

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 29 de noviembre 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 tercer trimestre de 2023.

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

3T23



Resumen ejecutivo – Actuaciones 3T

- En el periodo comprendido entre julio y septiembre hemos centrado nuestras actuaciones en el cumplimiento del calendario previsto en todas las obras de reposicionamiento que entraban en su tramo final. También hemos intensificado nuestra actividad de captación de activos con un éxito limitado dada la dureza del mercado en relación a las expectativas de precio por parte de los compradores, las cuales no se moderan a pesar de los niveles de tipos de interés.
- Continuamos con un rendimiento operativo muy bueno en términos de ocupación (98%), con algún ajuste a lo largo del trimestre como consecuencia de actividades de reposicionamiento en Málaga, y morosidad (4%), esperando llegar a niveles del 0% una vez recibamos las compensaciones COVID pendientes de cobro relativas al 2S23 a final de año.
- Estimamos incrementos de pricing en los próximos meses tanto para los activos actualmente en operación y sobre todo para los que entrarán en operación a partir del cuarto trimestre dada la restricción de oferta de alquiler existente tanto en Madrid como en Málaga, la cual se ha reducido en torno al 30% en Madrid tras la entrada de la nueva Ley de Vivienda. Esto compensará los sobrecostes experimentados en algunos casos por el alza de materiales y el reenfoque de proyectos hacia producto de más valor, acorde al afinamiento de estrategia acordada en 2022.
- Hemos iniciado la comercialización de Molino Viento que estará orientado a alquiler de media estancia, habiendo optado por una explotación vía operador, para ello hemos hecho una selección de los principales players en términos de experiencia y solvencia esperando cerrar el proceso antes de final de año, con el fin de iniciar la explotación a comienzos de 2024. Como parte de este proceso, hemos considerado conveniente dada la fuerte demanda, orientar también Pinos Alta a media estancia invitando a aquellos operadores con más experiencia en gestión de apartamento corporativo, proceso que cerraremos en unos días.
- Estamos ultimando un acuerdo con una compañía instaladora de paneles fotovoltaicos que nos permitirá avanzar un paso más en nuestra calificación energética, alcanzado la letra B una vez estén finalizadas sus intervenciones a lo largo de 2024, mejorando la calificación previa C.

Un vistazo a principales cifras

216 unidades*

Viviendas + locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

4%

Nivel de impagos

98%

Ocupación de activos

21%

Deuda sobre Valor Bruto

>14.600 m²*

En alquiler de vivienda

6,9%

De rentabilidad bruta por alquiler
sobre valor en libros

≈ €41,01 M**

Valor bruto (GAV)

• Se incluyen viviendas proyectadas en el reposicionamiento de proyectos

** Valoración RICS a 31.12 (CBRE) – Salida dos viviendas del proyecto Aportación y Carlos III

Cartera actual

Evolución mix

unidades 216

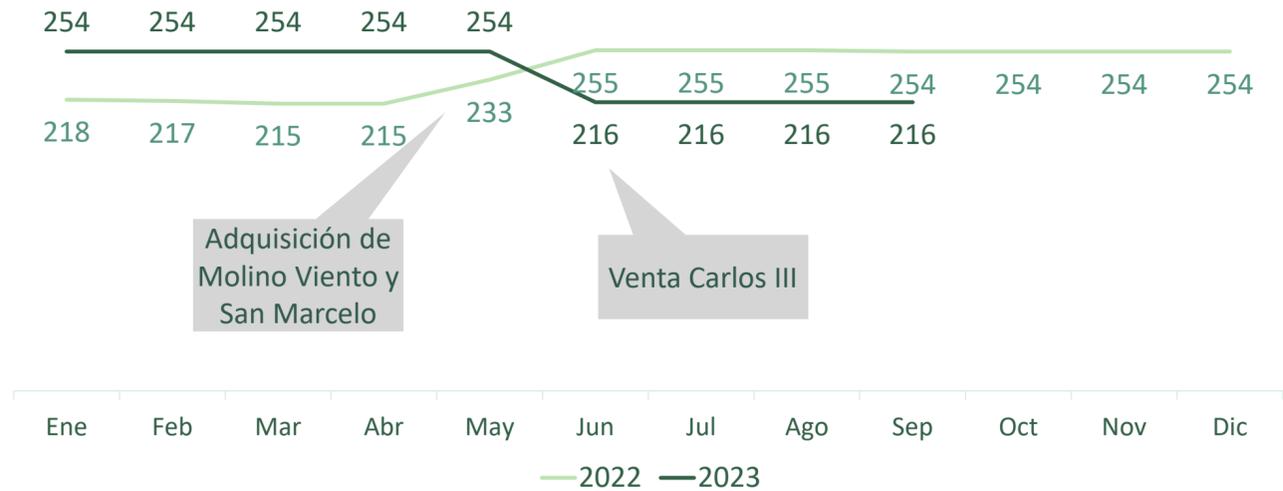
Valor bruto ≈ 41,01 M EUR



* Valoración RICS a 31.12 (CBRE)

Magnitudes operativas

Cartera de activos (Número de viviendas)

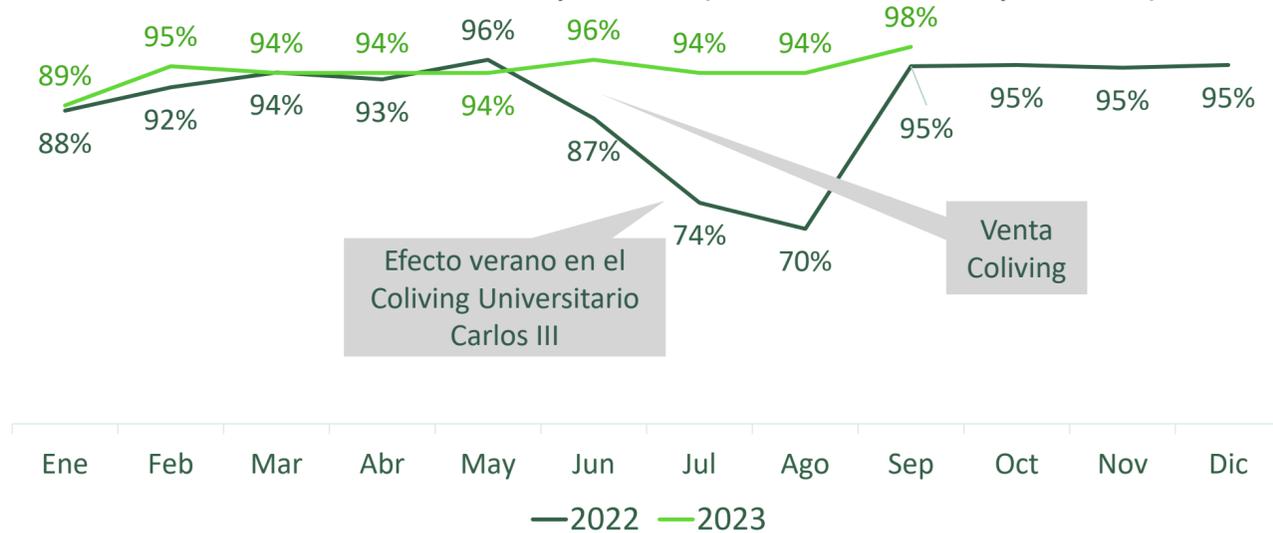


Nota: Se incluyen 11 viviendas proyectadas en el reposicionamiento de Pinos Alta y Hermanos de Pablo

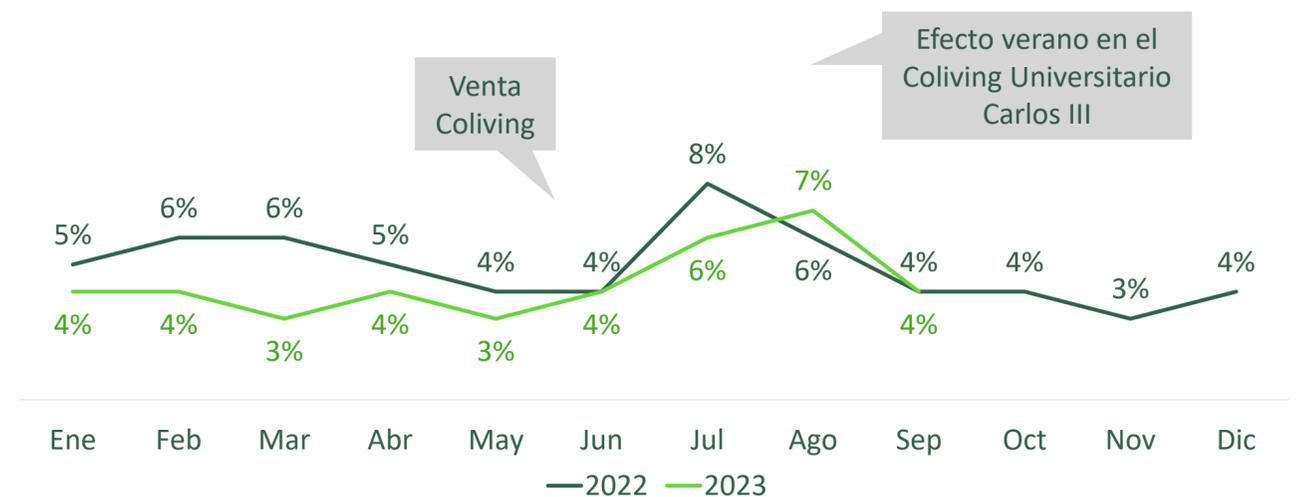
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)**



Tasa de morosidad (% ingresos)

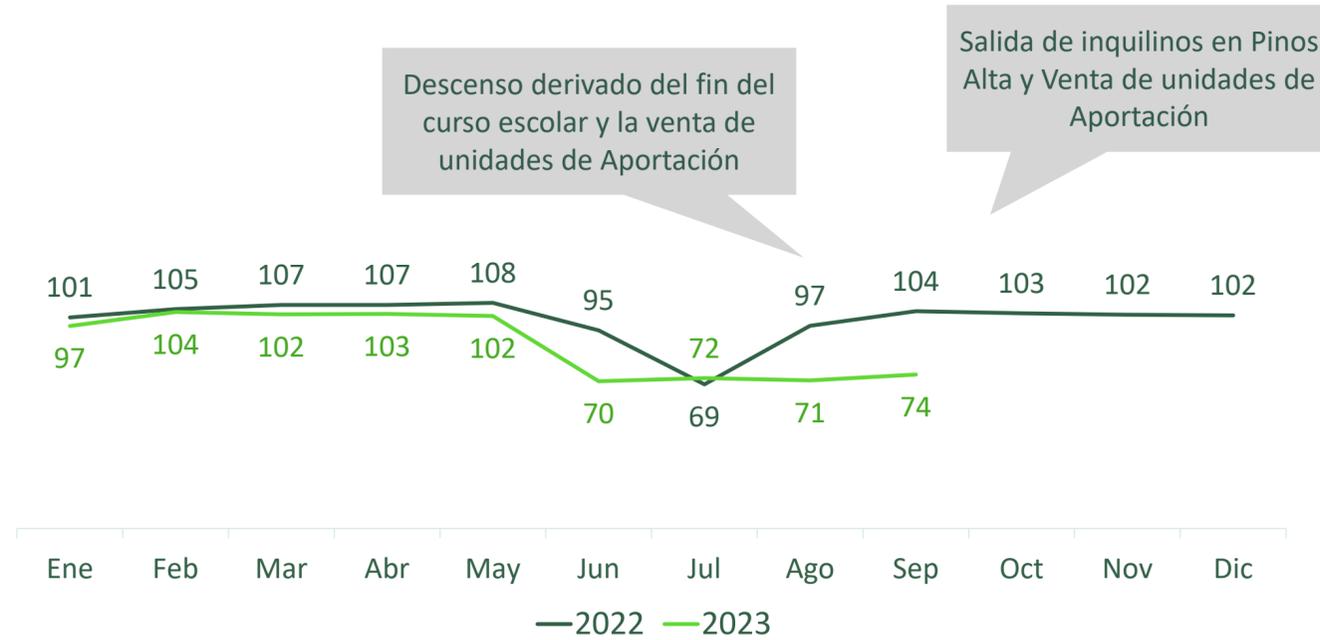


* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving

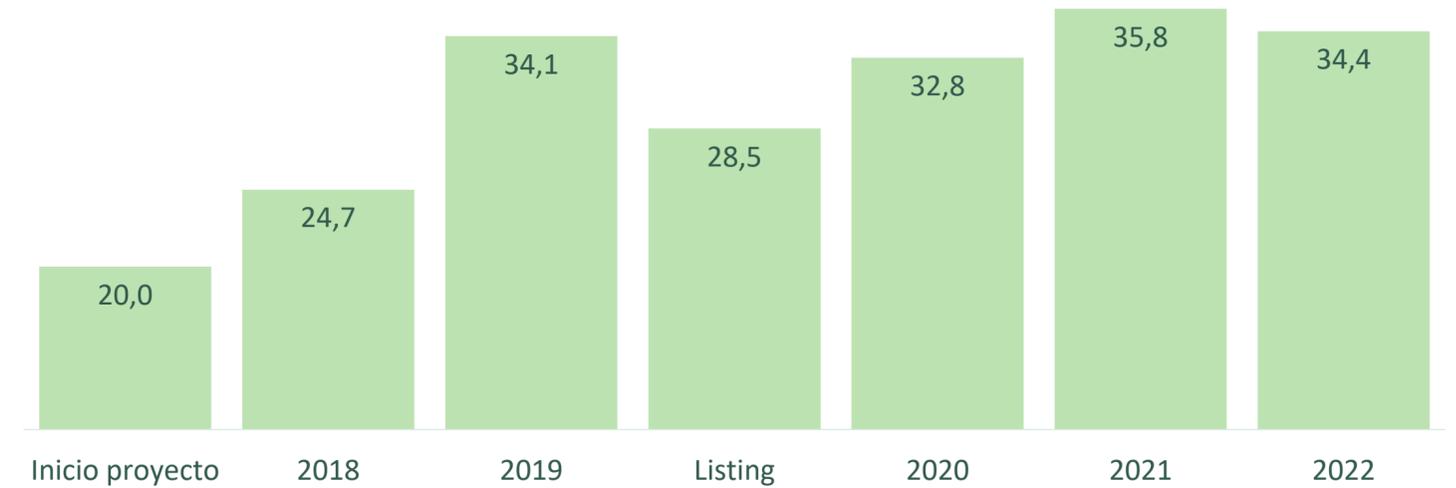
** Excluye los proyectos pendientes de rehabilitar integralmente Pinos Alta, Hermanos de Pablo, Molino Viento y San Marcelo.

Magnitudes financieras

Ingresos (k EUR)

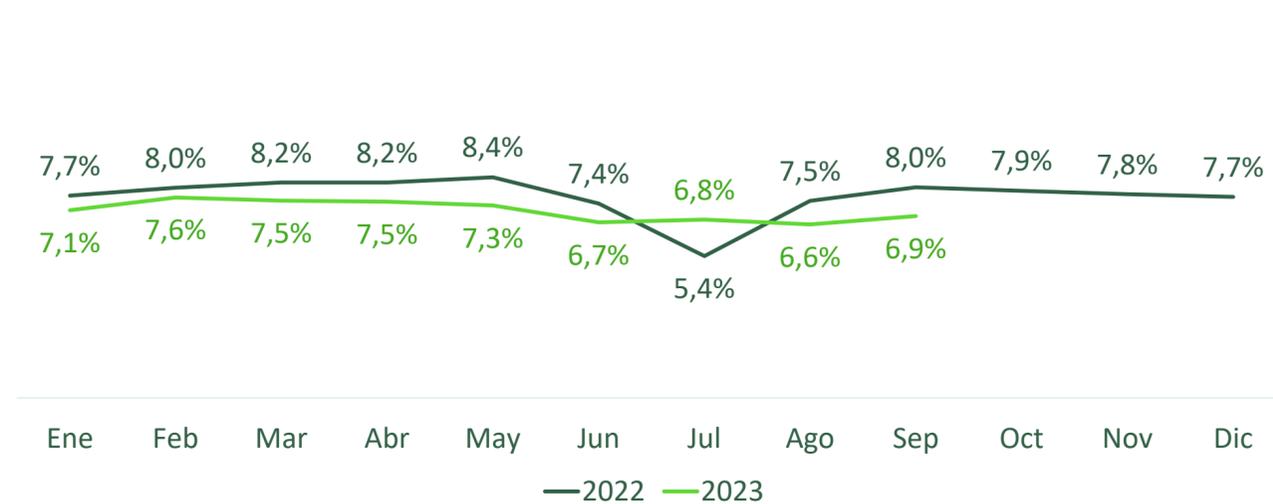


NAV / Acción (EUR)



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

Rentabilidad Bruta (GY%)*



Deuda / Valoración (%)**



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

(**) Excluyendo caja

ESG. Evolución a calificación energética en Gavari

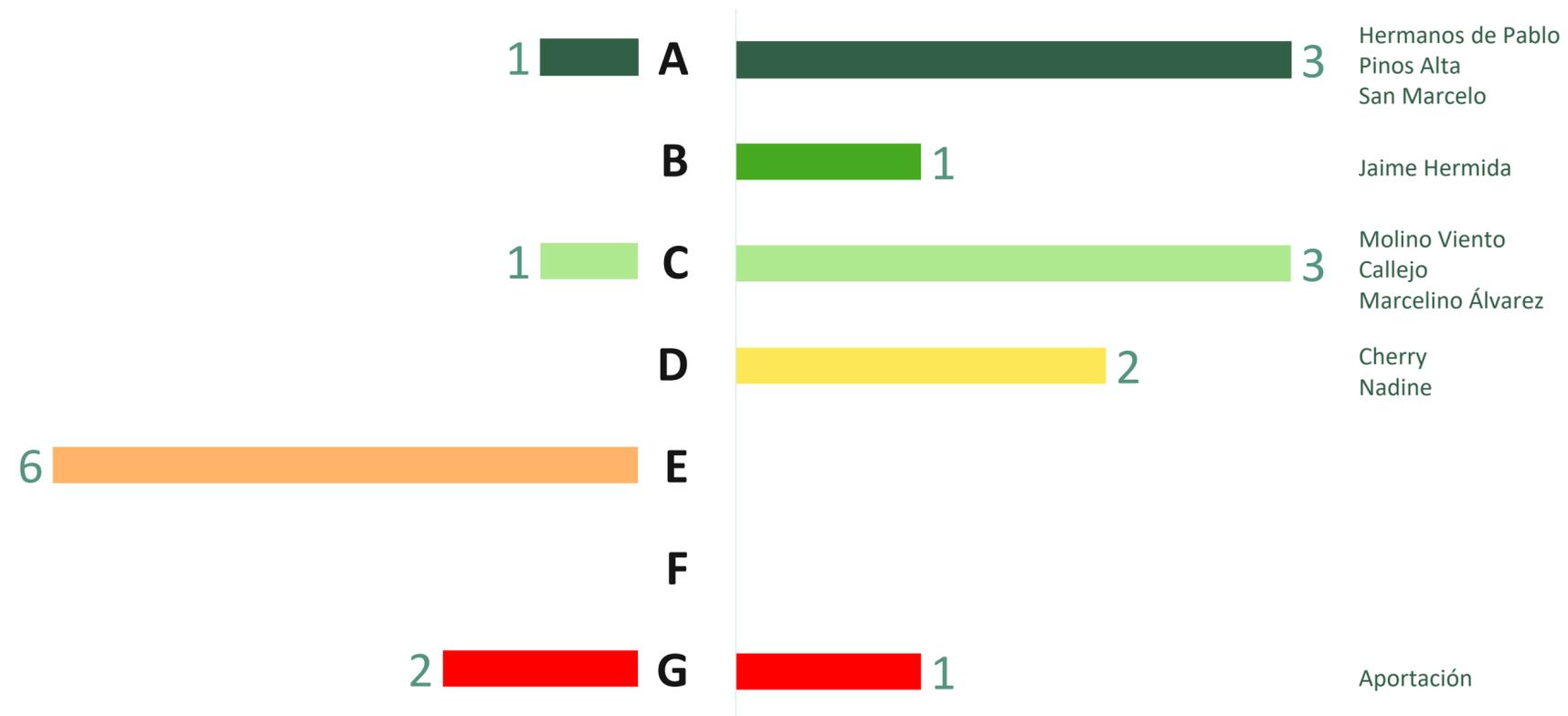
Origen



Post – Reposicionamiento*



Número de edificios según grado de calificación energética y nombre proyecto



(*) Considerando las actuaciones por parte de POWEN (placas fotovoltaicas)

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

c/ Castelló 128 planta 4 Drcha. Madrid 28006

