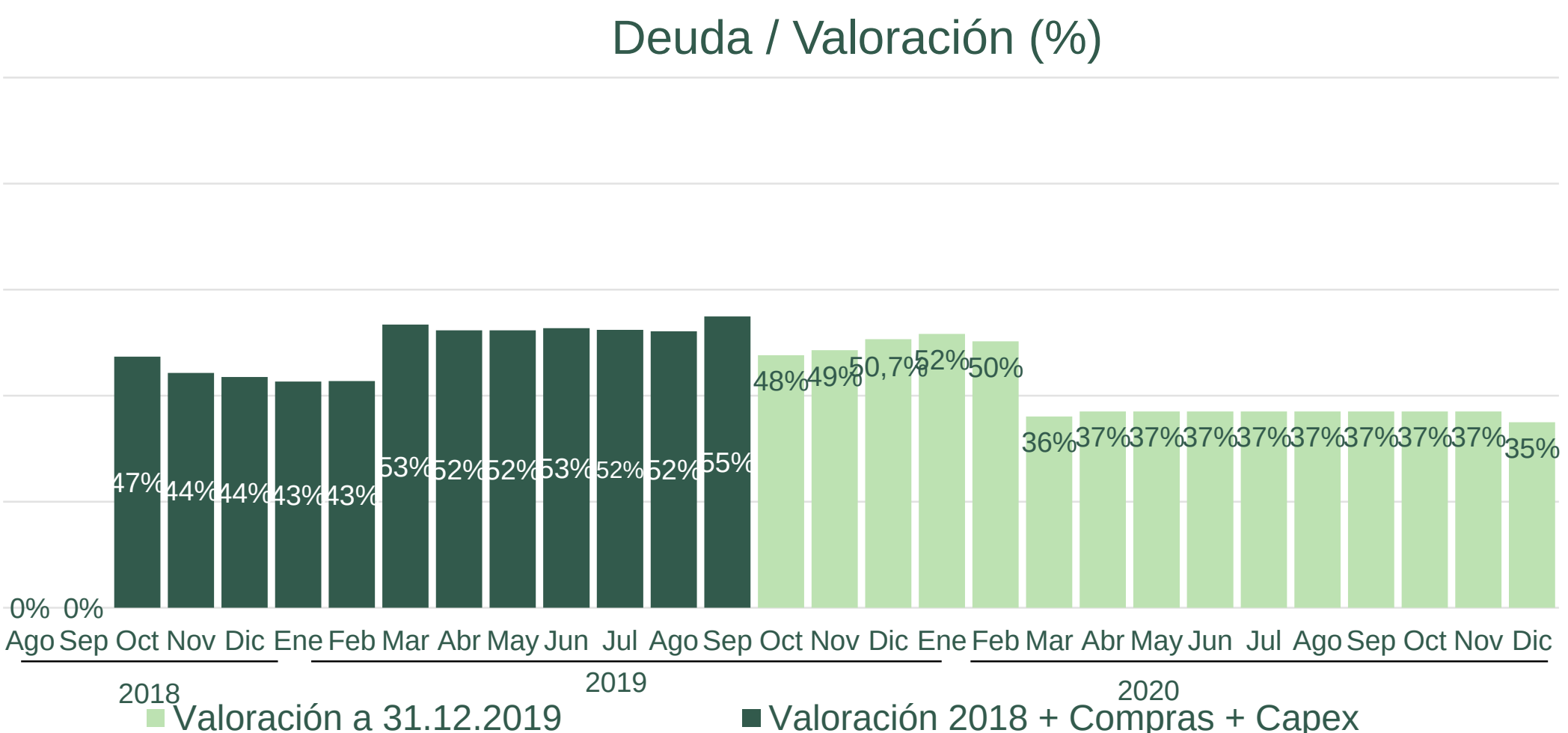
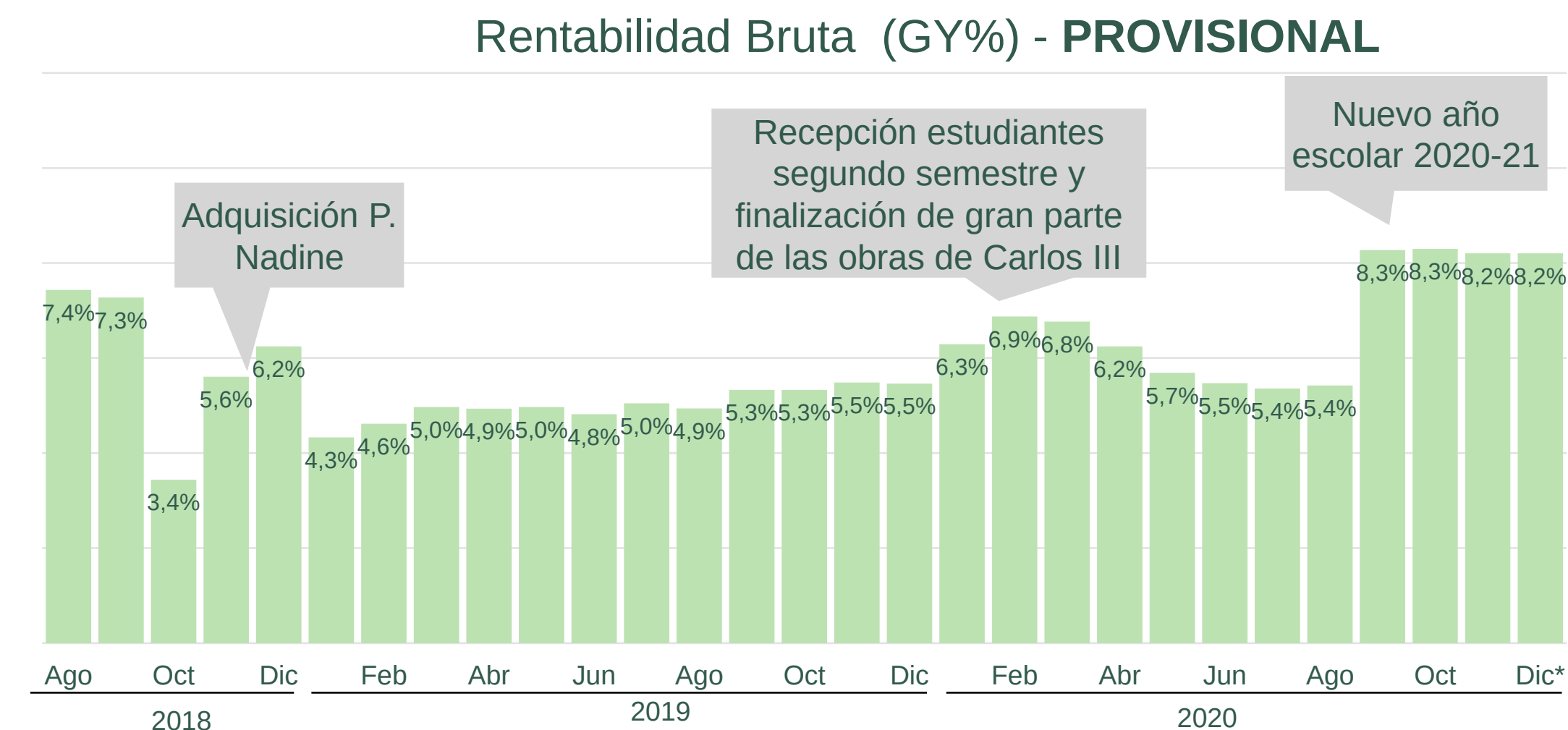
** Alrededor del 2% son locales comerciales que no se pueden alquilar ni adecuar en apartamento y el 3% de la tarifa desocupada se convertirá en contrato en 12 meses ya que el proceso de disolución proindiviso llegará a su fin y se aprobará la legalización de los espacios comerciales para convertirse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

*** Considerando como cobrados alquileres pendientes de pago por Ayuntamiento de Málaga

Magnitudes financieras



Nota:= Valoración ECO por proyecto + Capex actualizada a final de año por MRICS de CBRE / #acciones + Caja – Deuda viva. No se toman en cuenta deudas pendientes de cobro/pago compensándose entre ellas
(*) Teniendo en cuenta las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital del 4T20 que entraron en circulación en enero



Rentabilidad Bruta = Ingresos / [Inm. Mat. + Inversiones Inmobiliarias]
(*) Excluyendo adquisición de Jaime Hermida

Gavari Properties Team



Juan Merino
CEO & Socio
GavariAM

Más 17 años de experiencia profesional en Banca, Consultoria y Real Estate ejecutado en proyectos “Value Add”, asesorado a compañías cotizadas en Europa y LatAM en Europraxis (Indra), Santander, Societe General (Self-Bank). Licenciado en ADE por Cunef.



José de Cabo
Socio GavariAM

Co-fundador de Olapic, start-up de contenidos de marketing adquirida en 2016 por Monotype por \$130 millones. Actualmente es un *business angel* en proyectos tech e inversor en Real Estate.. Licenciado en ADE Internacional en ICADE (Madrid) y MBA en la Universidad de Columbia (Nueva York).



Borja Caverio
Socio GavariAM

Más de 15 años de experiencia en compañías de Real Estate enfocadas a la adquisición y explotación de activos inmobiliarios. Inició su carrera profesional en Aguirre-Newman desarrollando diversas funciones en España y Portugal. Licenciado en ADE por la U. Autónoma (Madrid) y MBA en el IE (Madrid).



Benito de Miguel
Asset Manager

+ 3 años de experiencia profesional en Real Estate como analista de inversiones y Asset manager en Valliance RE. Grado en gestión informática empresarial – administración y gestión de empresas por la Universidad Complutense (Madrid).



Lidia Arribas
Property Manager

Más de 20 años de experiencia profesional en el mundo de la publicidad, en Carrefour, y Real Estate en Gavari supervisando la gestión externalizada, coordinando con equipos de administración y realizando funciones de administración de la cartera. Licenciada en Publicidad y RR.PP. por la Universidad Complutense (Madrid)

Governance Gavari

Gavari Properties Socimi S.A.

Gavari Properties
BoD

- Juan Merino
- [José de Cabo](#)
- [Borja Caverio](#)
- [Alberto Gutknecht](#)
- [Ivo Portabales \(DA Lawyers\)](#)

Gavari Properties
Advisor Committee

- BoD
- Luis Basagoiti (Expresidente Mapfre Inmuebles)
- [José Manuel Galindo](#) (Babel Real Estate)

Asset manager

GavariAM

- Juan Merino
- José de Cabo
- Borja Caverio

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

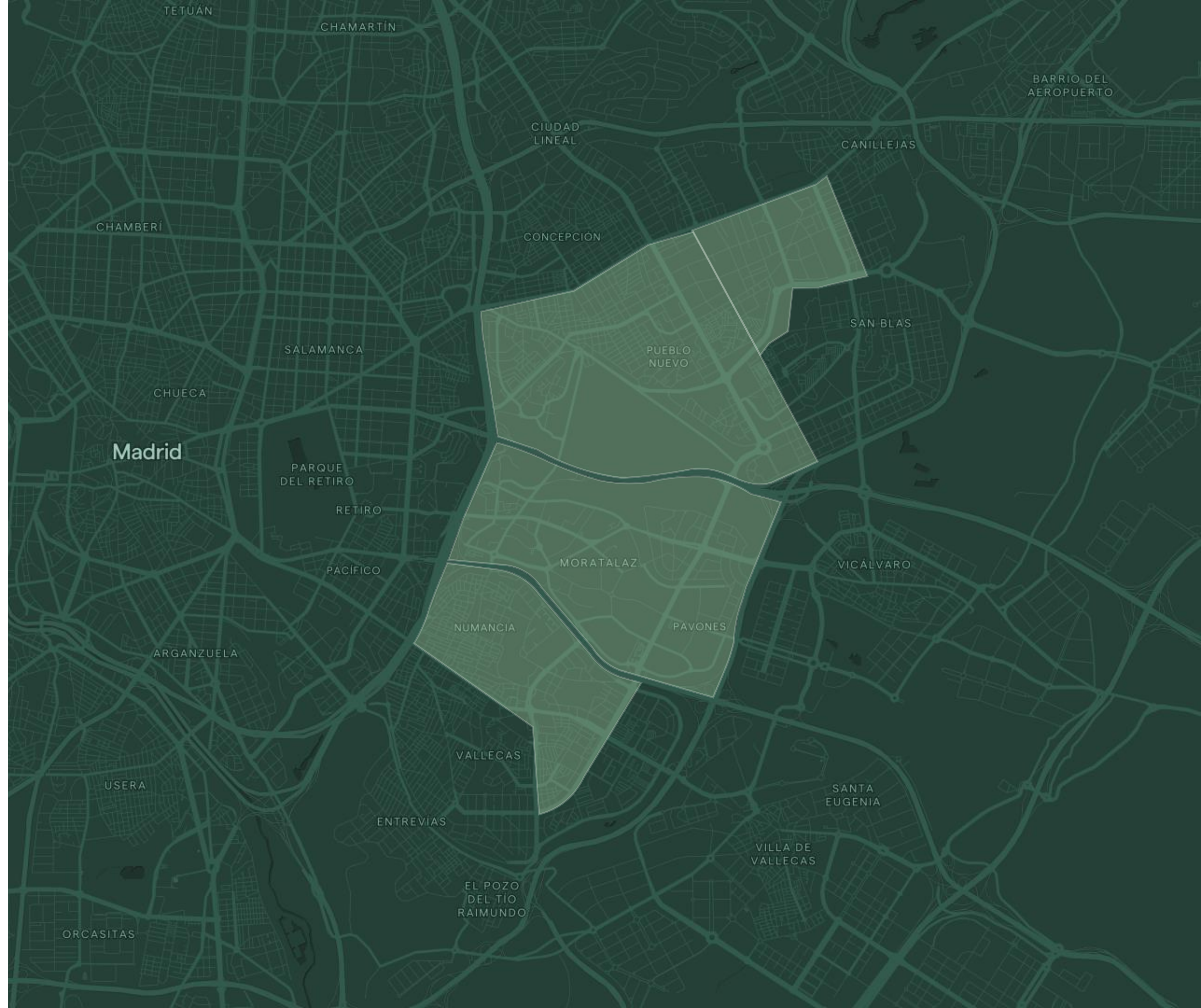
- Numancia
- Portazgo
- San Diego

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.



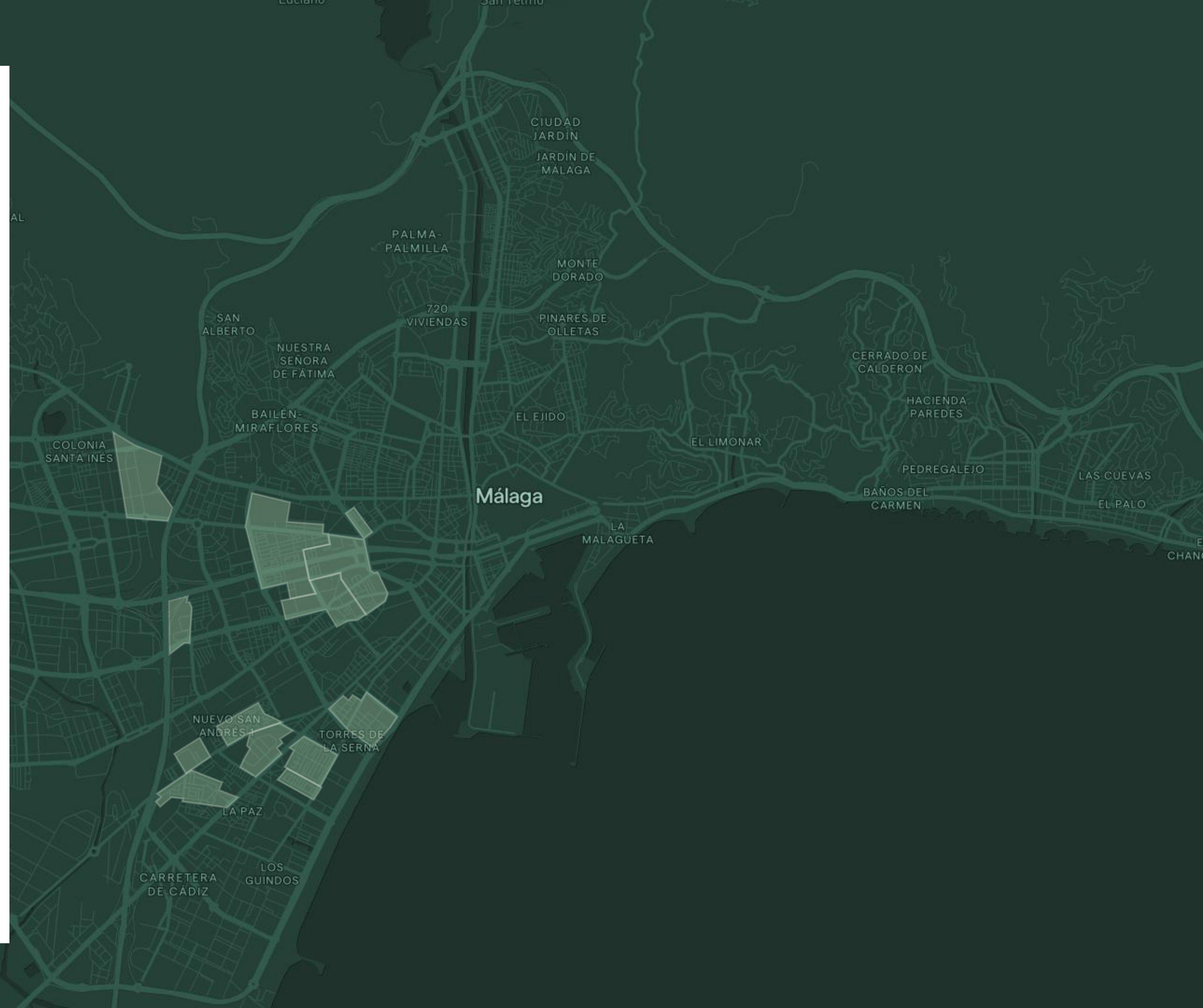
Principales zonas objetivo MÁLAGA

Teatinos

- Teatinos

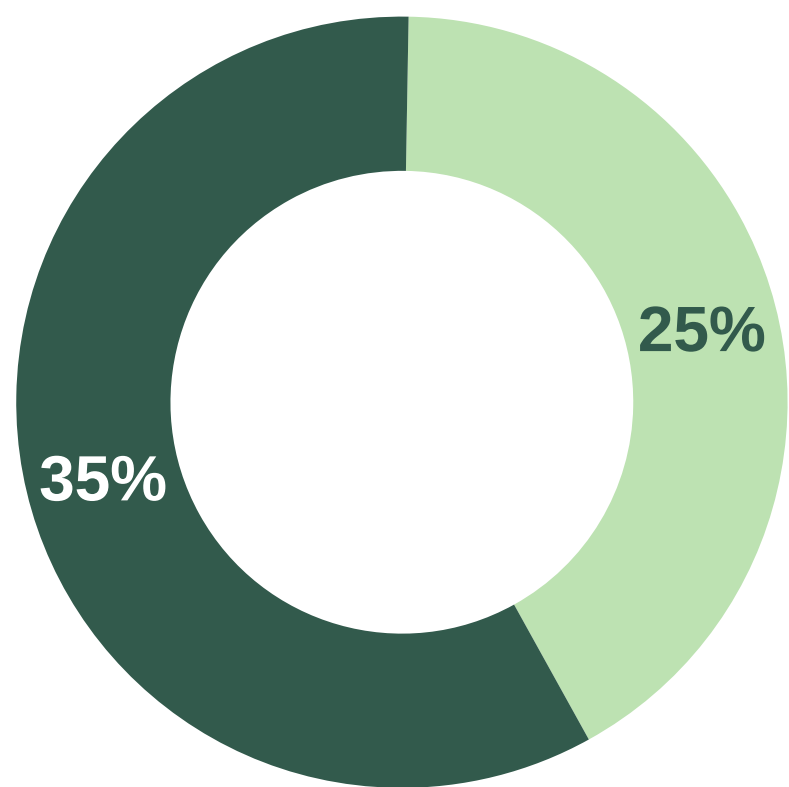
Cruz de Humilladero

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

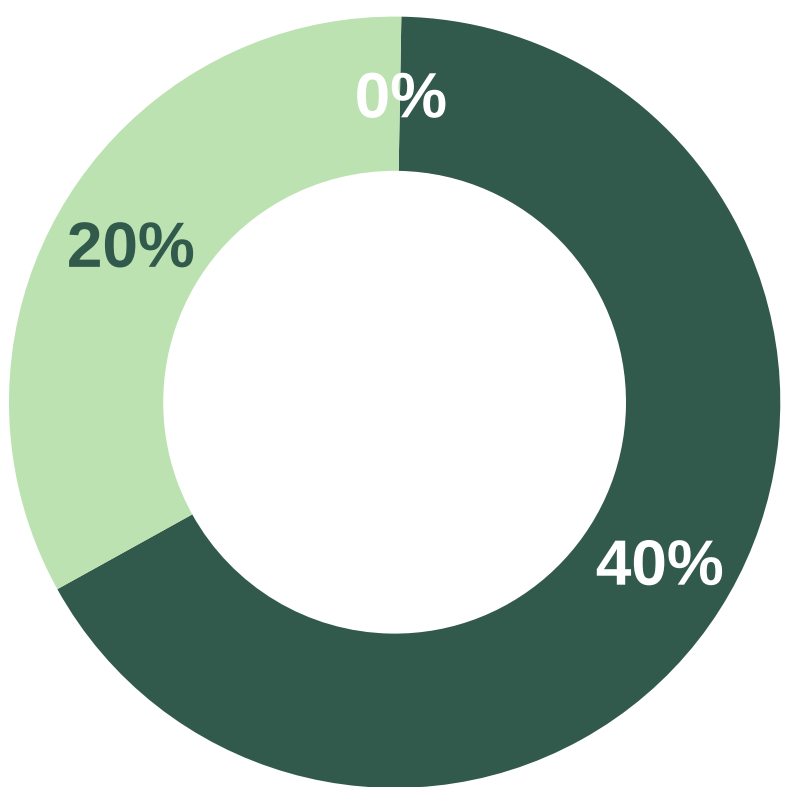


Pipeline de un vistazo...

Pipeline actual ≈ 60 M €
según inversión total estimada



■ Análisis preliminar (1)
■ Análisis avanzado & en negociaciones (2)



■ Value Add (4)
■ Core & Core+ (3)
■ Others (5)

- Pipeline actual **enfocado principalmente en Madrid**.
- Cerca de **35 M EUR en análisis avanzado** o en negociación y c. **25 M EUR en fase de análisis preliminar**.
- Pipeline YoC ⁽⁶⁾ en el rango de 6% a 10%.
- Pipeline de 10 - 15 transacciones y 400 - 500 apartamentos.
- Coste de adquisición medio de 1.800 EUR / m2
- **Grandes habilidades para desarrollar nuevas oportunidades**

Nota: (1) Información sobre la propiedad recibida, pero dicha información está incompleta o aún no se ha analizado en su totalidad; (2) Se ha recibido, analizado y considerado suficiente información adecuada para realizar un análisis avanzado de la propiedad, o ya están en curso negociaciones con el vendedor potencial; (3) Core: activos estabilizados; Core +: activos en los que se esperan renovaciones menores o cambios en la tenencia; (4) Valor agregado: activos en los que se esperan programas de reacondicionamiento completo / reposicionamiento en curso / planificado y / o inversiones de capital importantes; (5) Otros: propiedades potenciales que se construirán en un terreno urbanizado o propiedades donde más del 50% del edificio existente se demolió o quitó y debe ser reconstruido; (6) YoC: "Rentabilidad sobre coste"

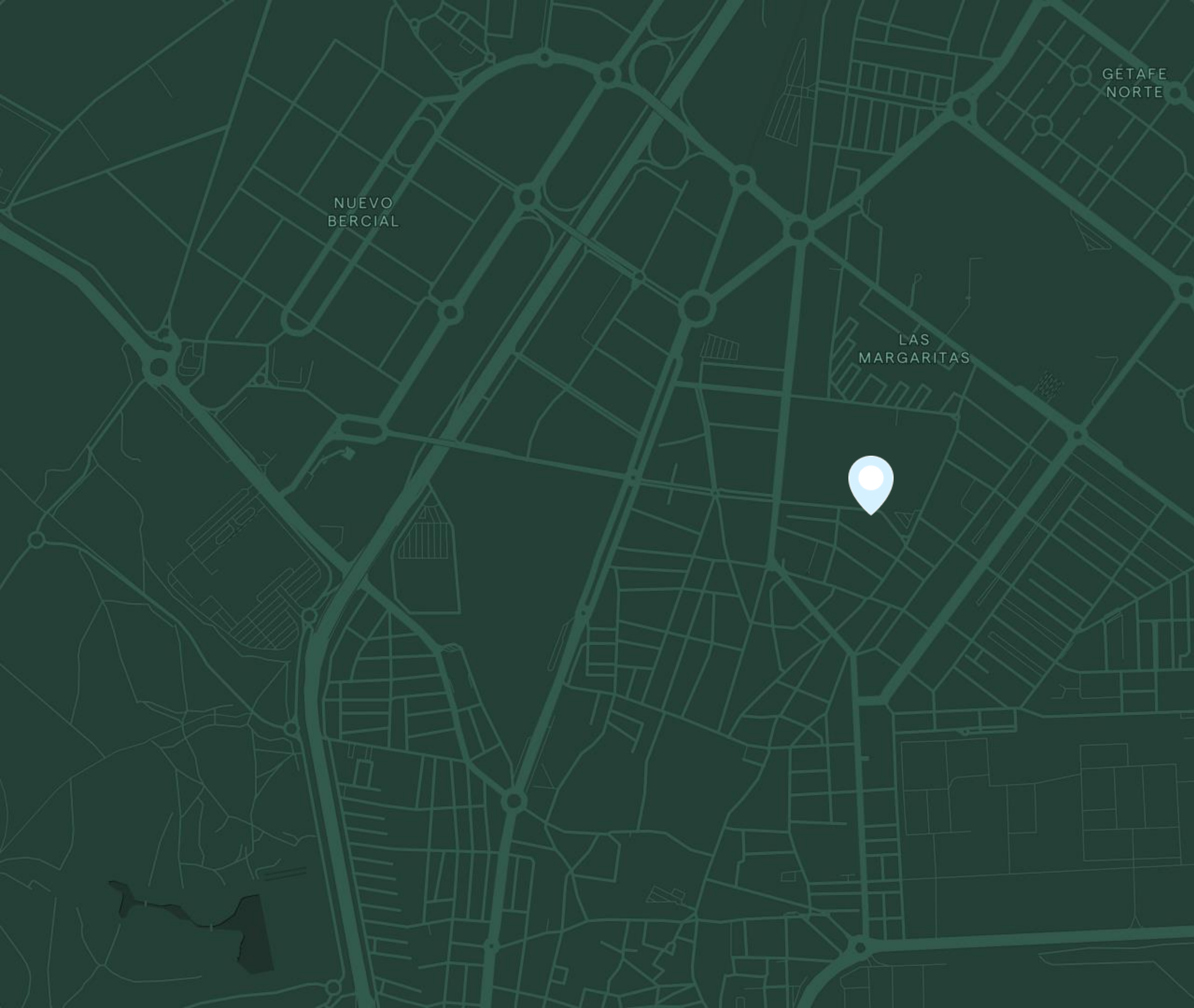
Operaciones en cartera pendientes de ejecución (PIPELINE)

Proyecto	Localidad	Viviendas	Precio adquisición (€)	Precio m2 adquisición (€/m2)	Precio m2 incl. Capex + Gastos (€/m2)	Yield adquisición	Yield ^[1] _{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%

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

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

Cartera actual

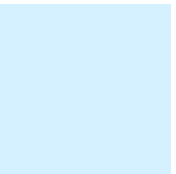


Asset location

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

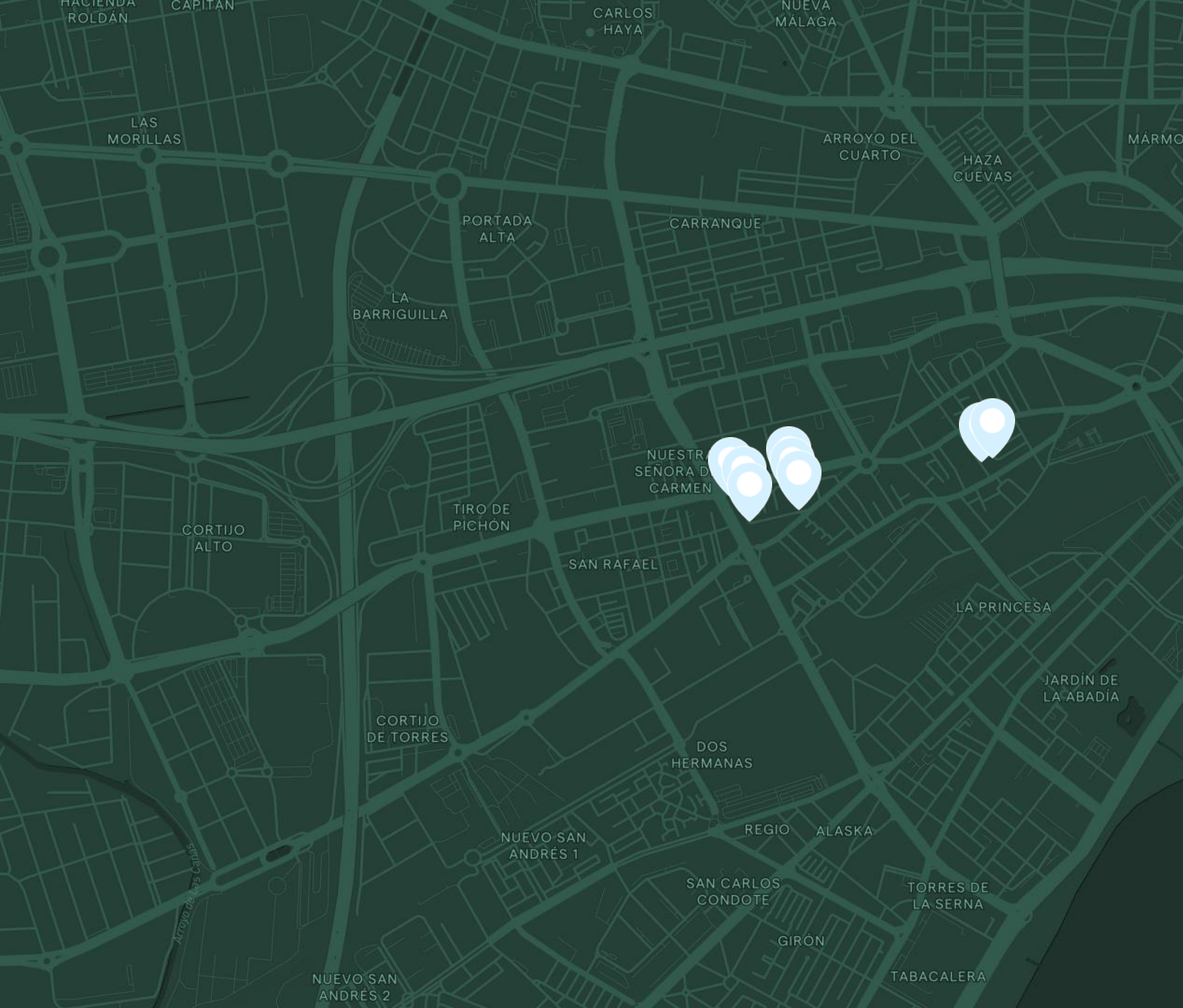
Proyecto Co-living – Carlos III



Carlos III – Calle Daoiz, 42 Segundo Izquierda



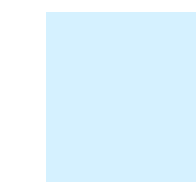
Carlos III – Calle Daoiz, 42 Segundo Izquierda



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)

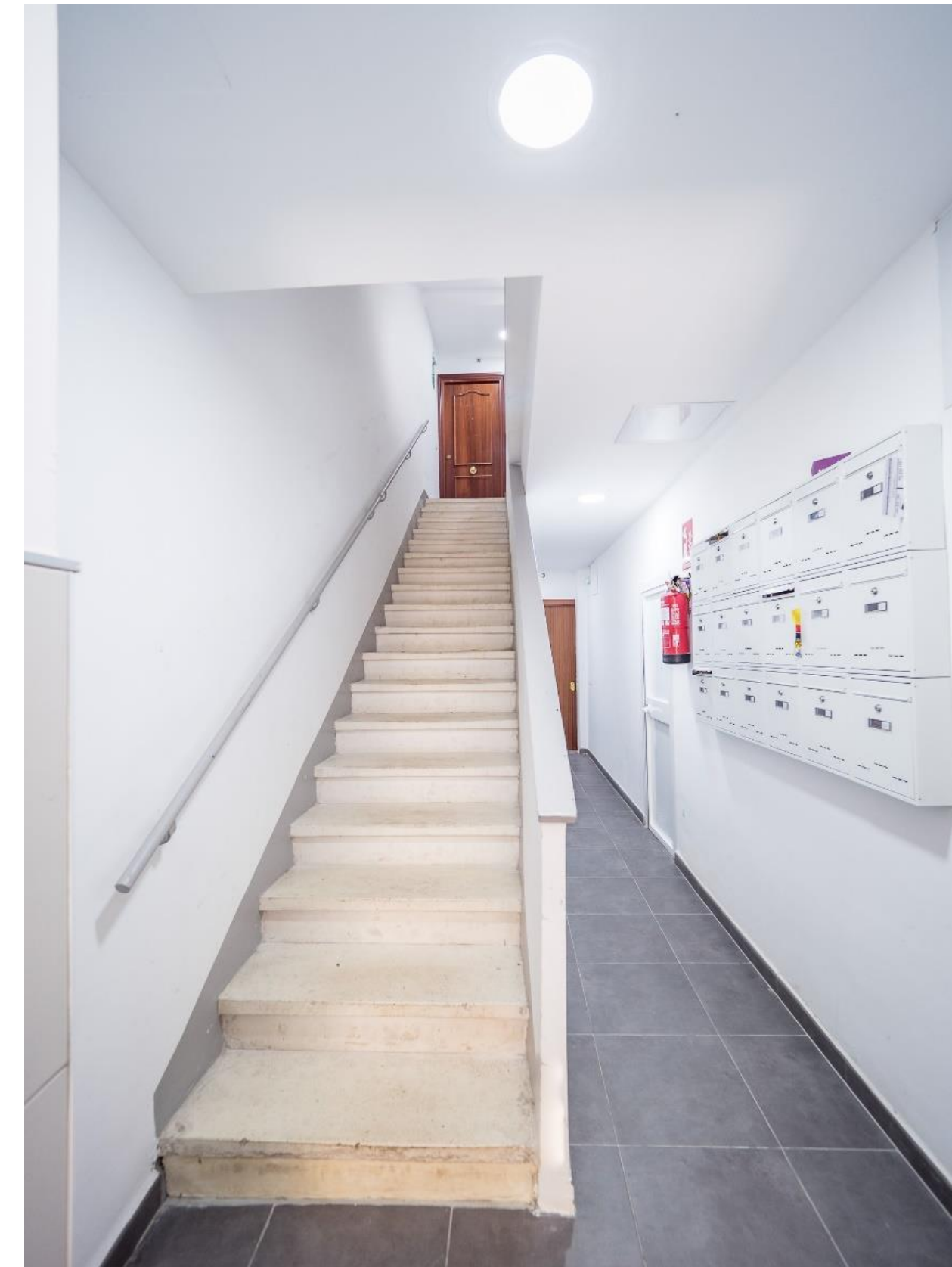


Proyecto Nadine – Calle Leandro Martinez 37 (Málaga)

Proyectos alquiler largo plazo



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

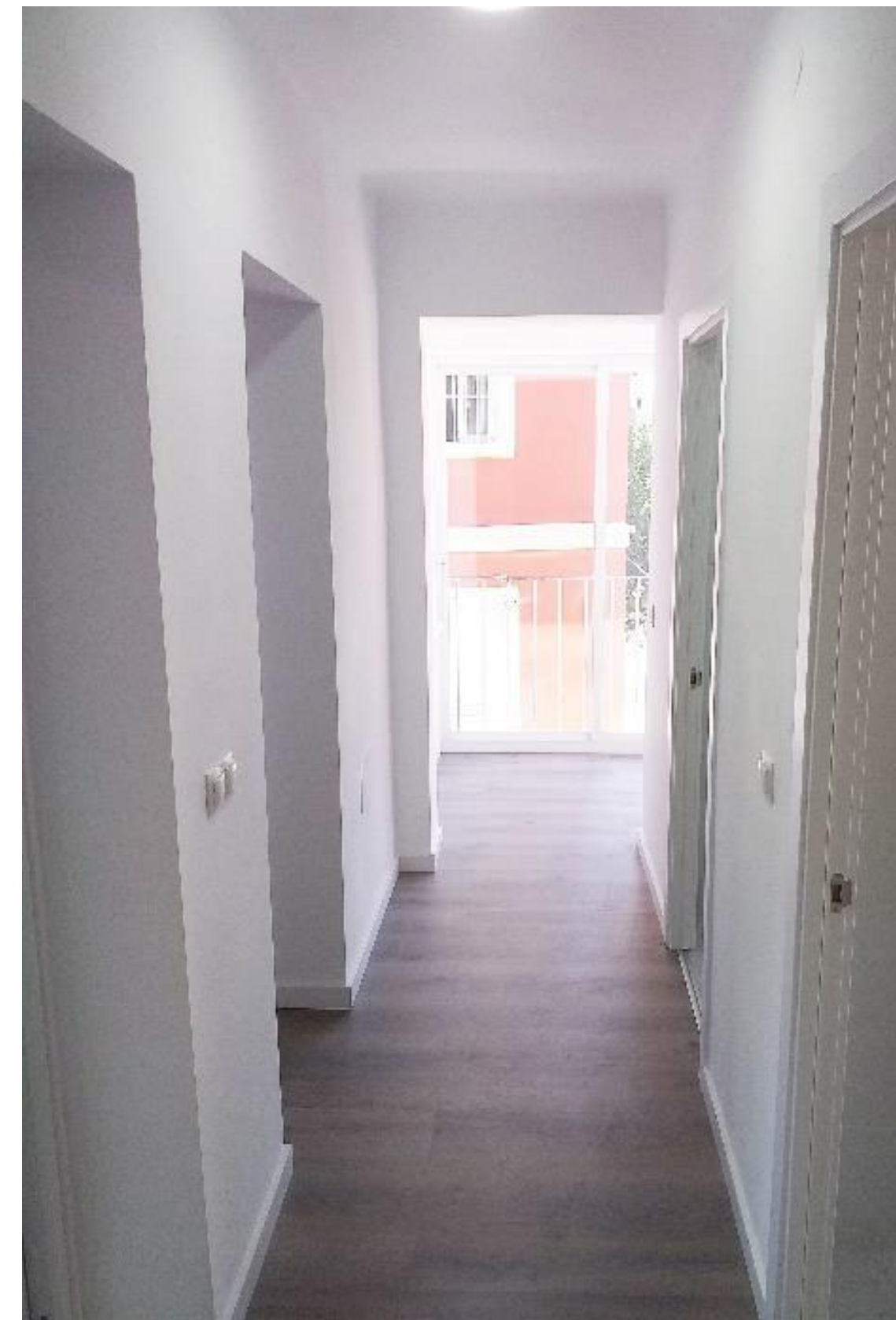


Proyecto Cherry – Pasaje Dolores Cerezo 2-4 (Málaga)

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Nadine – Carceleras 3



Proyecto Nadine – Leandro Mtnez. 37

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Callejo – Callejo 2

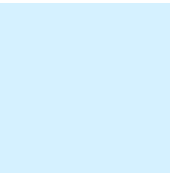
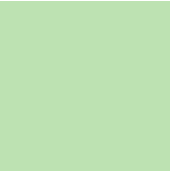


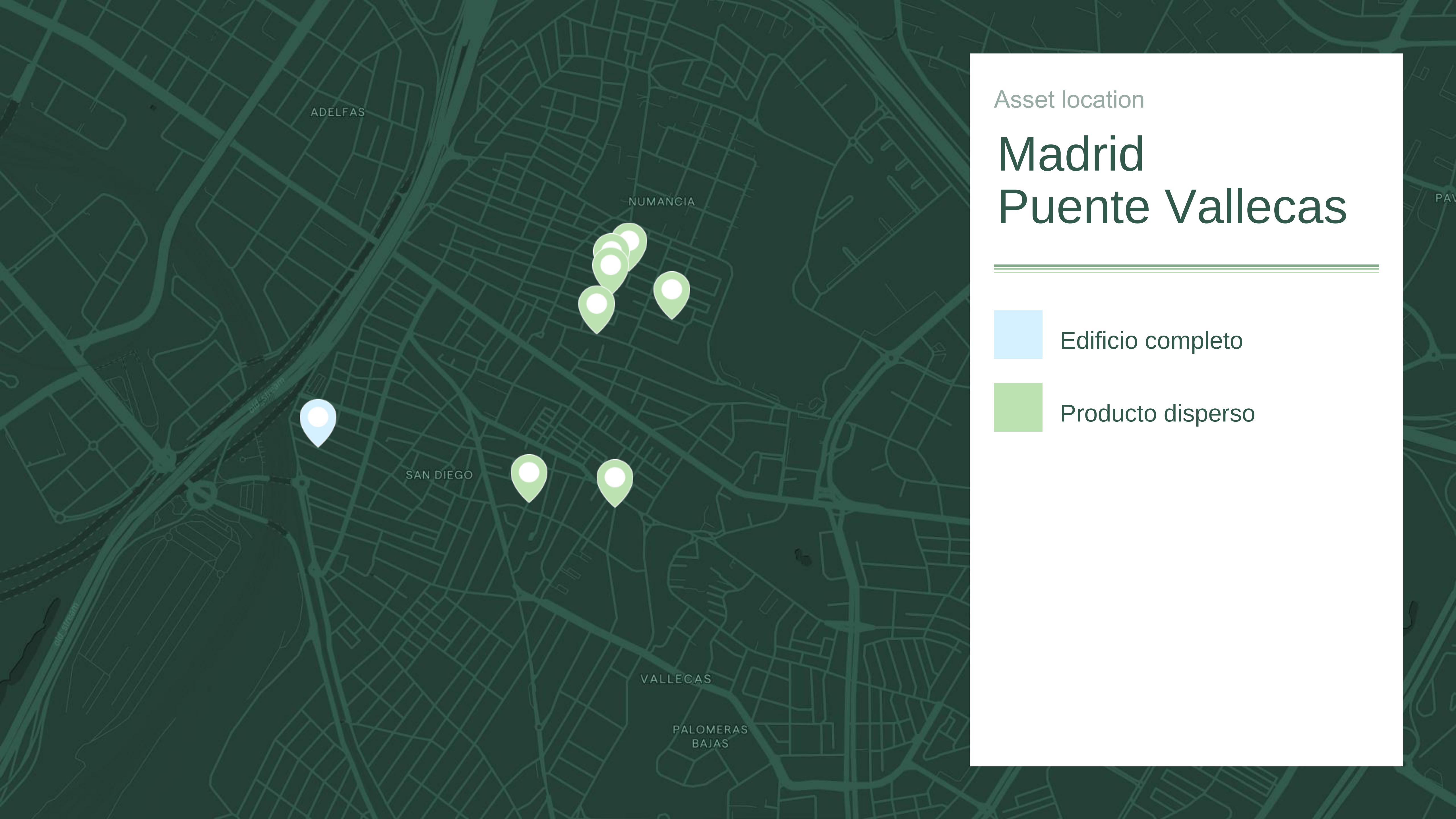
Proyecto Nadine – Caña 7



Asset location

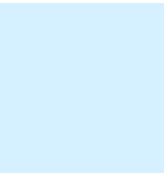
Madrid Ciudad Lineal

-  Edificio completo
-  Producto disperso

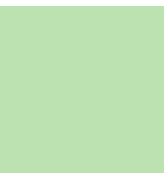


Asset location

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)

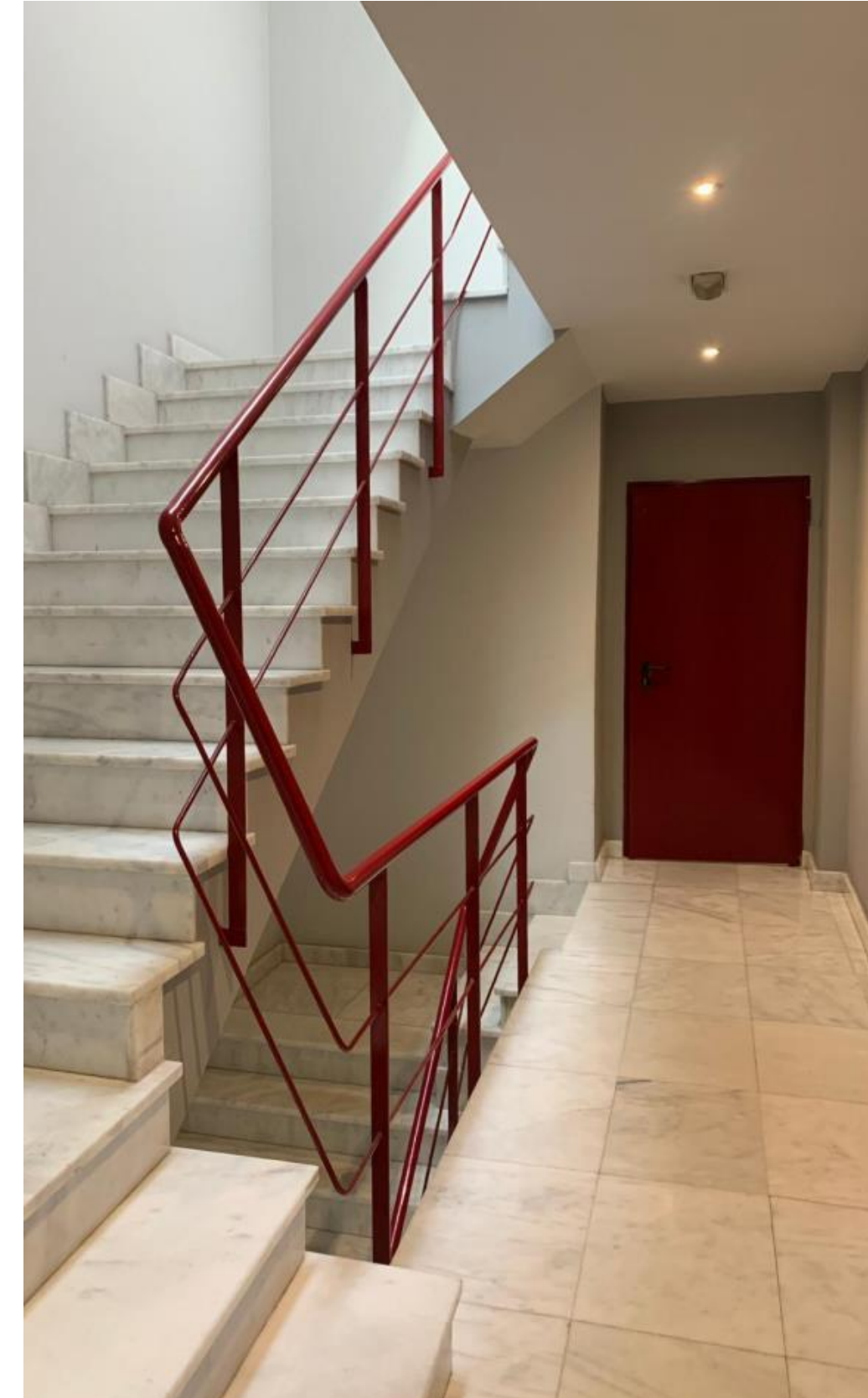


Proyecto Callejo – Calle Callejo 2 (Madrid)

Proyectos alquiler largo plazo



Proyecto Callejo – Calle Callejo 2 (Madrid)



Proyecto Callejo – Calle Callejo 2 (Madrid)

Ampliación de capital 1Q2021

Precio de suscripción

Las nuevas acciones se emitirán a un valor de 23.75 euros / acción lo que representa un descuento superior al 20% frente a la valoración de CBRE*..

Retorno objetivo

1,6x – 2,0x sobre capital invertido en un plazo de 3-5 años de inversión, incluyendo en esta cantidad un 5% de dividendo neto tras el reposicionamiento de activos

Eficiencia fiscal Participaciones > 5%

Ampliación actual-> 700k EUR
Máximo valor de una participación del 5% -> 1.500k EUR

Acuerdo de socios

El Accionista que quiera adquirir... más del 50% del capital social deberá, al mismo tiempo, realizar una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a todos los Accionistas. (Estatutos sociales Art. 8.2)
Exclusión de cotización -> Un accionista siempre tendrá derecho a vender sus acciones de acuerdo con los criterios de normativa prevista en la regulación de ofertas públicas de adquisición (Estatutos Sociales Art. 40).

Alineación Gestora

Los socios de la gestoría GavariAM (Gavari Assets Management S.L.) tienen invertidos en el vehículo actualmente más de 2 M EUR.

Management Fees

Asset Management fee: 0,85% sobre valor de la cartera (GAV)
Carry: 25% performance fee sobre una TIR superior al 8%.

Plan de Exit

Venta de cartera completa en 3-5 años a fondos, compañías de seguros, Socimi (Reit), etc. a un rendimiento de salida bruto de ≈6,5% - 5,5% objetivo.

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





Gavari Properties

High Yield Residential Socimi



Oportunidad de Inversión

- Socimi (REIT) de alquiler residencial high yield y co-living universitario con foco en Madrid y Málaga
- Proyecto value add orientado a perfiles socio económicos medios.
- Producto atractivo bien ubicado y comunicado.
- Excelentes indicadores de gestión (plena ocupación e impago limitado).
- Fuerte revalorización acumulada sobre inversiones realizadas.
- Equipo experimentado en la gestión de este nicho de activos y alineado en la inversión (25% capital invertido actualmente).
- Retornos objetivo de 1,6x – 2,0x sobre capital invertido a tres - cinco años con un dividendo del 5% neto anual, una vez reposicionado los activos.

Principales magnitudes

176 Unidades

Bajo gestión
171 apartamentos + 5 locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

< 6-8%

Impago mensual de rentas
(objetivo 3% tras reposicionamiento de activos)

95%*

Tasa ocupación

>8%**

Yield actual
vs. 5% yield de adquisición
(9% yield objetivo tras reposicionamiento de activos)

≈ 35%

Deuda / Valor Activos Bruto

> 11.500 m2

Bajo gestión

≈ €20,5M

Valor Activos Bruto (GAV)

*Excluyendo ocupación de coliving
** Diciembre 2020

Oportunidad Mercado

Atractivo de Grandes Ciudades

- ≈ 70% de la población mundial vivirá en zonas urbanas en 2030⁽¹⁾.
- Siguiendo etapa en el proceso del “campo a la ciudad” → las ciudades de tamaño mediano o pequeño están perdiendo población en favor de grandes urbes ⁽²⁾.

Economía de alquiler

- Caída de la vivienda en propiedad en España (76% in 2018 vs. 81% in 2007) en favor del alquiler. Lejos aún de niveles europeos (69%).
- Las restricciones de crédito post crisis financiera se intensificarán debido a Covid-19 haciendo más difícil el acceso a la compra de vivienda.

Restricción de oferta en viviendas de alquileres asequible⁽³⁾

- Menos del 4% del total de la oferta disponible en Madrid está por debajo de 700 EUR / mes.
- Se reduce hasta el 1,5%. en viviendas de 2 o más habitaciones.

Key driver

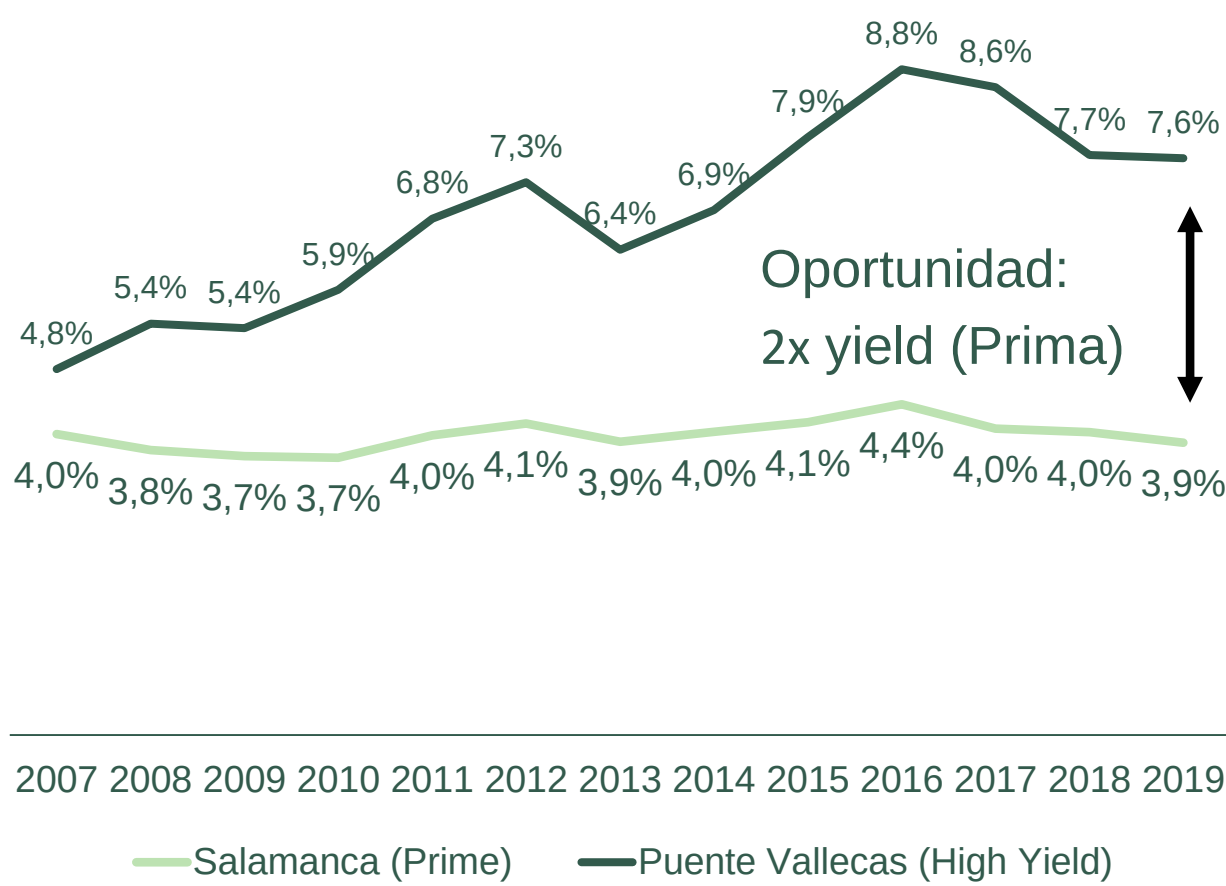
▪ (1) United Nations (UN DESA) 2018 Revision of World Urbanization / (2) “La metropolización de Madrid vacía las provincias ricas de España” analysis– elconfidencial.com / (3) Idealista.com a 01.09.2020



Gavari Properties

High Yield Residential Socimi

Evolución Rentabilidad Alquiler Residencial (%)



Governance

Gavari Properties Socimi S.A.

Consejo
Administración

Consejo Asesor

Gestora (Asset Manager)

GavariAM



Juan Merino
CEO & Socio
GavariAM

Más 17 años de experiencia profesional en Banca, Consultoría y Real Estate ejecutado en proyectos “Value Add”, asesoramiento a compañías cotizadas en Europa y LatAM en Europraxis (Indra), Santander, Societe General (Self-Bank). Licenciado en ADE por Cunef.



José de Cabo
Socio GavariAM

Co-fundador de Olapic, start-up de contenidos de marketing adquirida en 2016 por Monotype por \$130 millones. Actualmente es un *business angel* en proyectos tech e inversor en Real Estate.. Licenciado en ADE Internacional en ICADE (Madrid) y MBA en la Universidad de Columbia (Nueva York).



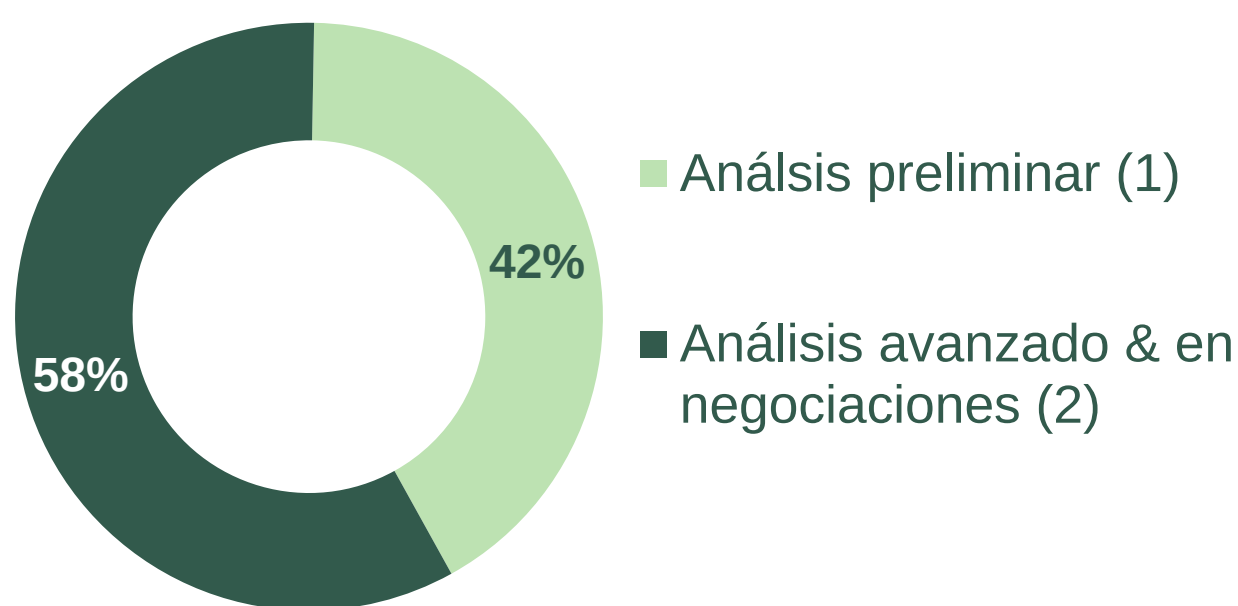
Borja Cavero
Socio GavariAM

Más de 15 años de experiencia en compañías de Real Estate enfocadas a la adquisición y explotación de activos inmobiliarios. Inició su carrera profesional en Aguirre-Newman desarrollando diversas funciones en España y Portugal. Licenciado en ADE por la U. Autónoma (Madrid) y MBA en el IE (Madrid).

Pipeline

Pipeline actual ≈ 60 M €

según inversión total estimada



- Pipeline actual **enfocado principalmente en Madrid**.
- Cerca de **35 M EUR en análisis avanzado** o en negociación y c. **25 M EUR en fase de análisis preliminar**.
- Pipeline YoC en el rango de 6% a 10%.
- Pipeline de 10 - 15 transacciones y 400 - 500 apartamentos.
- Coste de adquisición medio de 1.800 EUR / m²
- **Grandes habilidades para desarrollar nuevas oportunidades.**

Ampliación de capital 1T21

Precio suscripción

Las nuevas acciones emitidas tendrán un valor de 23,75 euros / acción lo que supone un 25% de descuento respecto a la valoración CBRE *.en términos de NAV/Acción

Rentabilidades
inversor

1,6x – 2,0x sobre capital invertido – incluyendo en este importe un dividendo neto anual del 5% después del reposicionamiento activos.

Eficiencia fiscal
> 5% participación

Sobre el capital actual -> 700k EUR.

Gestora y Comisiones

Los socios de la gestora, han invertido ya en Gavari más de 2 M EUR. Comisión Asset Management: 0,85% sobre GAV (Valor activos Bruto) Carry: 25% performance fee / 8% hurdle rate (TIR).

Exit Plan

Venta completa de la cartera en 3-5 años a un Fondo, compañía aseguradora, Socimi (Reit), etc. a una yield bruta objetivo del ≈6,5% - 5,5%.

* CBRE valoración = Valoración activos + Cash + Capex invertido en 2020 – deuda financiera a 31.07.2020



Gavari Properties

High Yield Residential Socimi

Principales cifras 2020

Valoración (2020 vs. 2019)	+32%	+14% LfL ⁽¹⁾	€20,5M
Ingresos (2020 vs. 2019)	+50%	+12% LfL ⁽²⁾	€890k
Yield / LTV (Rentabilidad)	8,3%* Bruta	6,5%* Neta	35%** LTV
Operativos	8%** Morosidad***	2%** Morosidad excluyendo reposicionamiento***	95%** Ocupación de activos

Proyecciones 2020 - 2024

P&L	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	890.056	1.166.085	1.319.470	1.338.484	1.358.561
Gastos Operativos	-212.852	-148.953	-148.953	-148.953	-151.187
Gastos de Generales	-667.403	-461.838	-408.914	-409.486	-415.628
NOI	109.618	555.294	761.603	780.045	791.746
Amortizaciones	-177.694	-216.000	-216.000	-216.000	-216.000
Resultado financiero	-174.139	-176.435	-165.777	-165.777	-165.777
Gastos financieros	-174.139	-176.435	-165.777	-147.353	-147.353
Impuestos sobre beneficios	0	0	0	0	0
Resultado ejercicio	-342.032	162.859	379.827	398.268	409.969
Margen		14,0%	28,5%	29,5%	
Tasa Morosidad					
Tasa de morosidad proyectada	-	6,8%	2,3%	2,3%	2,3%

Principales hipótesis

- Ejercicio realizado sobre la cartera a 31.12.2020 sin considerar nuevas adquisiciones.
- Ingresos** -> Ocupación plena salvo, dos meses por vencimiento de contrato y meses de julio y agosto en Coliving Carlos III. Morosidad decreciente en 2021-22 y estabilizada después.
- Costes Operativos y Generales** -> Se suprimen los costes no recurrentes de 2020 y relativos a ejercicios pasados. Incluimos el seguro de cobertura de rentas 2021/22.
- Costes financieros** -> Tipo medio de interés del 2,5%

(1) Excluyendo nuevas operaciones.
(2) Excluyendo Carlos III por no haber entrado plenamente en operación.
* Media 4Q20
** Diciembre 2020
*** Considerando como cobrados alquileres pendientes de pago por Ayuntamiento de Málaga