

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 22 de noviembre de 2022

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 conocimiento del mercado la siguiente información:

- Informe trimestral relativo al tercer trimestre de 2022.

La información anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.gavariproperties.com).

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

Informe Trimestral

3T22



Resumen ejecutivo – Actuaciones 3T

- A lo largo del tercer trimestre destacamos la intensidad del trabajo a nivel técnico y operativo que hemos desarrollado para lograr el arranque de las obras de reforma de tres proyectos – Hermanos de Pablo, Pinos Alta, Molino Viento – y la continuidad de otros que esperamos finalizar a final de año – Jaime Hermida. Tras un periodo de extrema volatilidad de precios, incertidumbre en la cadena de suministro y otros avatares sectoriales hemos logrado cerrar acuerdos con contratistas para iniciar las actuaciones en todos ellos - en San Marcelo sucederá a lo largo del cuarto trimestre.
- En términos operativos, la ocupación ha recuperado con el inicio del curso escolar alcanzando plena ocupación en el Coliving y del resto de activos que están en explotación, con la excepción de algunas viviendas que están en reforma. La morosidad sigue descendiendo, alcanzando niveles del 6%, tras el repunte del verano por la bajada de ocupación del Coliving donde este año hemos mejorado datos históricos tras alcanzar un acuerdo con el C.D. Leganés para alojar en nuestras instalaciones a los integrantes de su escuela de verano.
- Continuamos con el proceso de reordenación de la deuda, en esta segunda etapa abordaremos la financiación de activos que no estaban apalancados, esperando alcanzar una financiación adicional de 10M EUR orientando los recursos a capex de los proyectos y nuevas inversiones.
- Como parte de la reorganización de la cartera se han vendido 2 viviendas del proyecto Aportación del cual únicamente quedan 4 unidades, esperando desinvertir al menos una antes de finalizar el año y finalizando el proceso de desinversión a lo largo del año que viene.
- A nivel de pipeline continuamos avanzando en algunas alternativas, si bien estamos llevando a cabo la toma de decisiones con serenidad dada la actual coyuntura de incertidumbre.

Resumen ejecutivo – Actuaciones 3T

- Queremos hacer especial énfasis sobre la buena salud del segmento de alquiler residencial y en particular sobre las localizaciones de Madrid y Málaga, las cuales no tienen vivienda de alquiler asequible disponible – existen menos de 900 viviendas de menos de 1.000 EUR de alquiler mensual en Madrid capital (-85% vs. Diciembre 2020) - circunstancia que está derivando en una escalada de precios la cual auguramos que permanecerá durante largo tiempo dado que se trata de un problema estructural de compleja y lenta solución.
- Según nuestras estimaciones en Madrid hace falta generar más de 150k nuevas viviendas de alquiler para resolver el problema (Operación Nuevo Norte - Chamartin - contempla 10k viviendas) de escasez que está agudizando el desequilibrio entre oferta y demanda y no prevemos que se pueden generar en al menos una década.

Un vistazo a principales cifras

253 unidades*

Viviendas + locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

6%

Nivel de impagos
Reduciéndose mes a mes

95%

Ocupación de activos

17%

Deuda sobre Valor Bruto

>17.000 m²*

En alquiler de vivienda

8,0%

De rentabilidad bruta por alquiler
sobre valor en libros

≈ €40 M**

Valor bruto (GAV)

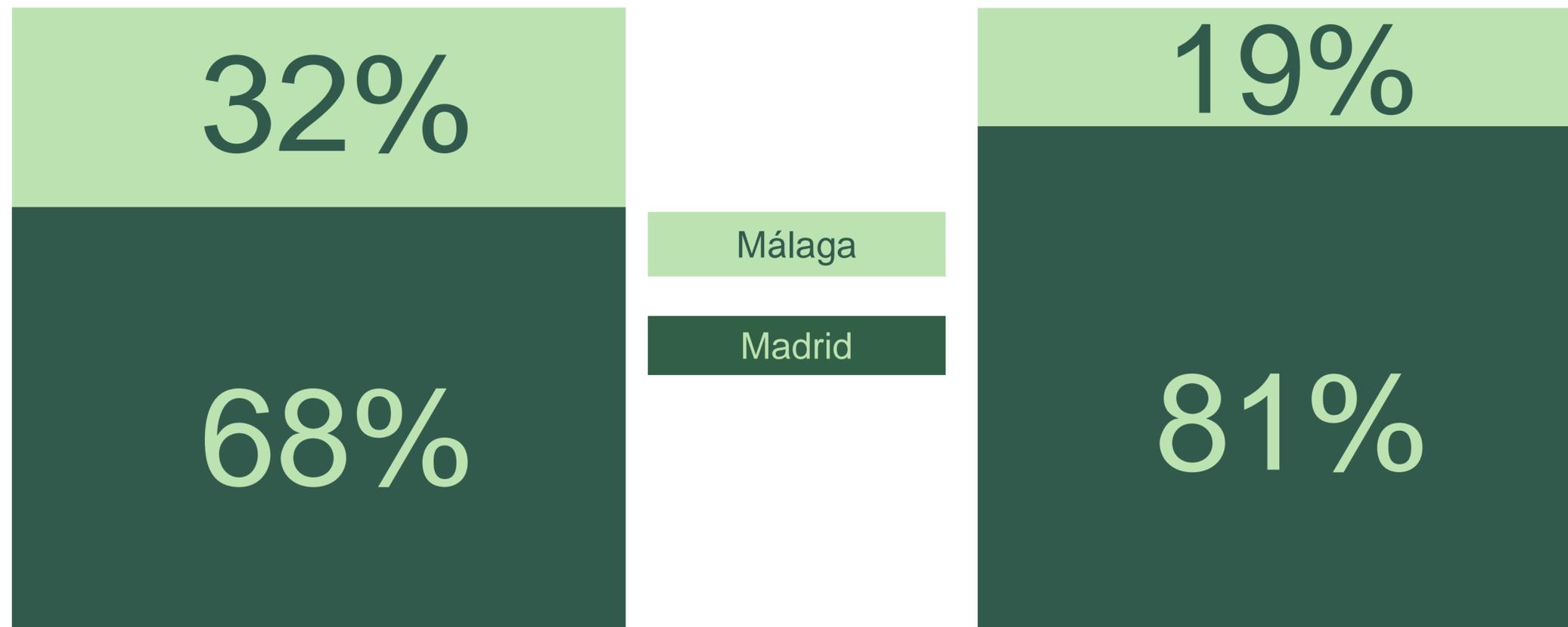
• Se incluyen 11 viviendas proyectadas en el reposicionamiento de Pinos Alta y Hermanos de Pablo así como las previstas en due Diligence o anteproyecto de Molino Viento y San Marcelo.
** Valoración RICS a 31.12 (CBRE) + Tasación ECO Molino Viento y San Marcelo (CBRE) - excluyendo las viviendas vendidas de proyecto Aportación + Capex invertido Septiembre YTD 2022

Cartera actual

Evolución mix

unidades 253

Valor bruto* ≈ 40 M EUR



* Valoración RICS a 31.12 (CBRE) + Tasación ECO Molino Viento y San Marcelo (CBRE) - excluyendo las viviendas vendidas de proyecto Aportación + Capex invertido 2022

Magnitudes operativas

Cartera de activos (Número de viviendas)

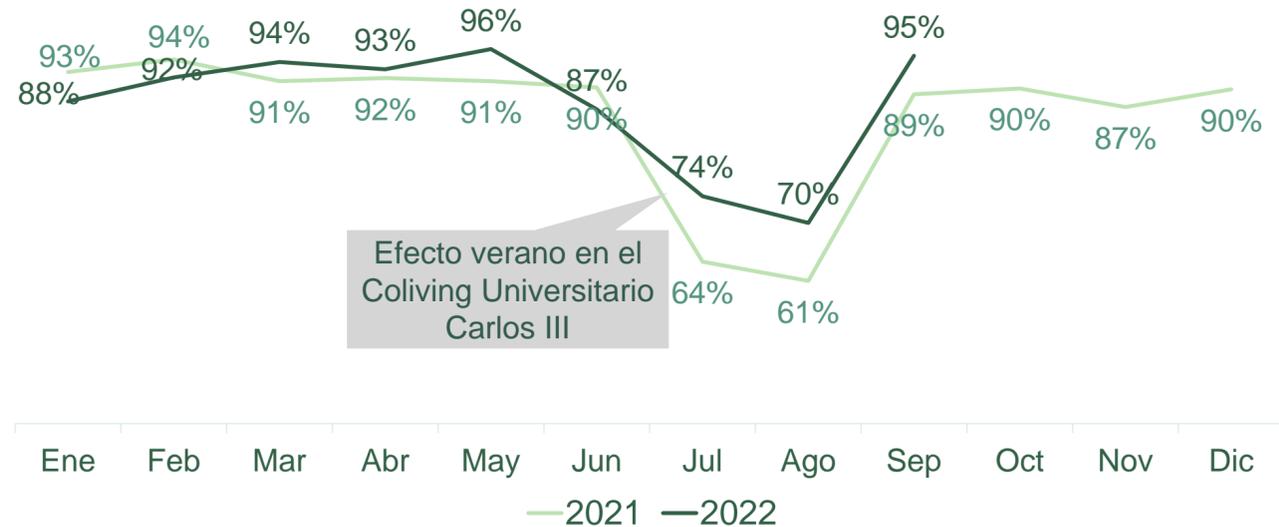


Nota: Se incluyen 11 viviendas proyectadas en el reposicionamiento de Pinos Alta y Hermanos de Pablo

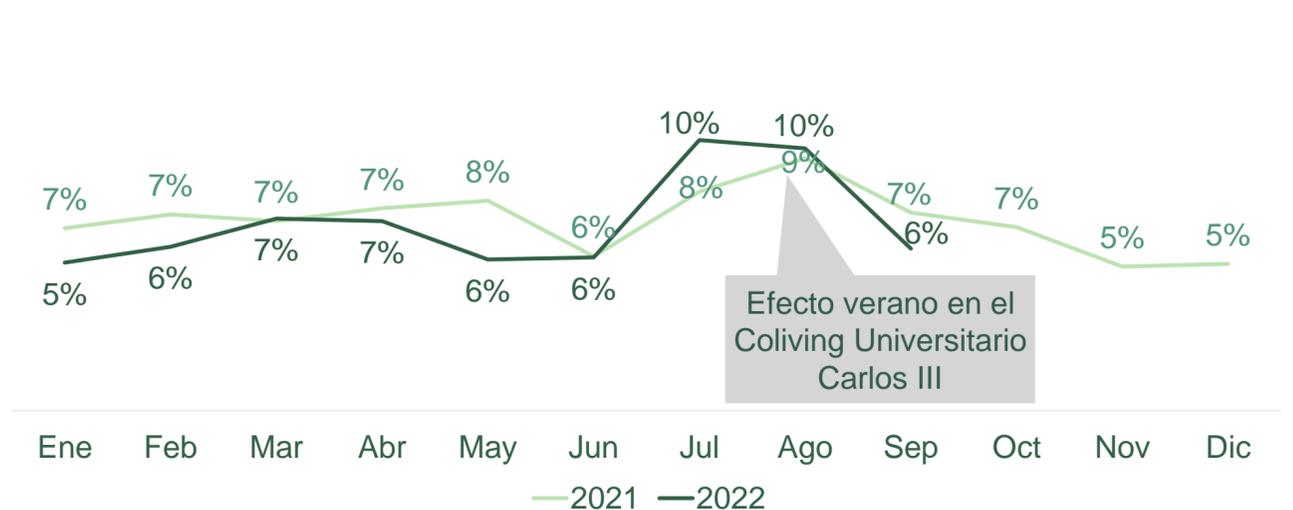
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)**



Tasa de morosidad (% ingresos)***



* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving

** Excluye los proyectos pendientes de rehabilitar integralmente Pinos Alta, Hermanos de Pablo e incluye locales de Málaga que se van a integrar en viviendas en 2022 y que por el momento están desocupados equivalentes a un 2% de tasa de desocupación.

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

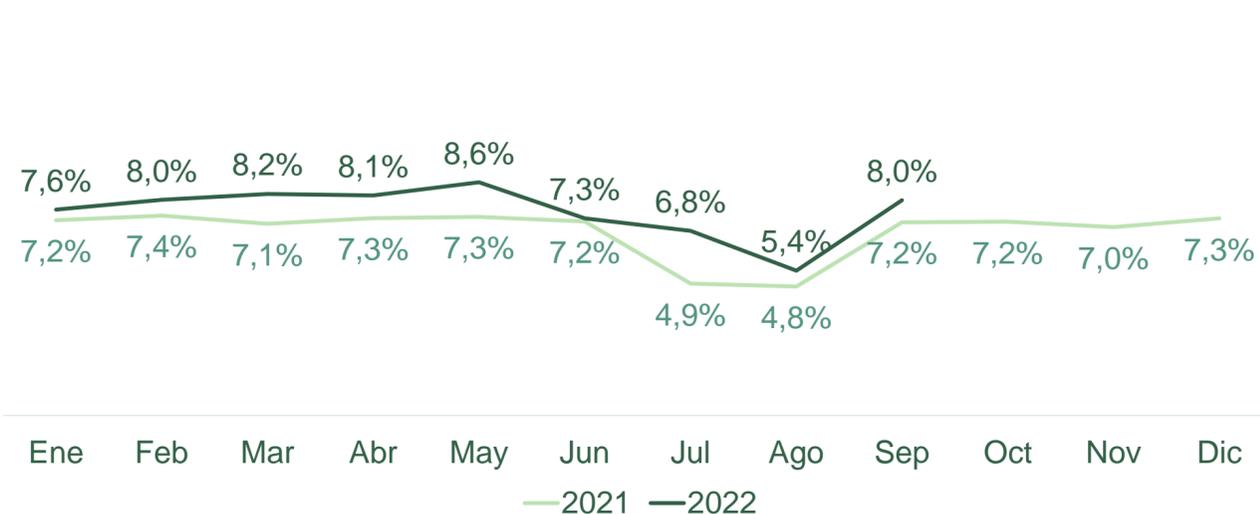
Magnitudes financieras

Ingresos (k EUR)



Nota: Se incluyen 11 viviendas proyectadas en el reposicionamiento de Pinos Alta y Hermanos de Pablo

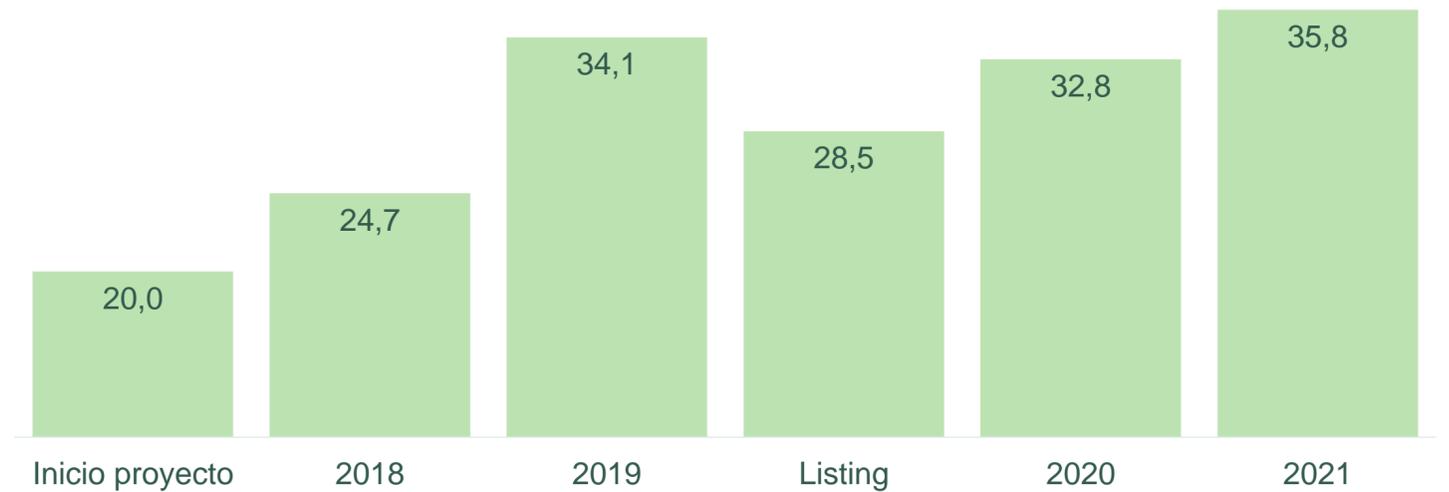
Rentabilidad Bruta (GY%)*



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

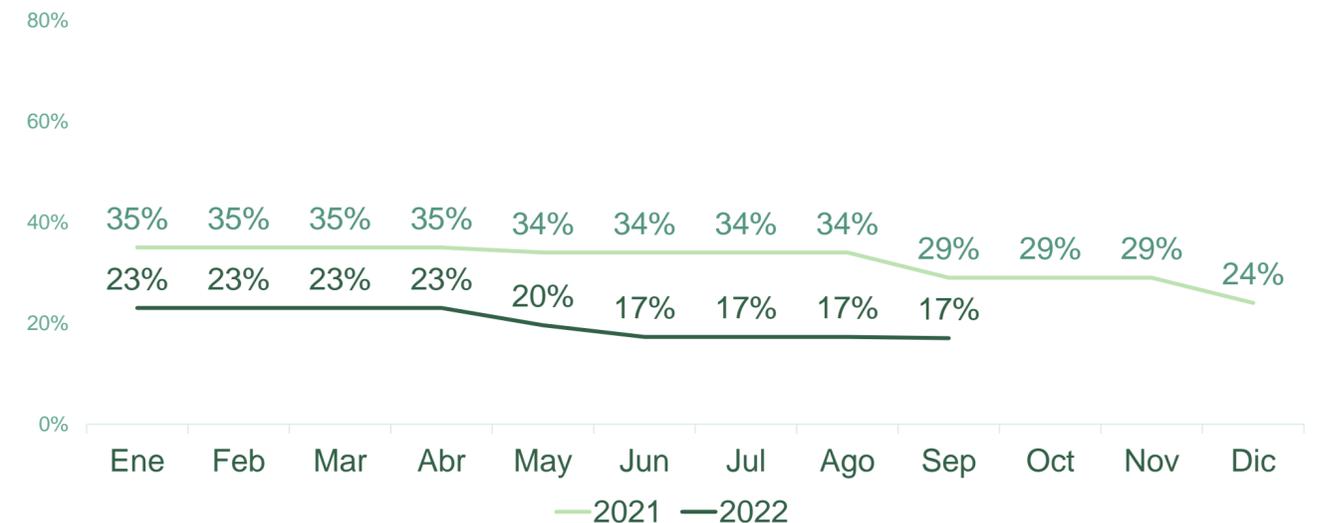
(*) Sin considerar Proyectos en reposicionamiento (Pinos Alta, Hermanos de Pablo, Molino Viento y San Marcelo)

NAV / Acción (EUR)



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

Deuda / Valoración (%)



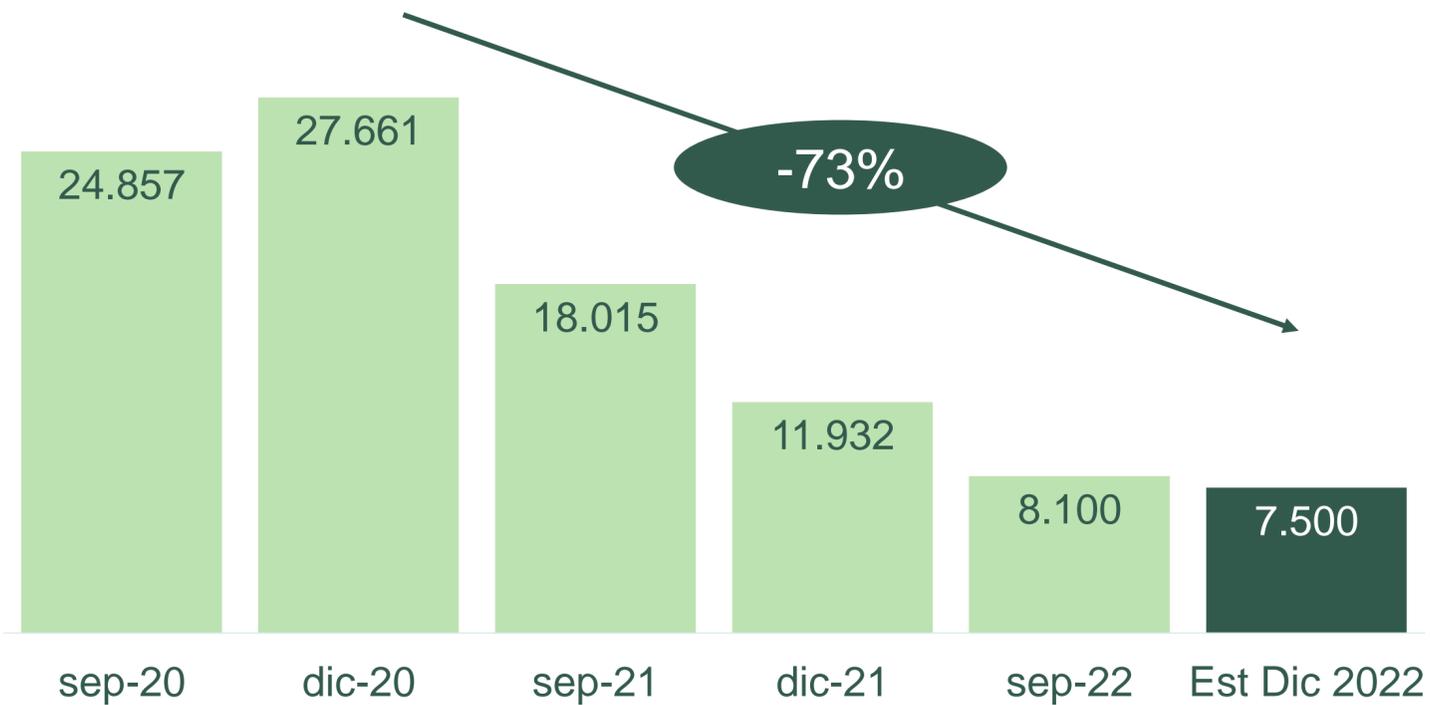
Nota:= el 4Q se toma la valoración de cierre de final de año elaborada por CBRE

Mercado

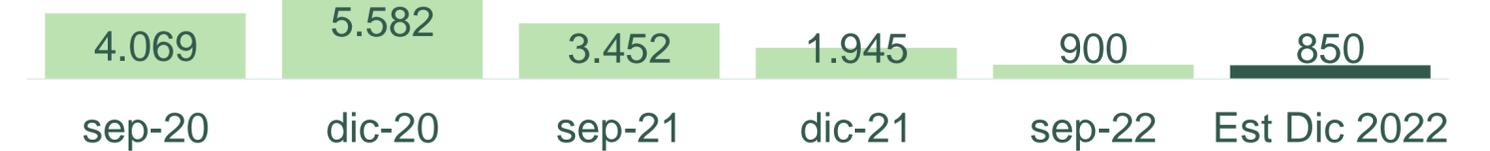
En los últimos dos años ha caído la oferta de vivienda de alquiler en Madrid más de un 70% y un 85% en el caso de vivienda asequible

Oferta Disponible

Viviendas en alquiler en Madrid

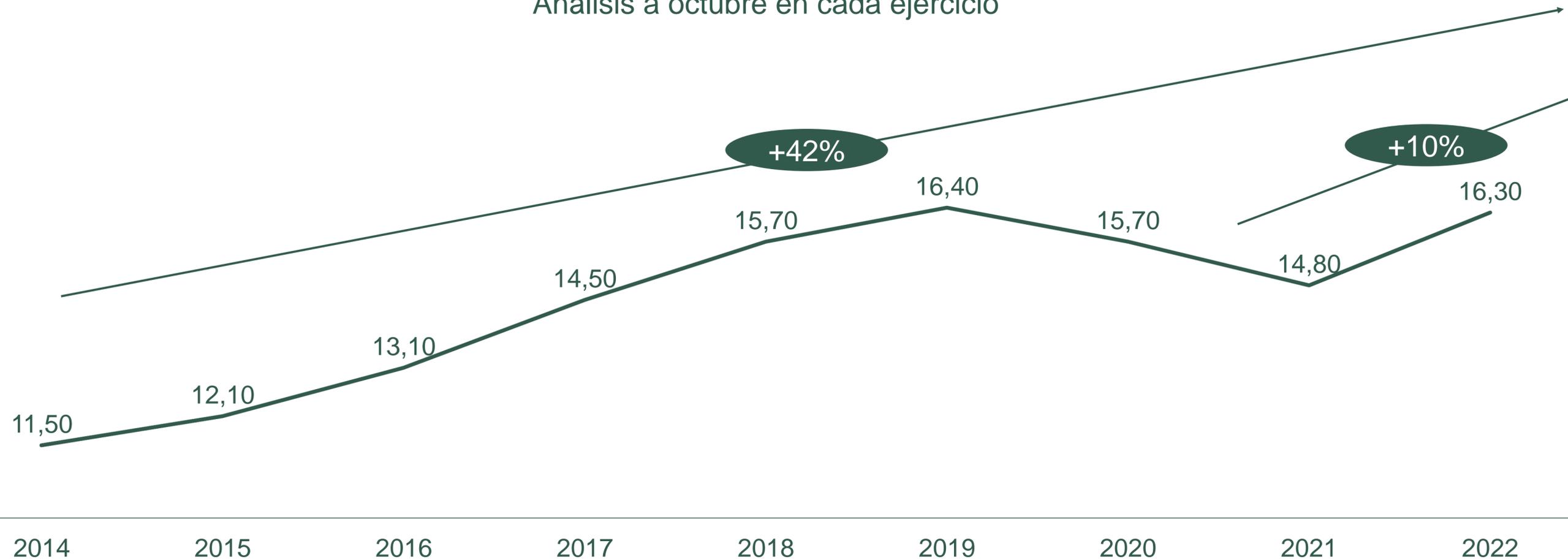


Viviendas en alquiler en Madrid con 2 o más habitaciones por < 1.000 EUR/mes - Alquiler asequible -



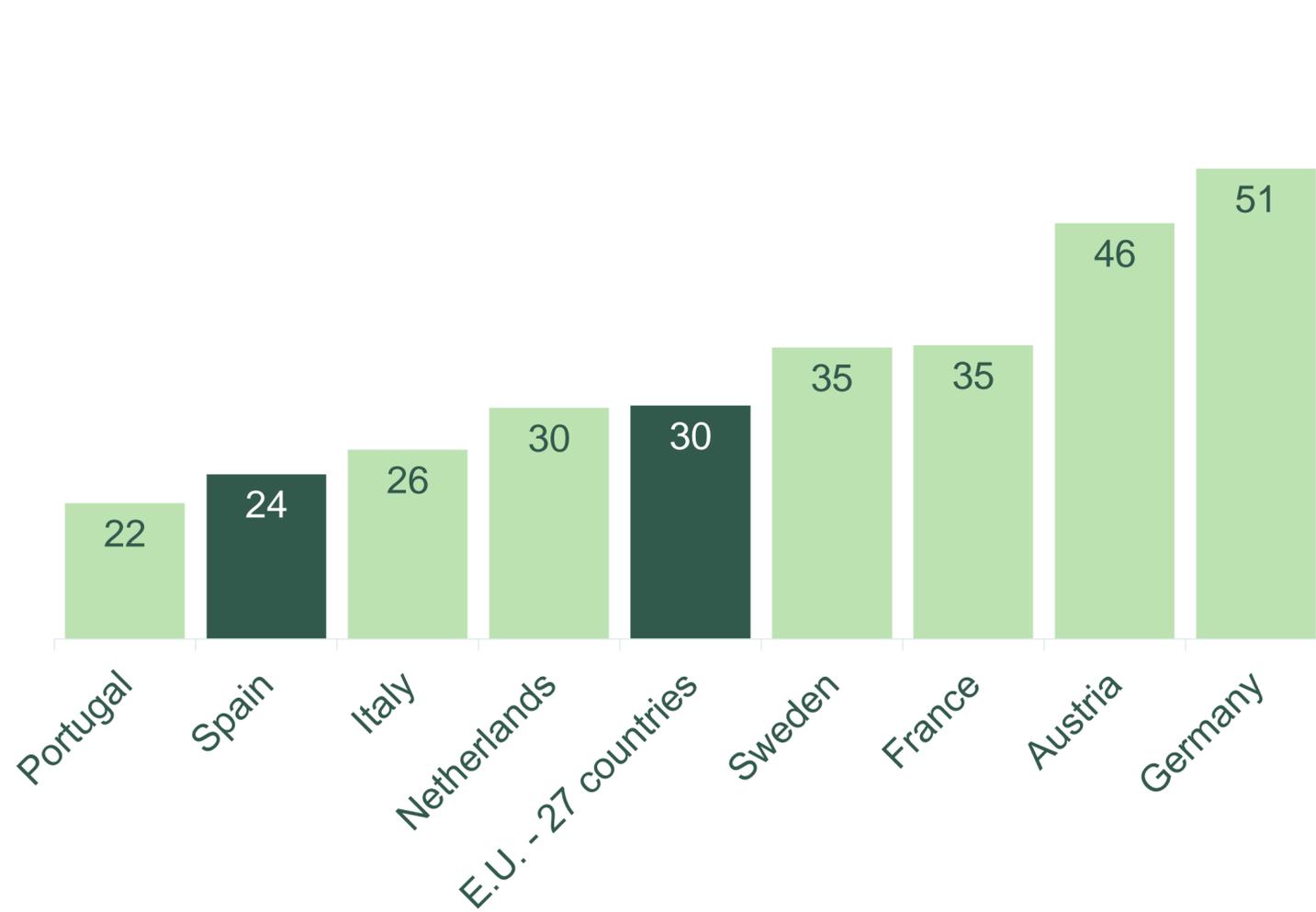
El precio de la vivienda continua su escalada post-Covid ante la escasez de producto

Precio mensual vivienda en alquiler en Madrid (EUR/m2)
Análisis a octubre en cada ejercicio

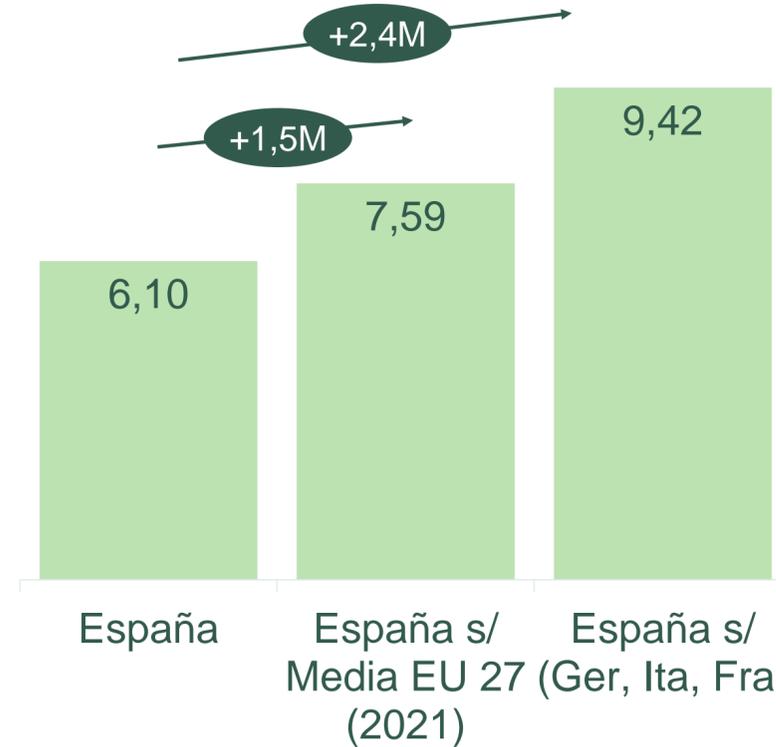


La tensión en el mercado permanecerá dado que Madrid necesita cerca de 350k viviendas para resolver el desequilibrio

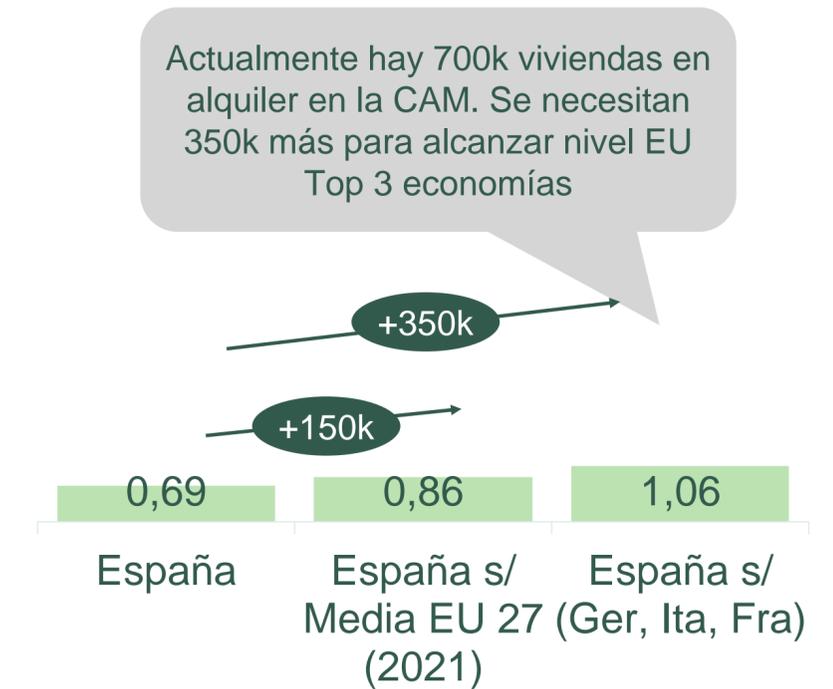
Porcentaje de vivienda en alquiler en Europa (%)



Número Viviendas Alquiler en España (M Uds)



Número Viviendas Alquiler en Madrid (M Uds)



Fuente: [Eurostat](#), [INE](#)



Contacto:

info@gavariproperties.com

c/ Castelló 128 planta 7 Izq Madrid 28006

