OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 29 de marzo de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 cuarto 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.

Gavari

High Yield Residential Socimi

Informe Trimestral

4T22

Resumen ejecutivo – Actuaciones 4T

- El último trimestre del año 2022 ha estado marcado por el reposicionamiento de activos, los avances de cierre del segundo tramo de financiación – sobre activos no apalancados - y la identificación de nuevos proyectos.

- A nivel operativo cerramos un año extraordinario, con muy buenas ocupaciones – tenemos un 100% en el Coliving y en el resto de activos no tenemos viviendas disponibles para alquiler salvo las que se están reposicionando - y morosidad controlada que logramos cerrar en niveles del 5% - que será un 3% tras la recepción de fondos estatales de compensación Covid como consecuencia de la paralización de desahucios.

- El reposicionamiento de activos sigue su curso, en el caso de Jaime Hermida se van a finalizar las actuaciones en abril de 2023, con algo de retraso sobre lo inicialmente previsto debido principalmente a los tiempos superiores a los estimados en la obtención de licencias. En el caso de Pinos Alta, Hermanos de Pablo y Molino Viento, se ha decidido profundizar en la sostenibilidad y llevar a cabo alguna mejora prevista en cuestiones de diseño lo que provocará que entren en operación en el cuatro trimestre de 2023. En el caso de San Marcelo lo tenemos previsto para el primer trimestre de 2024 tras emplear tiempo adicional en el planteamiento del proyecto el cual contendrá finalmente 26 viviendas en vez de las 24 inicialmente previstas, otorgando así un valor adicional considerable al proyecto frente a las estimaciones

- Por el lado de la deuda, la complejidad del mercado tras la subida de tipos nos va a derivar a recuperar el planteamiento inicial de atomización de financiadores frente a la concentración realizada en 2022, esperamos cerrar al finalizar el primer trimestre nuevos préstamos por valor de 7 M EUR haciendo un total 14,5 M EUR de deuda bancaria, lo que implicará incrementar el apalancamiento de la compañía (LTV) al 34% frente al 17% de cierre de 2022.

- A nivel nuevos proyectos, estamos en negociaciones sobre varias alternativas que esperamos culminar, al menos una de ellas, a lo largo del primer trimestre del 2023 dejando en cualquier caso cerrado el periodo inversor de la compañía a más tardar para finales del primer semestre de 2023.

Resumen ejecutivo – Actuaciones 4T

- En términos ESG, a nivel de eficiencia tenemos previsto dejar la cartera actual de proyectos en una “C” frente a niveles de origen “F”, siguiendo siempre un criterio de mejora de la sostenibilidad acompañado de rentabilidad económica.

- Hemos presentado solicitudes de subvenciones por valor de 150k EUR y esperamos completar el proceso de los proyectos en reposicionamiento haciendo nuevas solicitudes por valor de 200k EUR adicionales.

- En términos de desinversión de ha firmado unas arras sobre una vivienda del proyecto aportación que se ha firmado en enero de 2023 quedando únicamente 3 unidades para desinvertir completamente este proyecto, en línea con las actuaciones definidas por el consejo de administración de recomposición de la cartera.

Un vistazo a principales cifras

254 unidades*

Viviendas + locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

5%

Nivel de impagos
Reduciéndose mes a mes

95%

Ocupación de activos

16%

Deuda sobre Valor Bruto

>17.000 m2*

En alquiler de vivienda

7,8%

De rentabilidad bruta por alquiler
sobre valor en libros

≈ €42,4 M**

Valor bruto (GAV)

- Se incluyen viviendas proyectadas en el reposicionamiento de proyectos

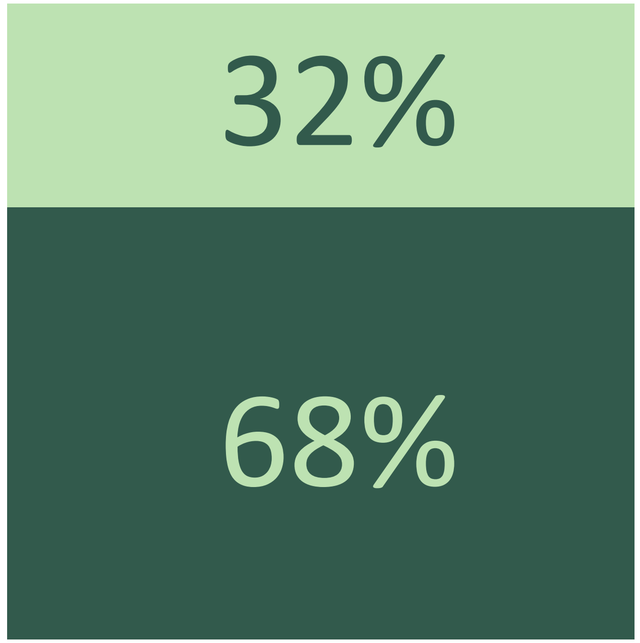
** Valoración RICS a 31.12 (CBRE)

Gavari
BME Growth

Cartera actual

Evolución mix

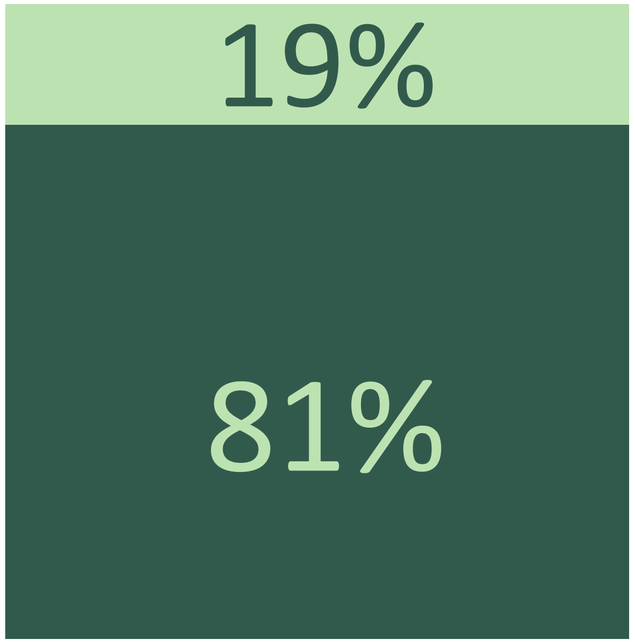
unidades 254



Málaga

Madrid

Valor bruto ≈ 42,4 M EUR

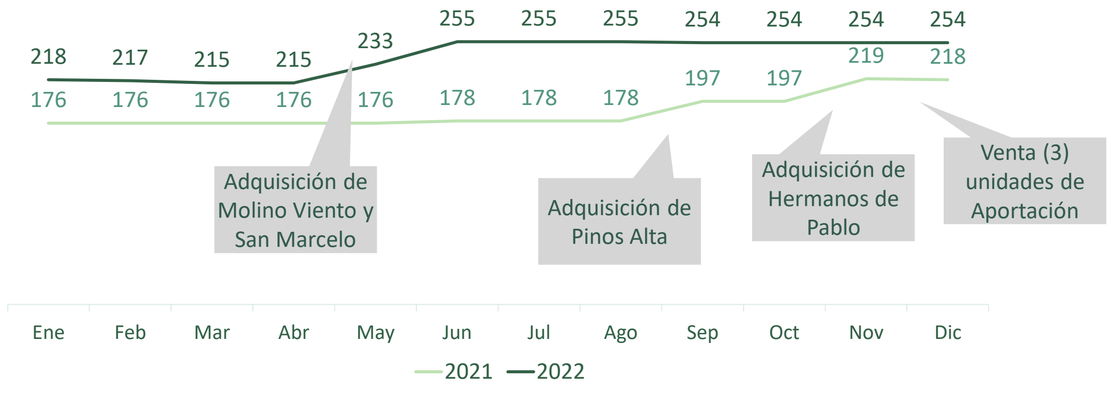


* Valoración RICS a 31.12 (CBRE) + Tasación ECO Molino Viento y San Marcelo (CBRE) - excluyendo las viviendas vendidas de proyecto Aportación + Capex invertido 2022

KPI performance

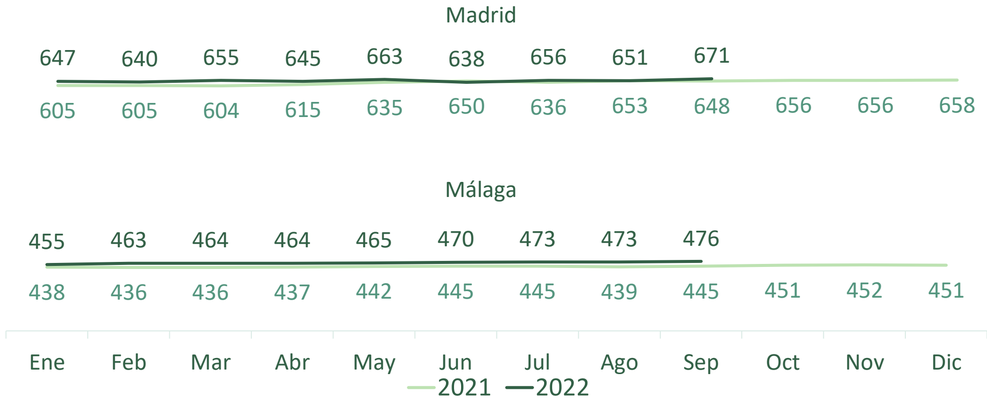
Magnitudes operativas

Cartera de activos (Número de viviendas)

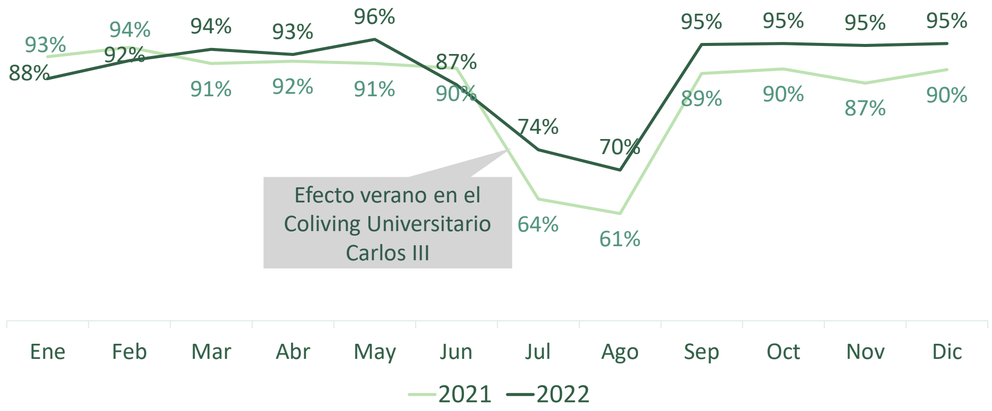


Nota: Se incluyen 11 viviendas proyectadas en el reposicionamiento de Pinos Alta y Hermanos de Pablo

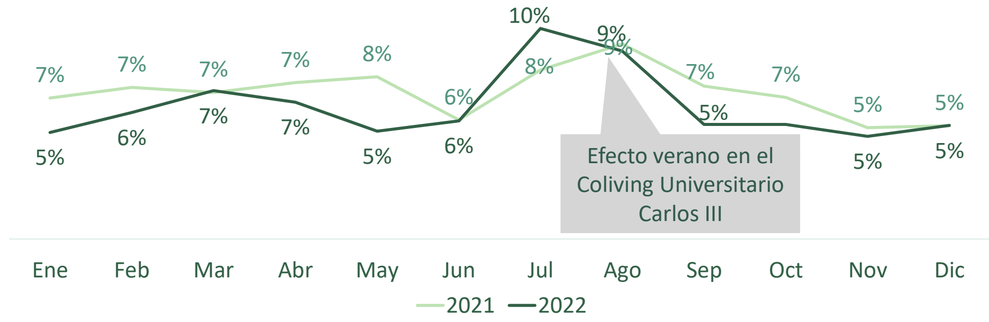
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)**



Tasa de morosidad (% ingresos)***

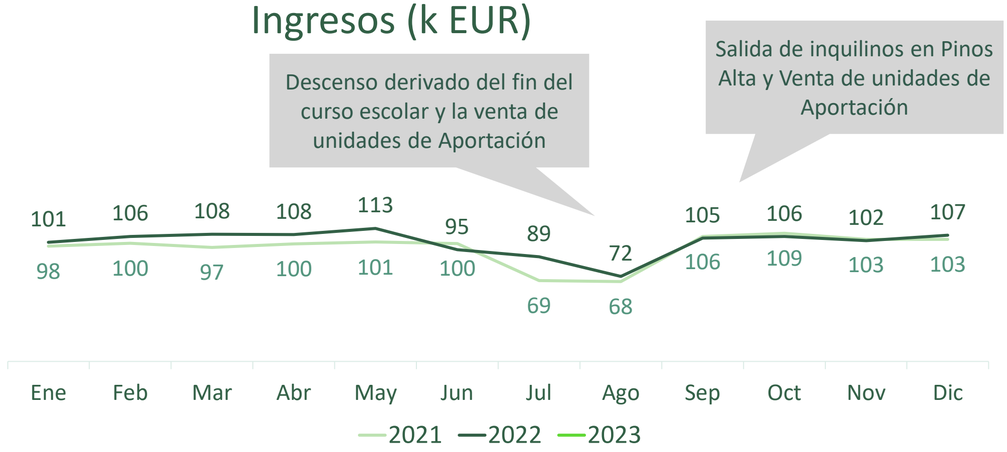


* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving
** Excluye los proyectos pendientes de rehabilitar integralmente Pinos Alta, Hermanos de Pablo, Molino Viento y San Marcelo.
*** Considerando como cobrados alquileres pendientes de pago por Ayuntamiento de Málaga

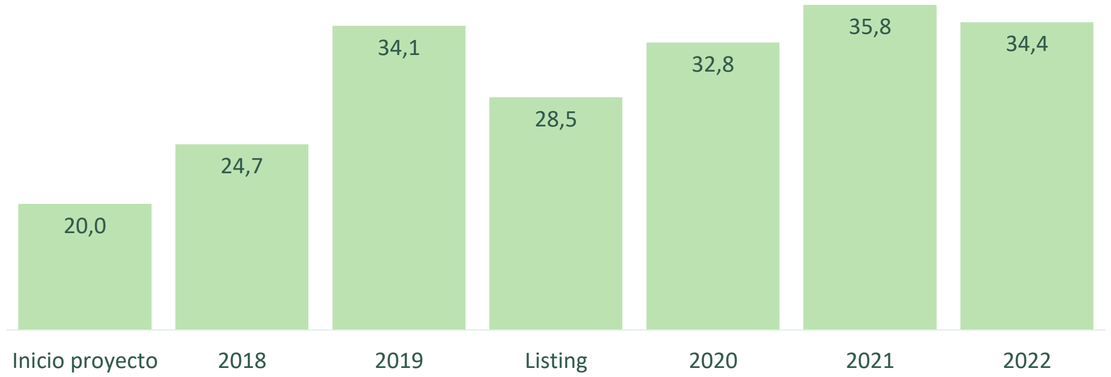
KPI performance

Magnitudes financieras

Ingresos (k EUR)

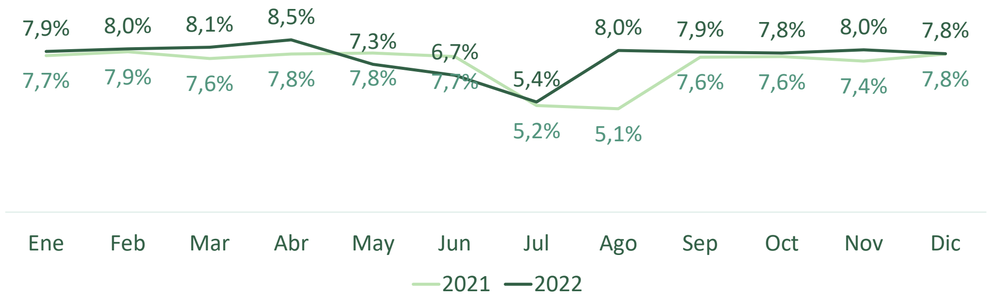


NAV / Acción (EUR)



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 cuanta las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital del 4T20 que entraron en circulación en enero

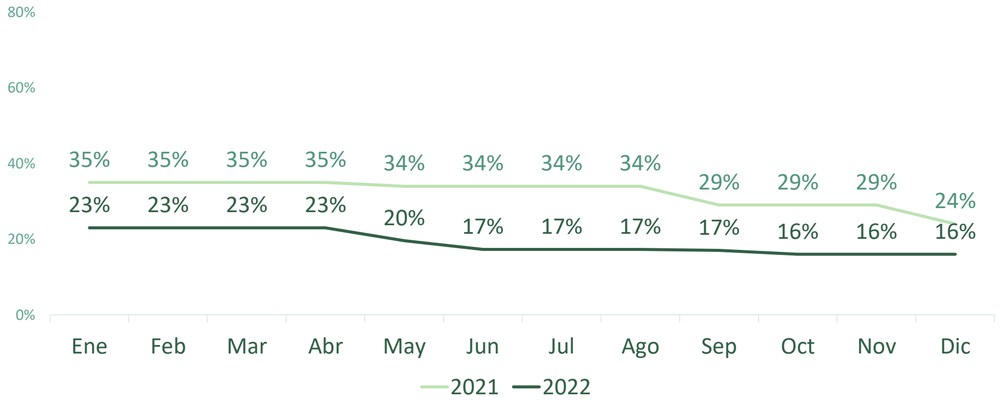
Rentabilidad Bruta (GY%)*



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

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

Deuda / Valoración (%)



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

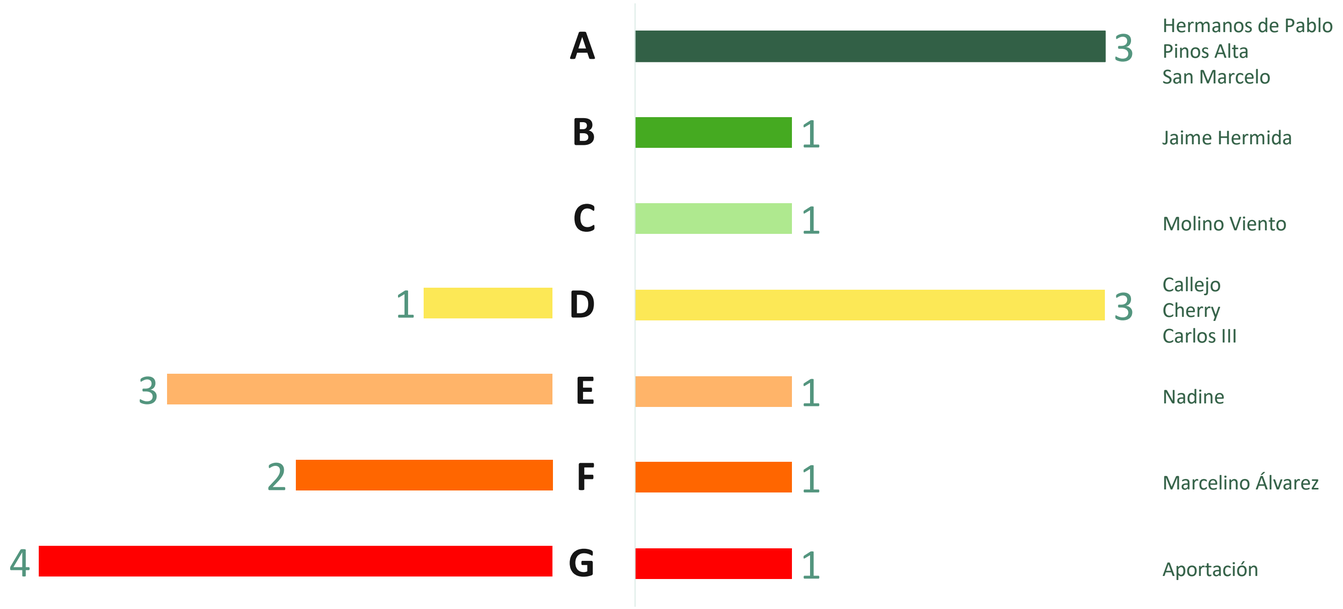
Gavari
BME Growth

ESG. Evolución a calificación energética en Gavari

Origen | **Post - Reposicionamiento**

F → C

Número de edificios según grado de calificación energética y nombre proyecto



Proyectos de alquiler

San Marcelo, 23

San Marcelo, 23 (Madrid)

Proyectos de alquiler

Proyecto Pinos Alta 42 (Madrid)

Proyecto Hermanos de Pablo Pablo 38 – 40 (Madrid)

Proyectos de alquiler

Calle Callejo 2 (Madrid)

Jaime Hermida 16 (Madrid)

Proyectos de alquiler

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

Nadine – Calle Carceleras 3 (Málaga)

Gavari

Contacto:

info@gavariproperties.com

c/ Castelló 128 planta 4 Drch. Madrid 28006