



OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

Madrid, 31 de marzo de 2025

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. (“**GAVARI**” o la “**Sociedad**”) pone en conocimiento lo siguiente:

- Informe trimestral relativo al cuarto trimestre de 2024.

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

4T24



Resumen ejecutivo – Actuaciones 4T

- Durante el cuarto trimestre del año en curso, la evolución operativa ha seguido la tendencia observada en los trimestres anteriores. En especial, nos hemos enfocado en la resolución de los casos judicializados, logrando la salida de uno de ellos - alcanzando un total de 3 casos resueltos en el año 2024.
- En el marco de valoración de la cartera, dos firmas de reconocido prestigio, CBRE y Savills, han llevado a cabo la valoración de los activos, situando el valor global de la cartera (GAV) en un rango de entre 52M EUR (CBRE) y 55M EUR (Savills). Por otro lado, gracias a la modificación normativa en la que se aprueba la transferencia de edificabilidad, a finales de diciembre de 2024, ahora es posible traspasar la edificabilidad remanente del proyecto Pinos Alta 42 (288 m²) a otros edificios que cumplan con ciertos requisitos urbanísticos. Esto permite materializar una potencial monetización de dichos metros. Según las valoraciones realizadas por Savills y CBRE, el valor estimado de esta edificabilidad oscila entre 734.000 EUR (Savills) y 864.000 EUR (CBRE).
- En cuanto al estado de avance del proyecto San Marcelo, la obra ha mantenido un buen desarrollo, cumpliendo los hitos programados. Se prevé la finalización de los trabajos para principio del 2T, permitiendo así la puesta en operación del activo dentro de los plazos previstos. Asimismo, se ha finalizado la reforma del local de Molino de Viento, consolidando su valor y potencial de rentabilidad dentro de la cartera de activos.
- En términos operativos continuamos centrando nuestro esfuerzo en reducir la tasa de morosidad, con una disminución de 2pp en términos *like for like* respecto al ejercicio pasado. Adicionalmente, por la parte de ingresos hemos incrementado un +15% la facturación de los activos que se encontraban en operación el curso anterior.
- Adicionalmente, estamos explorando la posibilidad de solicitar la devolución del IVA correspondiente a las obras llevadas a cabo en los proyectos Pinos Alta, Molino de Viento y San Marcelo. Esta estrategia se basa en la recuperación del IVA en ciertos casos cuando la explotación es gestionada por un tercero. De materializarse esta solicitud y obtener una resolución favorable, se estima que la compañía podría obtener aproximadamente 800.000 EUR. Actualmente, se están evaluando los requisitos legales y administrativos necesarios para presentar la solicitud, así como los plazos esperados para su resolución.

Un vistazo a principales cifras

214 unidades

Viviendas + locales

3%

Nivel de impagos

98%**

Ocupación de activos

13%

Deuda sobre Valor Bruto

>15.500 m²

En alquiler de vivienda

6,3%**

De rentabilidad bruta por alquiler
sobre valor en libros

≈ €52,1 M EUR*

Valor bruto (GAV)

(*)Valoración RICS a 31.12 (CBRE)

(**)Excluyendo proyectos en desarrollo (San Marcelo)

Evolución mix

unidades 214

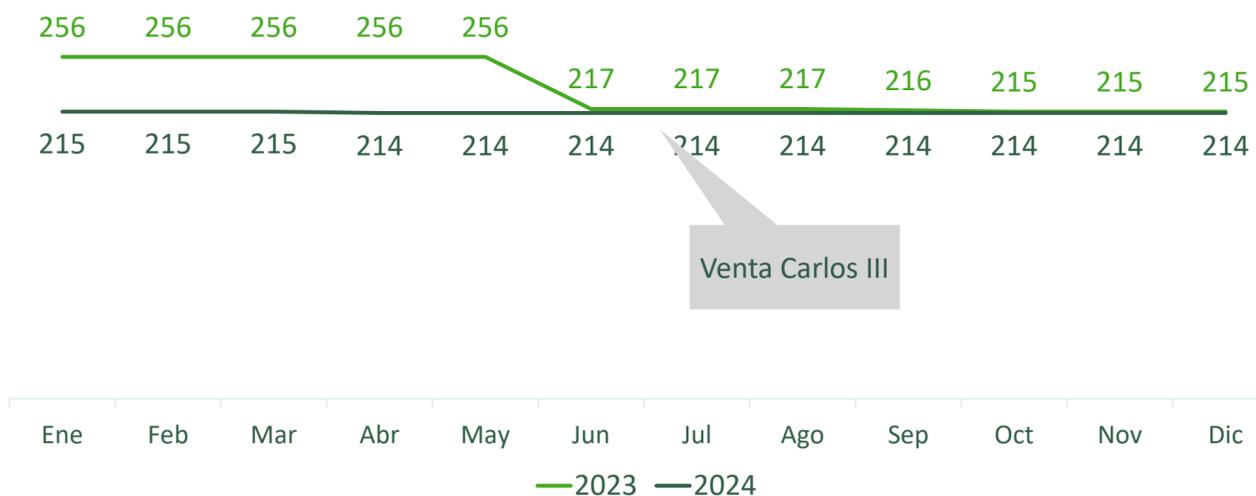
Valor bruto* ≈ 52,1 M EUR



(*)Valoración RICS a 31.12 (CBRE)

Magnitudes operativas

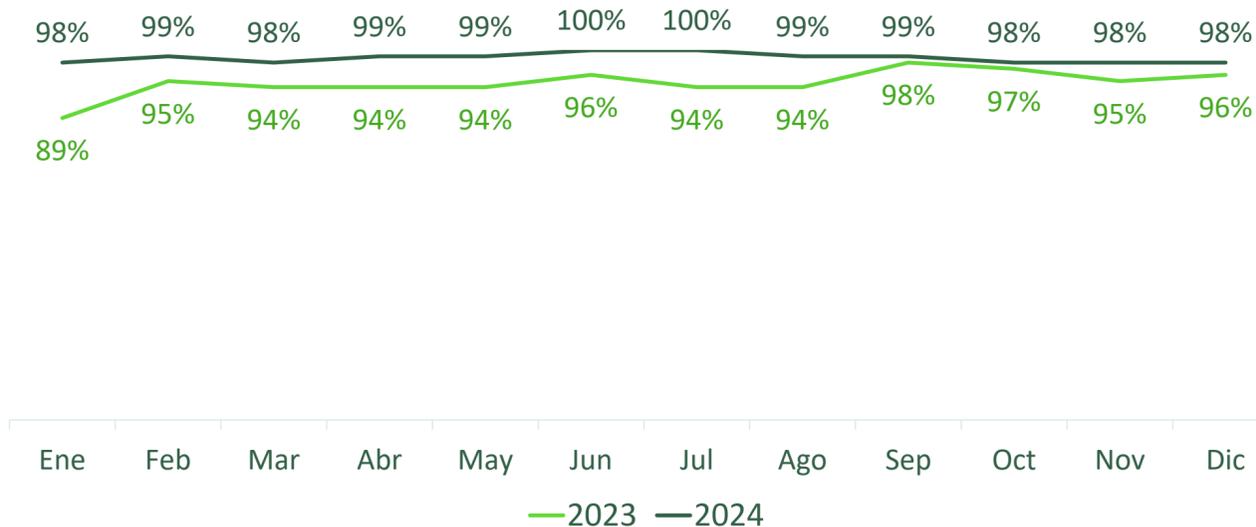
Cartera de activos (Número de unidades)



Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)*



Tasa de morosidad (% ingresos)



Nota: Incluyendo las rentas pendientes de cobro por parte de la Administración en relación a los casos de proyectos judicializados paralizados por "normativa COVID" la morosidad estaría por debajo del 1% actualmente.

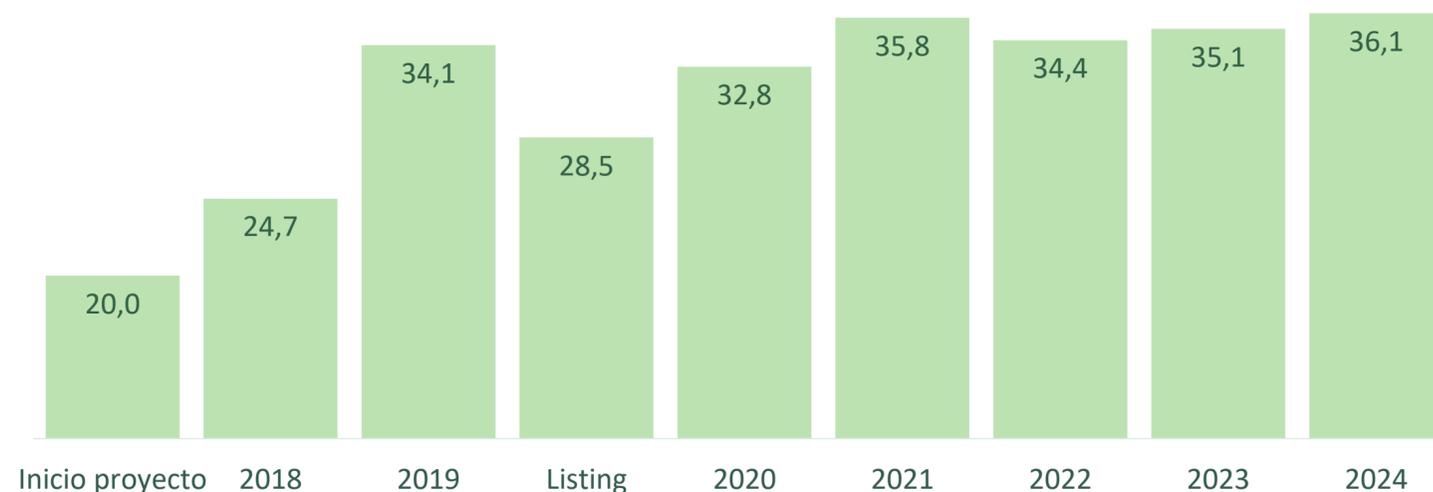
(*) Excluyendo proyectos en desarrollo (San Marcelo)

Magnitudes operativas

Ingresos (k EUR)



NAV / Acción (EUR)



Nota: (Valoración RICS por proyecto actualizado a final de año por MRICS de CBRE + Caja – Deuda viva) / #acciones. No se toman en cuenta deudas pendientes de cobro/pago compensándose entre ellas.

Rentabilidad Bruta (GY%)*



Deuda / Valoración (%)**



(*) Excluyendo proyectos en desarrollo (San Marcelo)
 (**) Excluyendo caja
 (***) Unidades vacías en reposicionamiento

ESG. Evolución a calificación energética en Gavari

En Madrid finalizaremos tras las intervenciones de POWEN con una calificación B y en Málaga tenemos la posibilidad de mejorar la misma, pero pensamos que no tiene sentido económico en estos momentos la intervención.

Origen

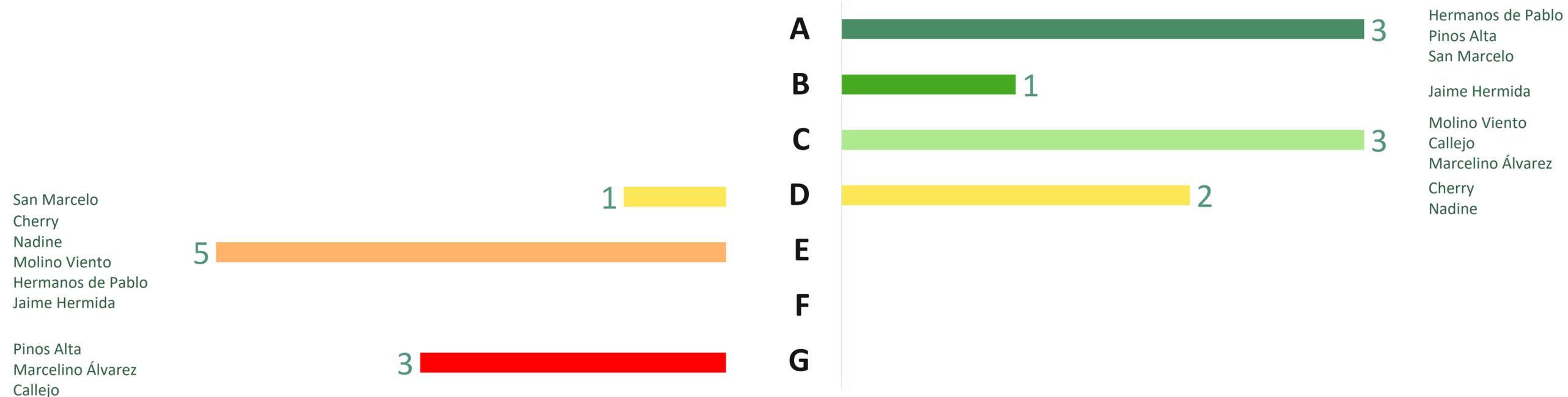
E



Post – Reposicionamiento

C

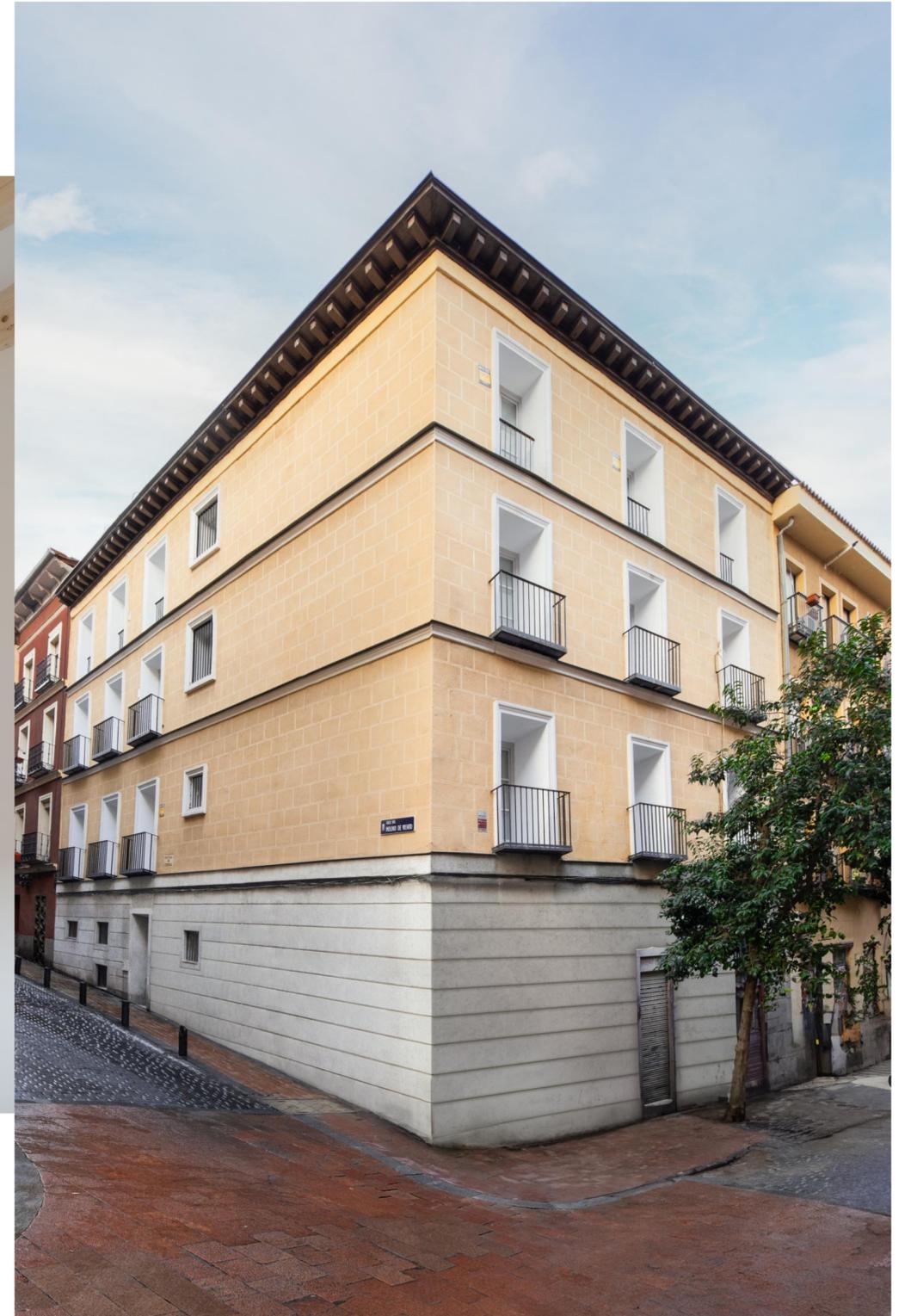
Número de edificios según grado de calificación energética y nombre proyecto



Hermanos de Pablo (24 viviendas)



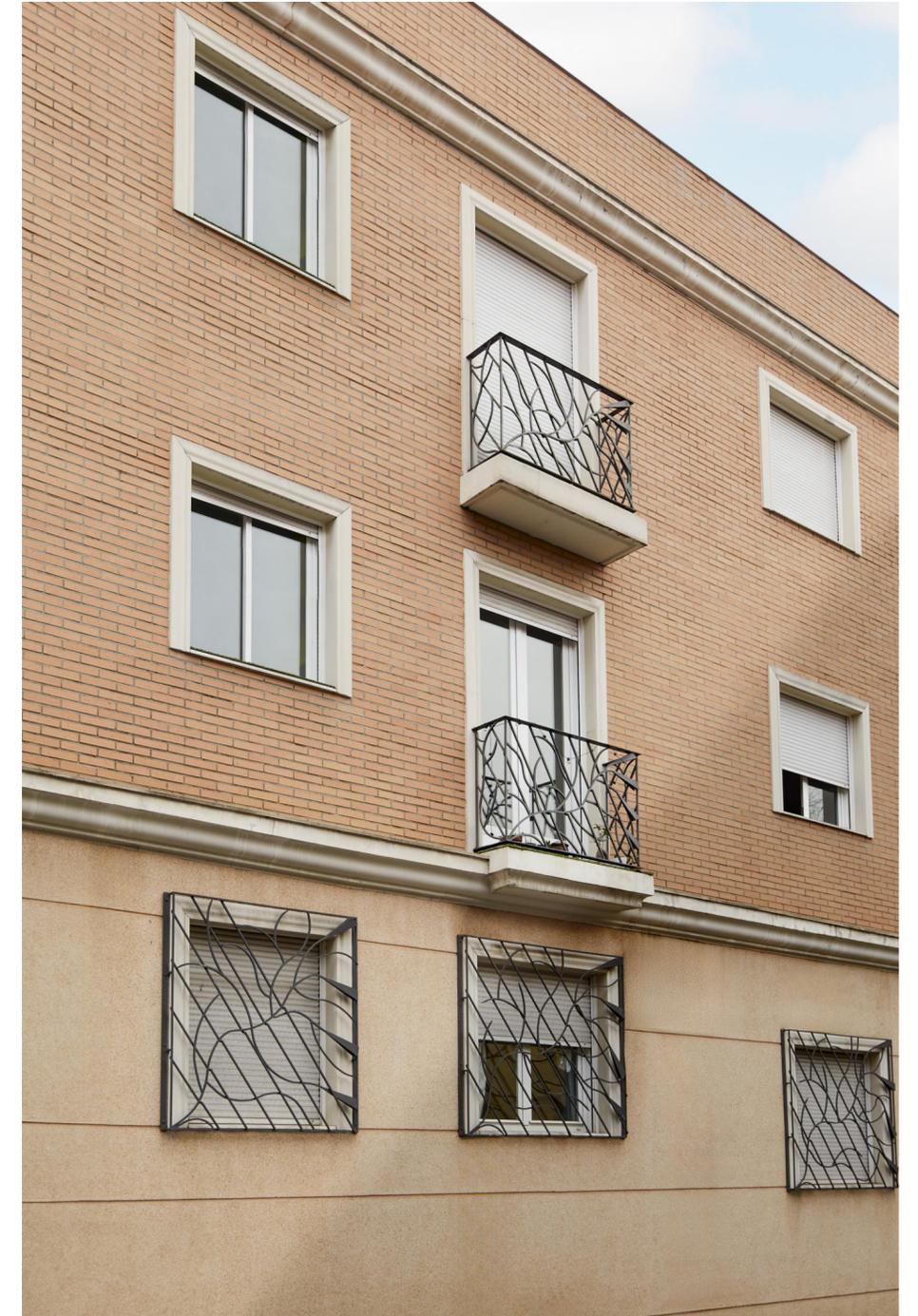
Molino Viento (19 viviendas / 1 Local)



Jaime Hermida (20 viviendas)



Callejo (12 viviendas)



Pinos Alta (19 viviendas)



Cherry (34 viviendas / 1 Local)



Nadine (46 Viviendas)



San Marcelo (26 Viviendas)



Marcelino Álvarez (12 Viviendas)





Contacto:

info@gavariproperties.com

c/ Castelló 128 planta 4 Drcha. Madrid 28006

