

## **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

### **GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Madrid, 30 de junio 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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión 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 primer trimestre de 2023.

La información anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad ([www.gavariproperties.com](http://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**

1T23



# Resumen ejecutivo – Actuaciones 1T

- En el primer trimestre de 2023 podemos decir que dimos un gran paso en la reorganización de nuestra cartera tras la firma de arras para la venta de nuestro Coliving Carlos III, cuya desinversión de ha producido a finales de Mayo finalmente habiendo alcanzado un múltiplo sobre el capital invertido de 1,93x.
- Esta desinversión, junto con la que está a punto de llegar a su fin del proyecto Aportación – aún quedan tres viviendas por desinvertir - han sido los dos movimientos de venta planificados hace dos años cuando viramos la táctica de inversión concertándonos en Madrid y Málaga capital y en activos en edificios completos de cara a tener una estrategia depurada en nuestro proceso de desinversión futuro.
- Adicionalmente, hemos firmado nueva financiación con dos entidades bancarias por valor de 5,6 M EUR, con un periodo de carencia de 18 meses, a tipo variable EURIBOR 12 M + 250 pb por un periodo de 15 y 20 años, sobre la cual hemos dispuesto 2,1 M EUR a la firma y el resto irá destinado a cubrir las necesidades de capex de dos proyectos – San Marcelo y Hermanos de Pablo. Por lo que en el momento de quedar toda la deuda dispuesta y el capex invertido el LTV (Loan to Value) – eliminando Carlos III – sería del 27%.
- En términos de reposicionamiento, continuamos trabajando de forma muy intensa para garantizar los plazos y costes estimados (y firmados) en los cuatro proyectos que tenemos en reposicionamiento, habiendo finalizado con el quinto, Jaime Hermida, donde se han finalizado las labores de mejora asilamiento, accesibilidad – mediante la instalación de ascensor – y la conversión de dos locales en cuatro viviendas mejorando la renta relativa a estas unidades en un 100%.
- Estamos impulsando iniciativas que puedan mejorar el NOI (Net Operating Income) tanto por el lado de ingresos - acuerdos con contratos de renta antigua o judicializados que puedan tener un posible plazo de resolución largo, habiendo alcanzado en 2023 cinco acuerdos por el momento y tenemos varios en ejecución para poder cerrar antes de finalizar el ejercicio – y en términos de coste – estamos evaluando los principales contratos que tenemos para poder llevar a cabo una optimización de los mismos de cara a la incorporación de las nuevas viviendas en explotación del último trimestre tras la finalización de la rehabilitación.

# Resumen ejecutivo – Actuaciones 1T

- En términos de pipeline, hemos presentado varias ofertas y analizado multitud de activos no habiendo logrado hasta la fecha ninguno que encajara en las expectativas de rentabilidad y ni de adecuación en la estrategia, llegando incluso a desistir de algún proceso durante el periodo de due diligence. Estamos analizando en estos momentos cinco oportunidades de inversión con máximo detalle sobre las cuales esperamos culminar con éxito al menos en una de ellas en próximas fechas.
- Por el lado de la operativa, la ocupación sigue siendo máxima y la morosidad se está reduciendo hasta niveles del 5% o incluso por debajo tras la recepción de las ayudas Covid previstas en aquellos casos de paralización de desahucios. En términos de rotación, no estamos teniendo casos salvo los típicos que están vinculados con la realidad ordinaria de la actividad teniendo en términos generales un inquilino fiel.
- Por el lado del entorno ESG, estamos buscando un partner que nos ayude a definir una estrategia y a su implementación permitiendo alcanzar una calificación energética global de la cartera de B, siendo considerada “verde” y facilitando mucho el encaje en el inversor futuro que pueda provocar el exit de la compañía.
- En términos de subvenciones, por el momento hemos tramitado más de 250k EUR y estamos pendientes de ejecutar entre 100-150k EUR adicionales durante el tercer trimestre de este año.

# Un vistazo a principales cifras

**254 unidades\***

Viviendas + locales

**>20%**

Descuento adquisición  
vs. mercado

**5%**

Nivel de impagos  
Reduciéndose mes a mes

**94%**

Ocupación de activos

**17%**

Deuda sobre Valor Bruto (GAV)

**>17.100 m<sup>2</sup>\***

En alquiler de vivienda

**7,5%**

De rentabilidad bruta por alquiler  
sobre valor en libros

**≈ €42,3 M\*\***

Valor Bruto (GAV)

• Se incluyen viviendas proyectadas en el reposicionamiento de proyectos

\*\* Valoración RICS a 31.12 (CBRE) – Salida vivienda del proyecto Aportación

Cartera actual

# Evolución mix

# unidades 254

Valor bruto ≈ 42,3 M EUR



\* Valoración RICS a 31.12 (CBRE)

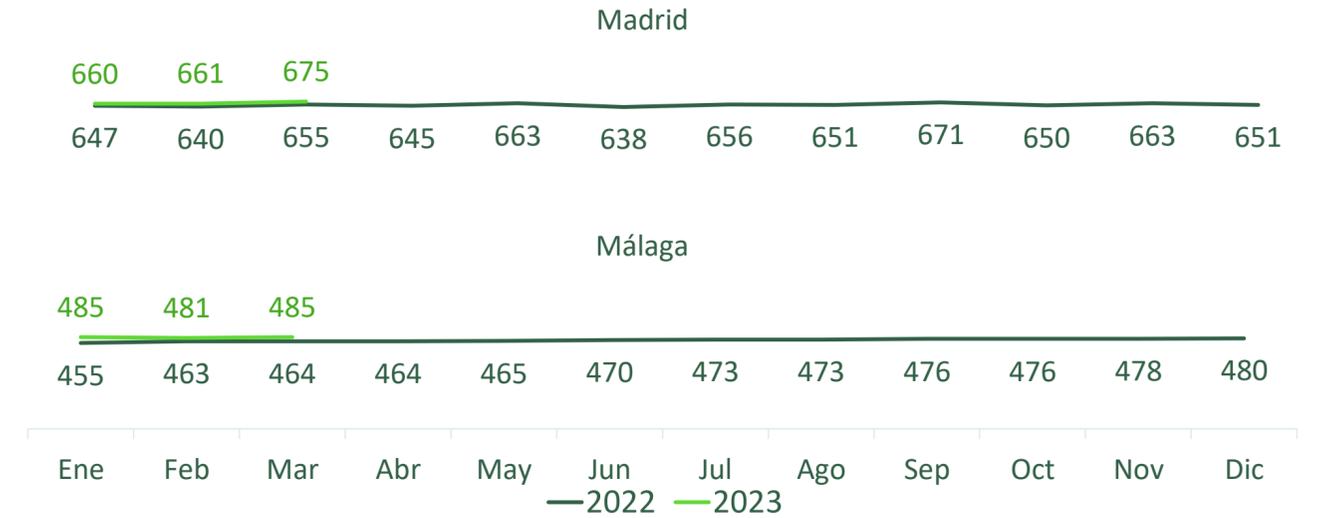
# Magnitudes operativas

Cartera de activos (Número de viviendas)

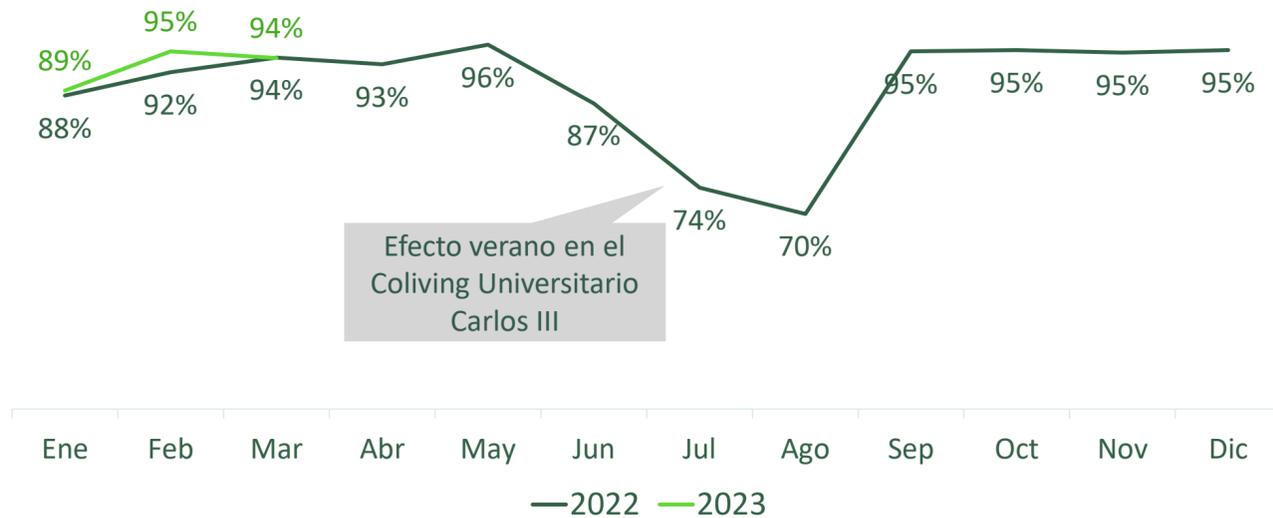


Nota: Se incluyen 11 viviendas proyectadas en el reposicionamiento de Pinos Alta y Hermanos de Pablo

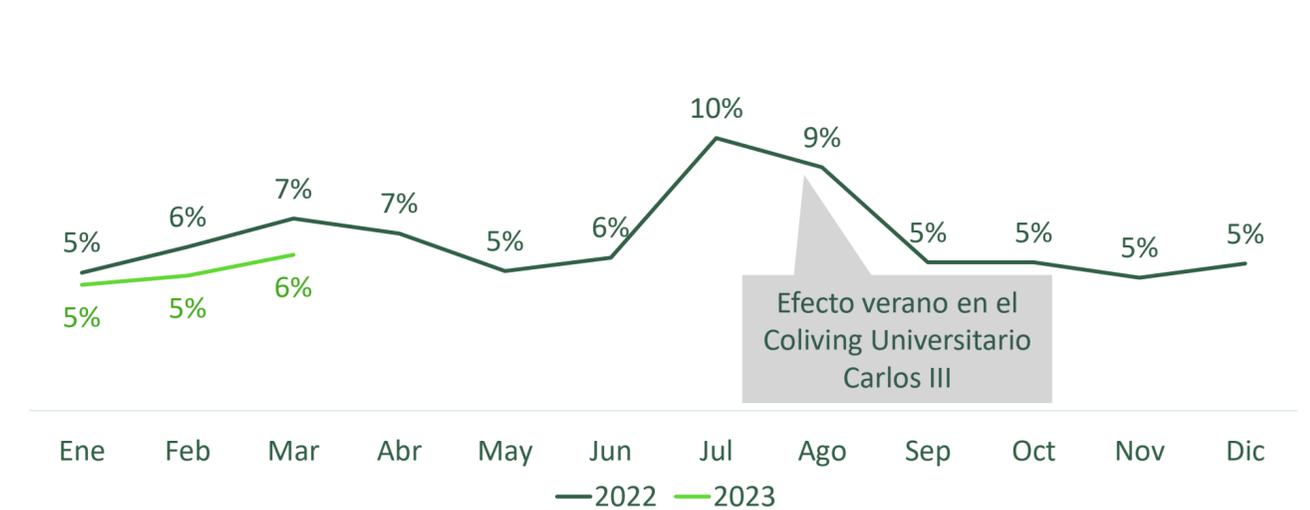
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)\*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)\*\*



Tasa de morosidad (% ingresos)\*\*\*

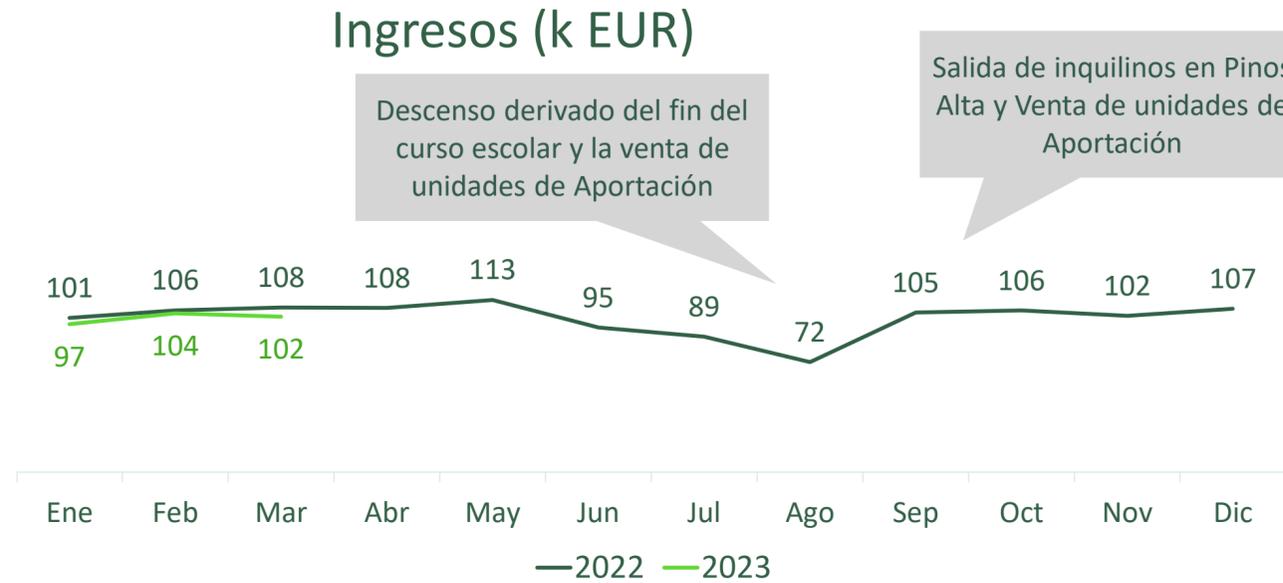


\* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving

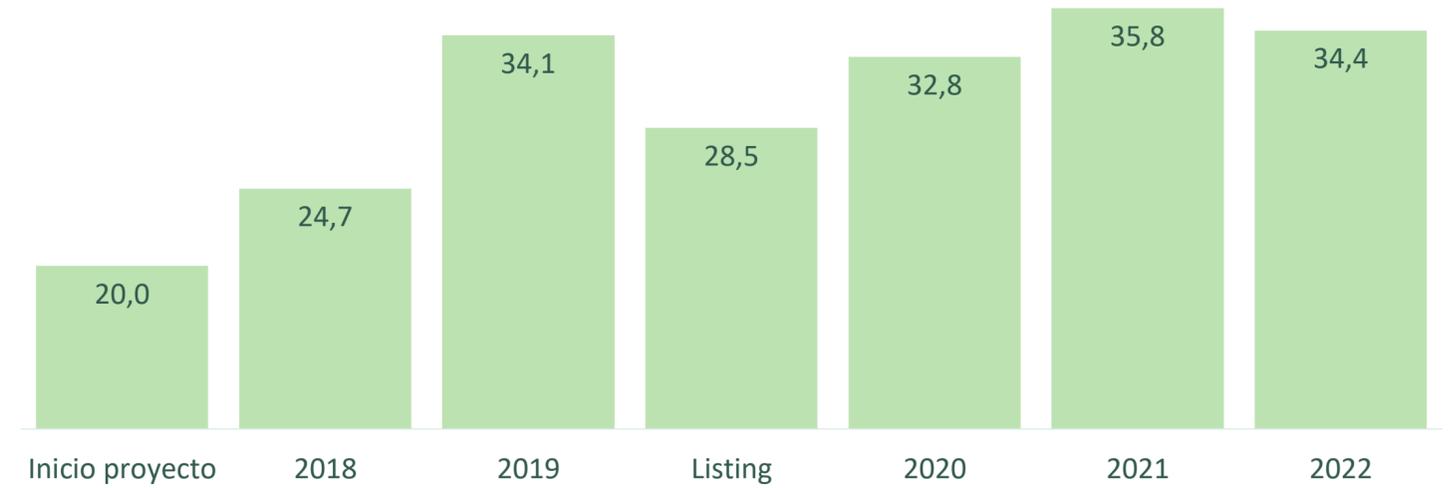
\*\* Excluye los proyectos pendientes de rehabilitar integralmente Pinos Alta, Hermanos de Pablo, Molino Viento y San Marcelo.

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

# Magnitudes financieras



NAV / Acción (EUR)



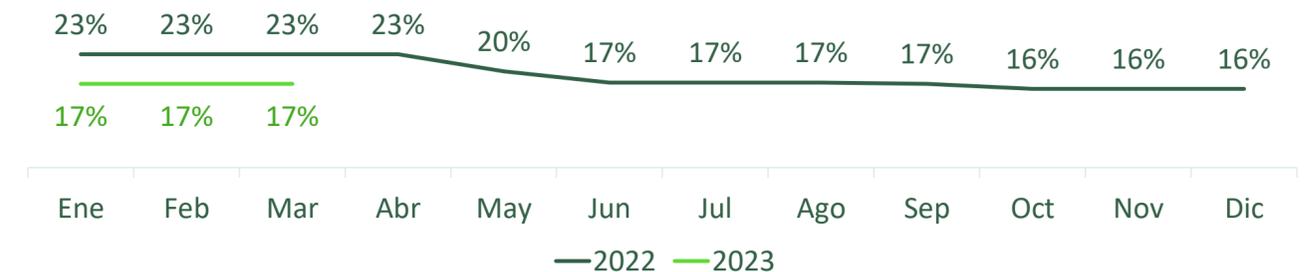
Nota:= Valoración ECO por proyecto + Capex actualizada a final de año por MRICS de CBRE / #acciones + Caja – Deuda viva. No se toman en cuenta deudas pendientes de cobro/pago compensándose entre ellas  
 (\*) Teniendo en cuenta las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital del 4T20 que entraron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

Rentabilidad Bruta (GY%)\*



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

Deuda / Valoración (%)



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

# ESG. Evolución a calificación energética en Gavari

**Origen**

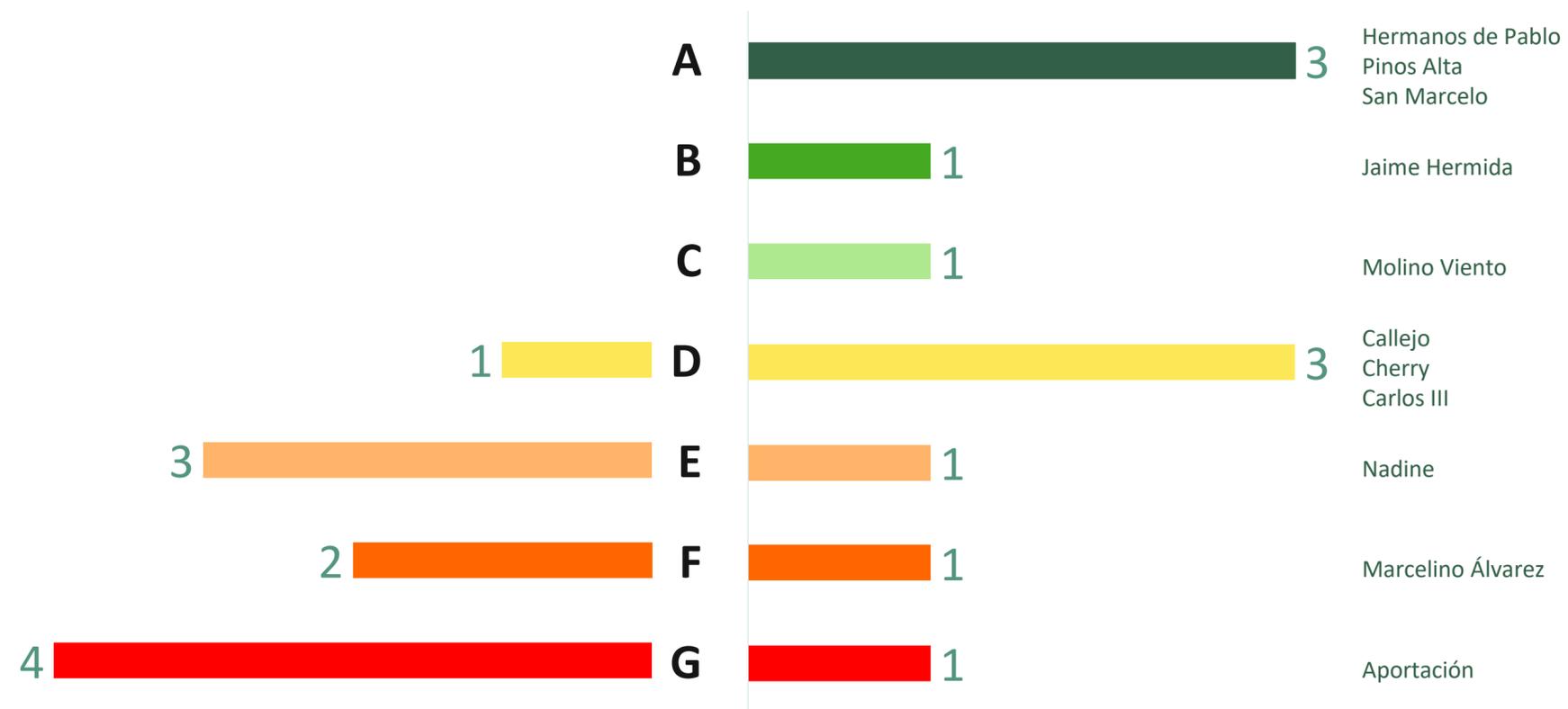
F



**Post - Reposicionamiento**

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)



Contacto:

[info@gavariproperties.com](mailto:info@gavariproperties.com)

c/ Castelló 128 planta 4 Drch. Madrid 28006

