Gavari

CONFIDENCIAL

High Yield Residential Socimi

Informe Trimestral

1T21

Resumen ejecutivo

- A lo largo del primer trimestre de 2021 hemos continuado avanzando términos de indicadores operativos **habiendo mejorado levemente la ocupación de activos a febrero frente finales de 2020 (94% vs. 93%),** si bien en marzo ha retrocedido por la cancelación de varios contratos de Jaime Hermida como consecuencia del reposicionamiento, situación que también se vivirá en Málaga en próximos meses, y en términos de **morosidad continuamos en niveles del 8% donde 6% pertenecen a inquilinos históricos** que están judicializados en su mayoría y saldrán antes de acabar el año.

- A nivel de magnitudes financieras, a cierre de marzo y frente al mismo periodo del año anterior, hemos **crecido un +34% en ingresos** y mejorado notablemente nuestro **NOI (+3,94x)** por el menor impacto de extraordinarios como la salida a cotización.

- En términos de governance, nos hemos reforzado incorporado al Comité Asesor a Luis Basagoiti – expresidente de la división inmobiliaria de Mapfre – y a José Manuel Galindo – responsable de inversiones en el family office de Rene de Picciotto - relevando a Álvaro Boada y Alfonso Vazquez tras una magnifica contribución al proyecto y sobre la que estaremos siempre muy agradecidos.

- Continuamos identificando **alternativas de inversión que nos permiten alcanzar una yield bruta del 7%** una vez reposicionados los activos, mejorando sensiblemente las localizaciones. Hemos finalizado la due diligence de un activo en Tetuán sin comentarios relevantes, con volumen de capex significativo a invertir y con alternativas que podrían generar un gran valor en el edificio (casi +300 m2 edificabilidad) y próximamente procederemos a la firma de arras.

- Para acabar, estamos tratando de **reforzar nuestra estrategia de creación de valor** de proyecto para poder alcanzar la máxima valoración de forma continuada, para ello estamos poniendo foco en iniciativas que van más allá de la reforma y gestion de inquilinos, como por ejemplo la creación del Club Gavari - programa de descuentos para inquilinos - avanzar en nuestro compromiso mejora de la sostenibilidad de los activos haciéndolos más eficientes – ganando uno o dos escalones en la escala de eficiencia energética - y otras iniciativas que mejoren nuestros resultados (i.e. resolución de rentas antiguas, revisión de IBIs, etc).

Un vistazo a principales cifras

176 unidades

171 viviendas + 5 locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

< 8%*

Nivel de impagos
Reduciéndose mes a mes

94%*

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)

≈ €20,5M

Valor bruto (GAV)

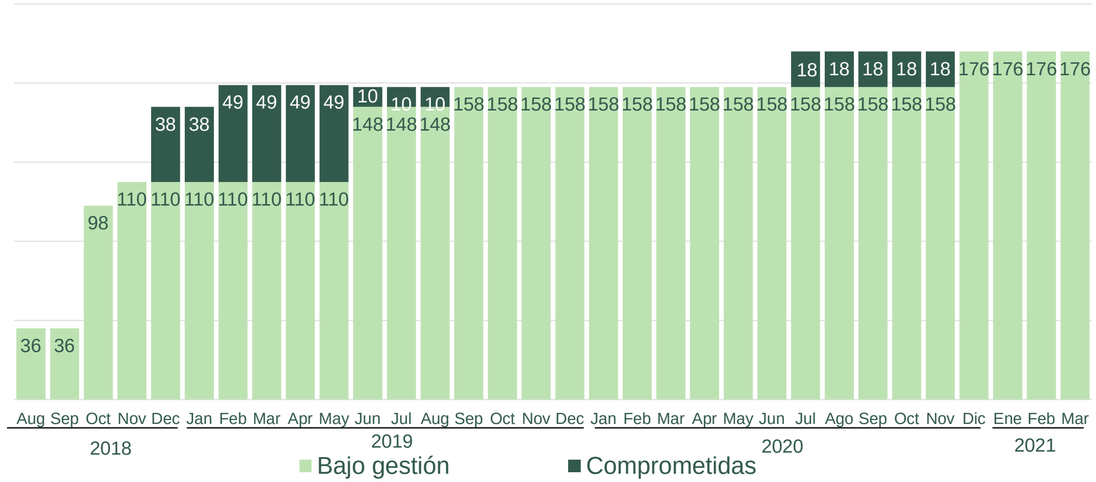
**Febrero 2021

Gavari
BME Growth

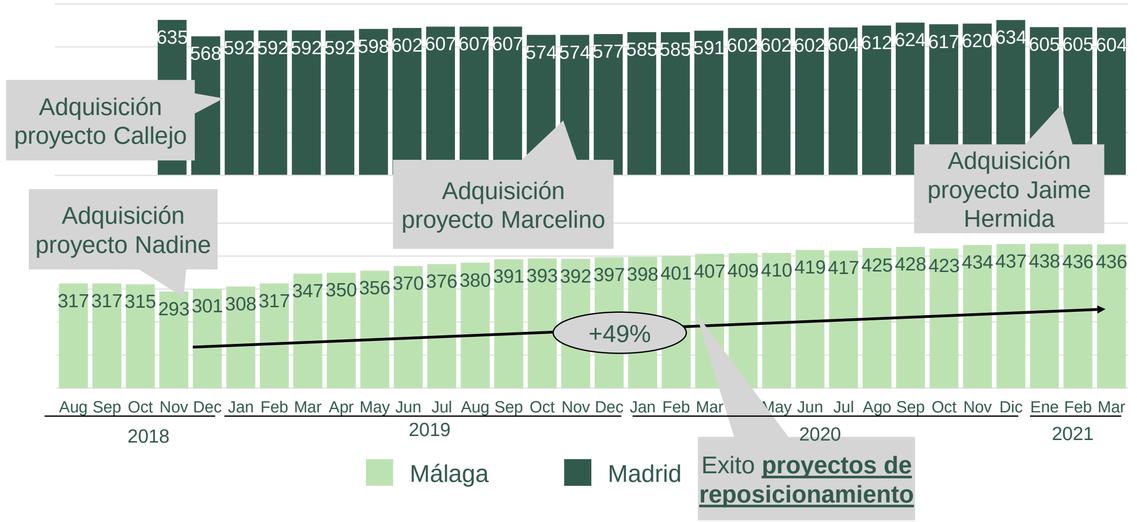
KPI performance

Magnitudes operativas

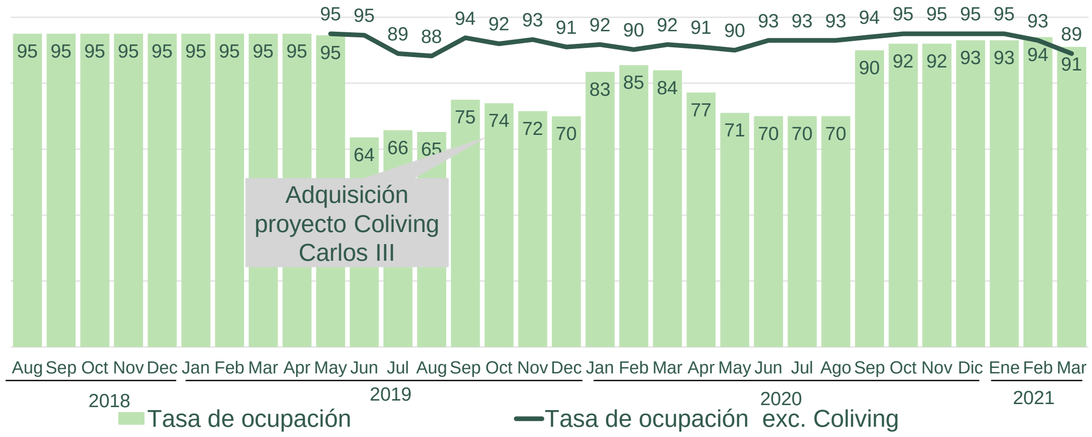
Cartera de activos (Número de viviendas)



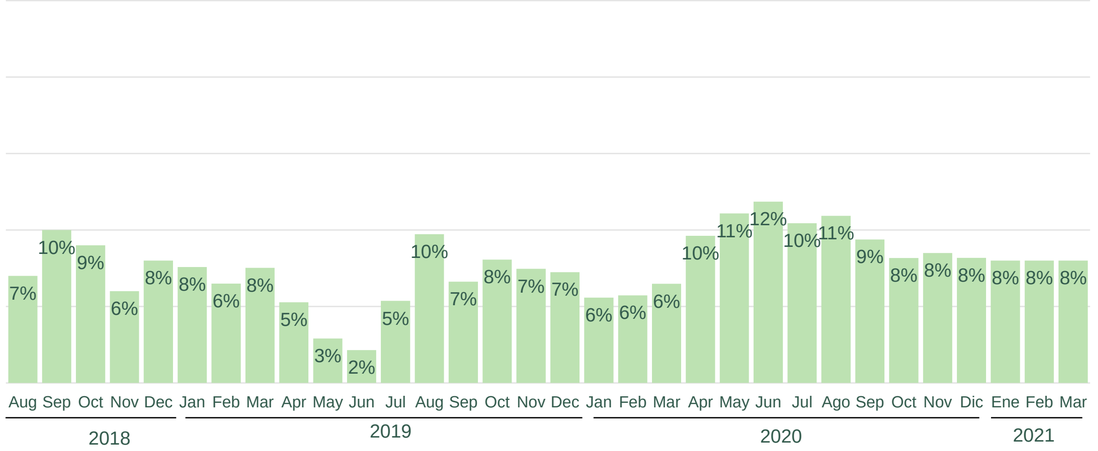
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)**



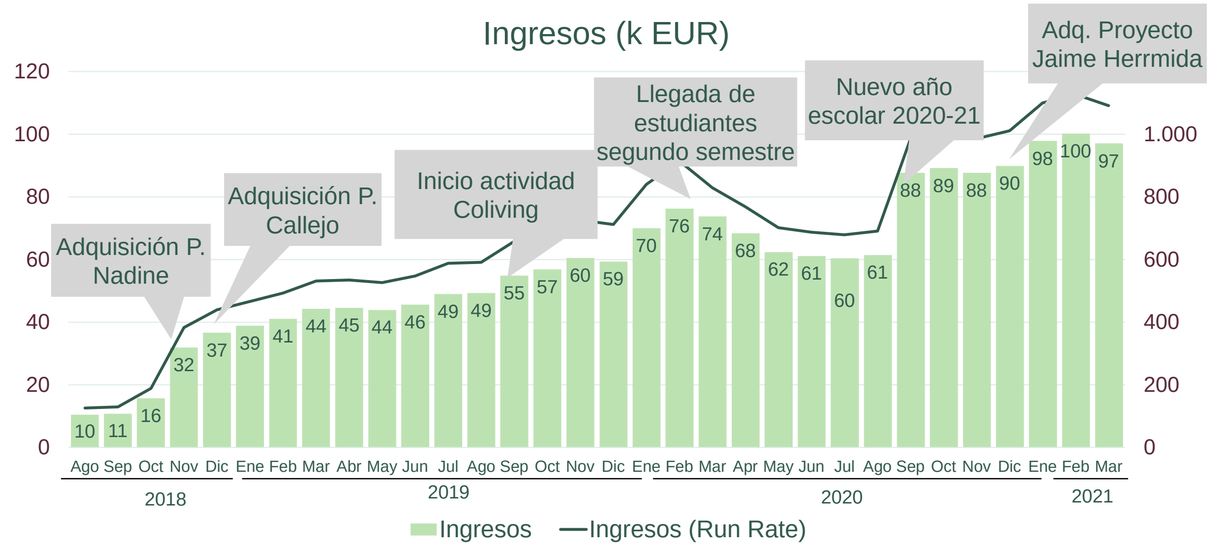
Tasa de morosidad (% ingresos)***

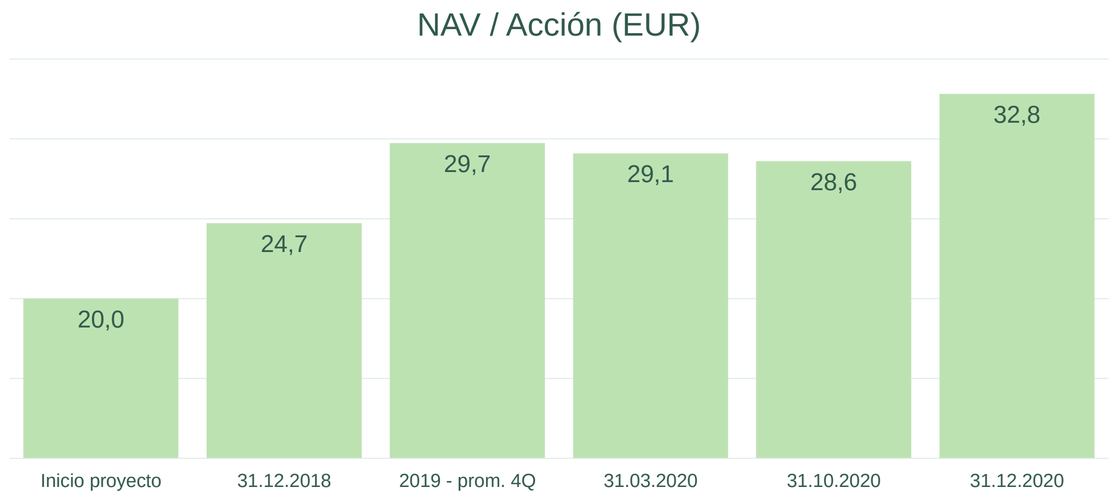


* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving
** Alrededor del 2% son locales comerciales que no se pueden alquilar ni adecuar en apartamento y el 3% de la tarifa desocupada se convertirá en contrato en 12 meses ya que el proceso de disolución proindiviso llegará a su fin y se aprobará la legalización de los espacios comerciales para convertirse en apartamentos
*** Considerando como cobrados alquileres pendientes de pago por Ayuntamiento de Málaga

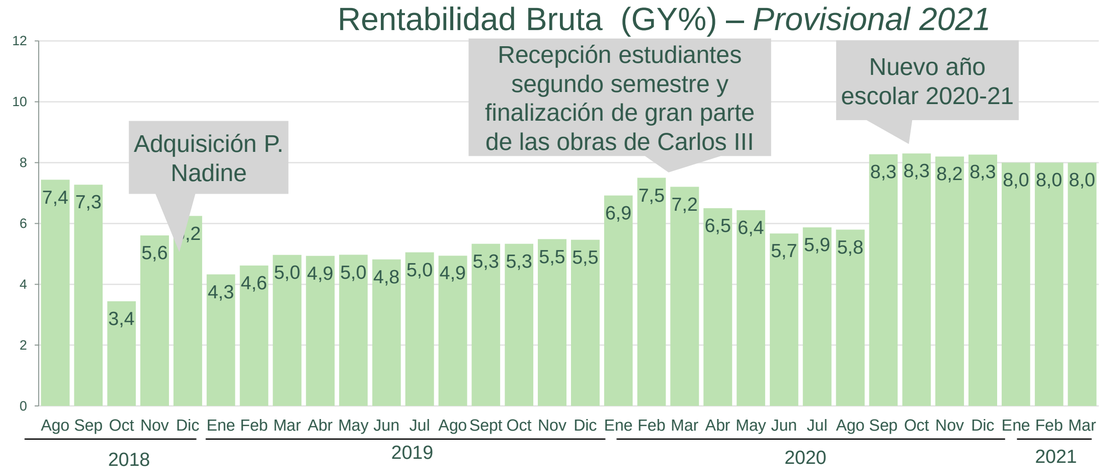
KPI performance

Magnitudes financieras

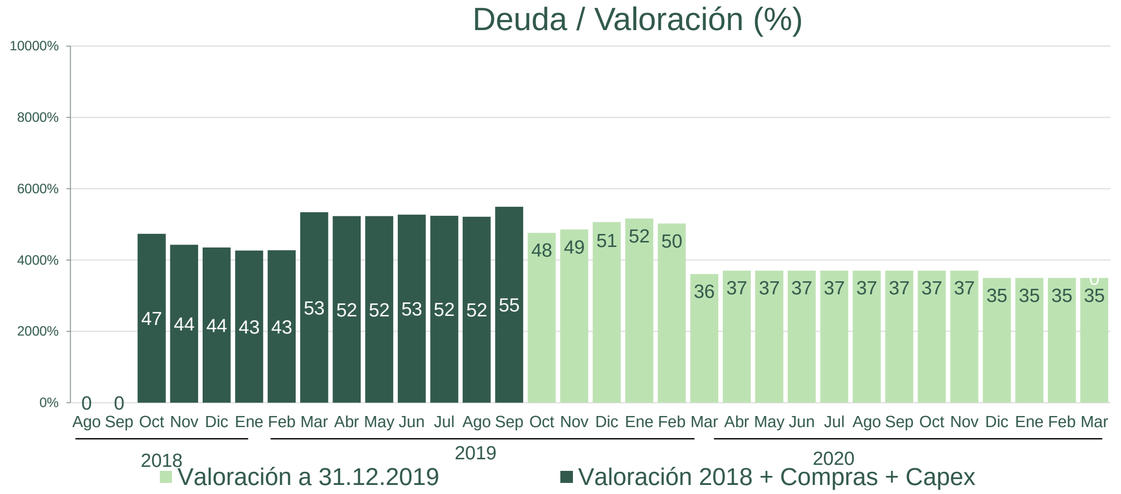




Nota:= Valoración ECO por proyecto + Capex actualizada a final de año por MRICS de CBRE / #acciones + Caja – Deuda viva. No se toman en cuenta deudas pendientes de cobro/pago compensándose entre ellas (*) Teniendo en cuanta las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital del 4T20 que entraron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



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



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

Gavari
BME Growth

Cierre 1T21

Cuenta de resultados Marzo YTD

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2021 (EUR)	2020 (EUR)
1. Importe neto de la cifra de negocios	294.691	219.867
4. Aprovisionamientos	-5	0
6. Gastos de personal	-2.816	-487
7. Otros gastos de explotación	-164.082	-187.016
622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	-12.753	-6.818
623 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	-102.085	-149.736
624 TRANSPORTES	0	-2.857
625 PRIMAS DE SEGUROS	-9.956	-6.216
626 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE	-672	-585
627 PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.	0	-315
628 SUMINISTROS	-16.198	-13.047
629 OTROS SERVICIOS	-7.875	-6.810
631 OTROS TRIBUTOS	-6.216	-632
694 PERD. DETER. CRED. OP. COMERC.	-8.326	0
NOI	**127.788**	**32.364**
8. Amortización de inmovilizado	-52.661	-41.588
13. Otros resultados	-2.491	411
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**72.636**	**-8.813**
B) RESULTADO FINANCIERO	**-43.394**	**-65.859**
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	**29.242**	**-74.671**

- Incremento de ingresos del +34% motivado por el incremento de oferta en Carlos III y la entrada del proyecto Jaime Hermida.
- Mejoramos +3,94x el NOI impulsado por ingresos y reduccicón de costes a nivel de servicios profesionales derivados de las ampliaciones y el asesoramiento para nuestro incorporación a BME Growth.
- La reducción de costes financieros por (i) la conversión y eliminación de préstamos con socios al 5% que financiaron la actividad de capex e inversión el 4T19.y (ii) la financiación mejores tipos medios en el proyecto Jaime Hermida.

Cierre 1T21

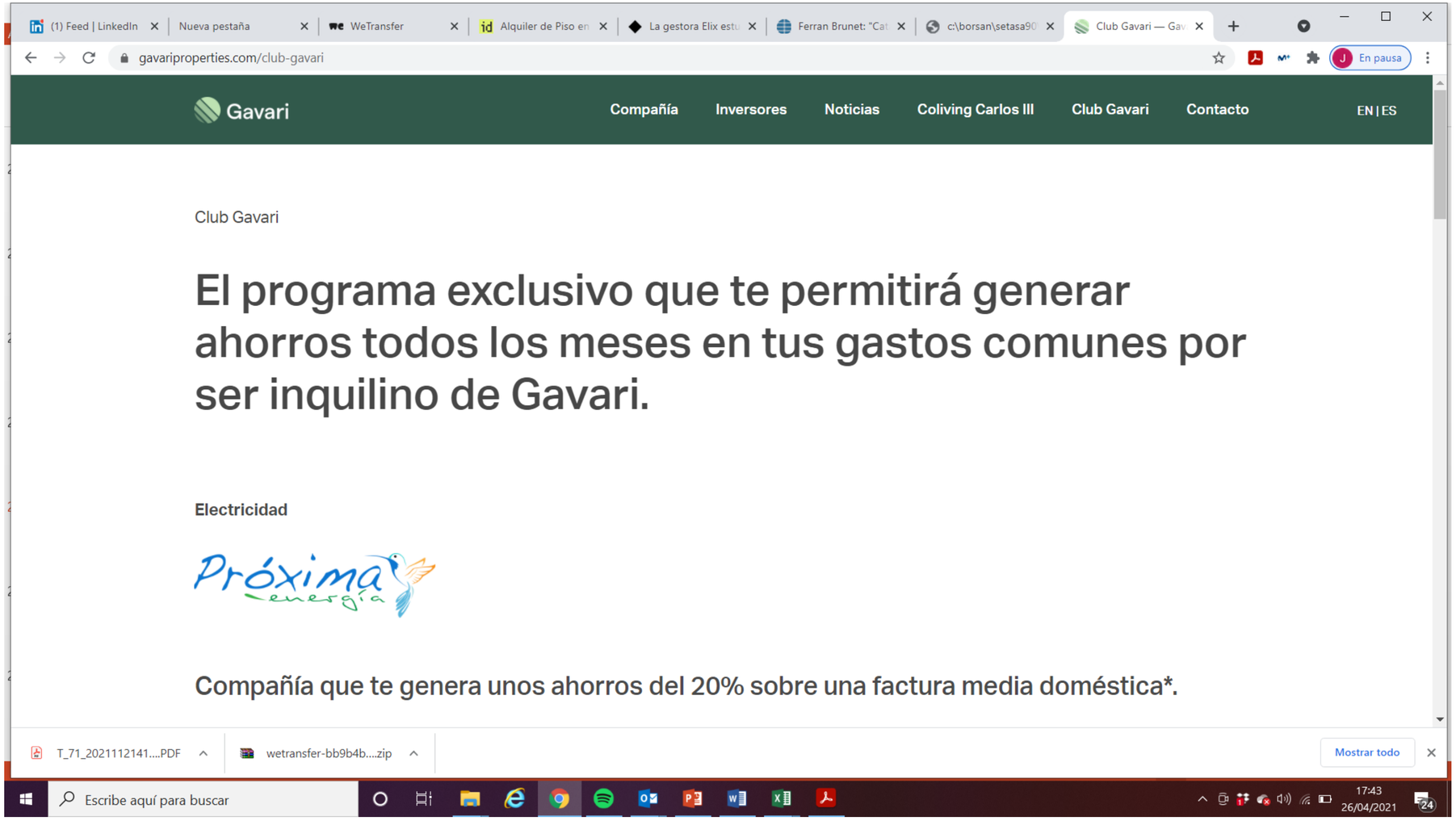
Balance

Activo	2020	2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**14.902.152**	**12.130.396**
III. Inversiones inmobiliarias	14.842.860	12.104.504
220 INVER. TERRENOS Y BIENES NATU.	8.119.749	6.615.107
221 INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	7.084.975	5.662.490
282 AMOR. ACUM. INV. INMOBILIARIAS	-361.863	-173.093
V. Inversiones financieras a largo plazo	59.292	25.892
260 FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO P	59.292	25.892
B) ACTIVO CORRIENTE	**450.449**	**1.039.759**
II. Existencias	16.295	6.993
407 ANTICIPOS A PROVEEDORES	16.295	6.993
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	122.056	80.396
V. Inversiones financieras a corto plazo	69.688	69.688
VI. Periodificaciones a corto plazo	26.646	4.344
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	215.765	878.339
T O T A L A C T I V O	**15.352.601**	**13.170.155**

Pasivo	2020	2019
A) PATRIMONIO NETO	**7.960.823**	**7.445.220**
A-1) Fondos propios	7.960.823	7.445.220
I. Capital	5.500.916	5.029.571
II. Prima de emisión	3.303.517	2.995.090
III. Reservas	-40.530	-34.632
IV. Acciones y Participaciones en patrimonio	-80.153	0
V. Resultados de ejercicios anteriores	-812.205	-470.173
VI. Otras aportaciones de socios	60.036	36
VII. Resultado del ejercicio	29.242	-74.671
B) PASIVO NO CORRIENTE	**6.886.888**	**5.469.195**
II. Deudas a largo plazo	6.886.888	5.469.195
1. Deudas con entidades de crédito	6.821.630	5.436.171
170 DEUDAS LP CON ENTID. CRÉDITO	6.821.630	5.436.171
3. Otras deudas a largo plazo	65.259	33.024
180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZ	65.259	33.024
C) PASIVO CORRIENTE	**504.890**	**255.740**
III. Deudas a corto plazo	346.285	203.270
1. Deudas con entidades de credito	314.272	195.725
3. Otras deudas a corto plazo	32.013	7.546
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	151.767	39.765
1. Proveedores	-268	623
2. Otros acreedores	152.035	39.141
VI. Periodificaciones a corto plazo	6.838	12.705
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**15.352.601**	**13.170.155**

Nuevas inciativas

Club Gavari _ https://gavariproperties.com/club-gavari



Gavari
BME Growth

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 con lleva 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, esta 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.

Gavari