

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY
("BME Growth")**



Julio 2022

El presente Documento de Ampliación Reducido (el "Documento" o "DAR") ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth" o el "Mercado") y se ha preparado con ocasión de la incorporación en BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores en las empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe de contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer integra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos a Gavari Properties, SOCIMI, S.A. ("GAVARI", la "Sociedad" o el "Emisor") y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, comprensible y consistente.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B-86790110, debidamente inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME GROWTH, actuando en tal condición respecto de Gavari Properties, SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado (“Circular BME Growth 4/2020”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Gavari Properties, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular 2/2020 de 30 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 2/2020”).

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.	4
1.1. Documento Informativo de Incorporación.	4
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	5
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.	7
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	7
2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.	9
2.3. Información financiera.	9
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	10
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	11
2.6. Declaración sobre el capital circulante.	12
2.7. Factores de riesgo.	12
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.	17
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.	17
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.	18
3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	19
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos.	20
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	20

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS..... 20

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. 21

- 5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. 21**
- 5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. 21**
- 5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth 21**

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.

ANEXO II. Informe especial elaborado por el auditor de la Sociedad e informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre el aumento de capital por compensación de créditos.

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Gavari Properties, SOCIMI, S.A. preparó con ocasión de su incorporación a BME Growth, que tuvo lugar el 1 de junio de 2020, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (“DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (actualmente vigente, Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, en adelante “Circular BME Growth 1/2020”).

En octubre de 2020, la Sociedad preparó, con ocasión de la ampliación de capital dineraria por importe efectivo de 839.772,50 euros, instrumentada mediante la emisión de 35.735 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 10,31 euros por acción (la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 21 de diciembre de 2020), el correspondiente Documento de Ampliación Reducido (“DAR”), que fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity. Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 11 de enero de 2021.

Asimismo, en mayo de 2021, la Sociedad preparó, con ocasión de la ampliación de capital dineraria por importe efectivo de 4.528.127,50 euros, instrumentada mediante la emisión de 190.658 acciones por importe de 13,19 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 10,56 euros (la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 12 de julio de 2021, el correspondiente DAR. Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a negociación el 19 de julio de 2021.

Los referidos DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de GAVARI (<https://gavariproperties.com/>) así como en la página web de BME Growth (https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/GAVARI_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES0105482006.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Juan Merino de Cabo, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de GAVARI, en virtud de facultades conferidas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de junio de 2022 al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020, de fecha 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 2/2020”).

El Presidente del Consejo de Administración de GAVARI, D. Juan Merino de Cabo, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Gavari Properties, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Castelló, nº 128, 7ª planta izquierda, 28006 Madrid (España) con N.I.F. número A-88146592.

La Sociedad fue constituida bajo la denominación social actual y domicilio social en el Paseo de La Habana 9-11, Centro de negocios Unicentro, 28036 Madrid (España), mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con fecha 3 de julio de 2018, número 1.315 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 17 de julio de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.262, folio 97, Hoja M-651541 e inscripción 1.

Con fecha 20 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la modificación del domicilio social a la calle Pinar 15, 1º B, 28006 Madrid; acuerdo que es elevado a público el 21 de diciembre de 2018 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, número 2.614 de su protocolo, e inscrita con fecha con fecha 9 de enero de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.348, folio 1, Hoja M-651541 e inscripción 7.

El 18 de marzo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la modificación del domicilio social al actual; acuerdo que es elevado a público el 25 de marzo de 2021 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, número 583 de su protocolo, e inscrita con fecha con fecha 19 de abril de 2021 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38348, folio 18, Hoja M-651541 e inscripción 17.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2. Objeto social.

2.1. La sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.*
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

2.2. Código Nacional de Actividades Económicas (CNAE): 6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).

2.3. Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2.4. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o Registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos

exigidos.

2.5. Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

Con la finalidad de obtener fondos para llevar a cabo nuevas inversiones, la Sociedad como parte del proceso de captación de fondos aprobado por el Consejo de Administración el día 11 de diciembre de 2021, tal como fue publicado el 17 de diciembre de 2021 mediante la correspondiente Otra Información Relevante, suscribió 24 préstamos participativos convertibles en acciones de la misma. El importe de principal de cada uno de los préstamos oscila entre los 25.000 y los 5.000.000 euros, ascendiendo el importe agregado de todos ellos a 16.497.000 euros. Los préstamos prevén un interés ordinario fijo a un tipo del 5% anual, que se devenga desde la fecha de ejecución de cada contrato de préstamo hasta el 24 de febrero de 2022, fecha en la que han sido declarados líquidos, vencidos y exigibles de forma unilateral por parte de la Sociedad de conformidad con los términos establecidos en los contratos de préstamo participativo.

Tal y como se detalla en el apartado 3.1 de este Documento, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de junio de 2022 dejó sin efectos los acuerdos de aumento de capital adoptados en la Junta General Extraordinaria del 30 de marzo de 2022 elevados a público el 6 de abril de 2022 en escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con número 915 de su protocolo (pendiente de inscripción en el Registro Mercantil) y aprobó un aumento de capital por importe efectivo total de 16.531.675 euros (incluyendo valor nominal y prima de emisión), mediante la emisión de 661.267 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 13,19 euros de valor nominal y 11,81 euros de prima de emisión cada una. En virtud de la referida Junta General Ordinaria de Accionistas, el desembolso de la ampliación se lleva a cabo mediante la compensación de los créditos derivados de los contratos de préstamo participativos descritos en el párrafo anterior.

El destino de dichos fondos es dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para el desarrollo de su actividad, facilitando, asimismo, el acceso a nuevas fuentes de financiación externas.

En ese sentido, con los fondos de la ampliación de capital objeto de este Documento, la Sociedad tiene como objetivo continuar creciendo y aprovechar las oportunidades inmobiliarias que se

continuarán dando en los próximos meses, en línea con la Política de Inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta ahora. Tal y como se indicaba en el apartado 2.6.4 del DIIM de mayo de 2020, los aspectos que preferentemente tiene en consideración GAVARI a la hora de realizar sus inversiones son los siguientes:

- Bienes inmuebles.

Los bienes inmuebles objeto de las inversiones de la Sociedad deberán cumplir los siguientes requisitos:

- (i) Objeto: activos residenciales (o locales susceptibles de solicitar la autorización necesaria para mutar su uso a carácter residencial, sin perjuicio de que, en caso de no obtenerse, sean enajenados en el plazo más breve posible) con la adecuación de los mismos, si fuera necesario.
- (ii) Localización: ubicados en zonas non-prime o de núcleos urbanos pertenecientes a grandes ciudades capitales de provincia y/o municipios de más de 100.000 habitantes cercanos a las mismas (principalmente Madrid y Málaga).
- (iii) Perfil del arrendatario: puesta en rentabilidad a un perfil de arrendatario de clase media o media-baja.

La adquisición de los activos se realizará preferentemente en edificios o lotes con el fin de obtener una mejora de precios respecto al mercado *retail*, así como para lograr una mayor eficiencia en la gestión posterior.

Las características que deberán reunir estas opciones de inversión son las siguientes:

- (i) Rentabilidad neta objetivo sobre el activo superior al 5% en un plazo de 36 meses desde la fecha de compra, sin tener en cuenta los costes asociados a la adquisición.
- (ii) Precio medio de adquisición frente a mercado con un descuento estimado del 10%.

- Apalancamiento.

El importe total de la financiación externa de la Sociedad (entendiendo por tales cualesquiera contratos de préstamo, crédito y demás de carácter financiero) no podrá exceder del 50% de la Valoración de los activos.

Podrán constituirse hipotecas o cualquier otro tipo de garantías a favor de terceros sobre los activos de la Sociedad en garantía de la financiación externa.

No obstante lo anterior, Gavari Properties Assets Management, S.L. (la “Gestora”) podrá realizar inversiones para la Sociedad que no cumplan cualquiera de los anteriores requisitos, en virtud de acuerdo expreso del Consejo de Administración, adoptado por mayoría de las tres cuartas partes de

sus miembros, a propuesta del Comité Asesor adoptada con la misma mayoría.

GAVARI espera conseguir entre los fondos de los préstamos participativos capitalizados en el aumento de capital objeto del presente DAR (16,5 millones euros) y apalancamiento financiero (23,5 millones euros) una capacidad de inversión de en torno a 40 millones de euros, considerando un apalancamiento en la adquisición de nuevos inmuebles de hasta el 50% y un reapalancamiento de la cartera de inmuebles propiedad de la Sociedad también hasta niveles del 50%. En ese sentido, a la fecha del presente DAR la Sociedad tiene en proceso de análisis y evaluación diferentes activos, principalmente en Madrid capital para tratar de incrementar su presencia en esta ciudad. Estos activos tienen fundamentalmente una orientación hacia el alquiler tradicional y la media estancia, un tamaño mínimo generalmente de más de 1.000 m² y suelen requerir actuaciones de reposicionamiento como elemento principal de generación de valor. El reto de la Sociedad es hacer una gestión eficiente de los fondos que se inviertan con el fin de mantener el ratio de generación de valor de 1,43 euros por cada euro invertido alcanzado a 31 de diciembre de 2021, teniendo en cuenta que el importe total del coste de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad a esa fecha era de 19.826.748 millones de euros y la valoración realizada por CBRE a cierre de 2021 ascendía a 28.427.000 euros.

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“Circular BME Growth 3/2020”), toda la información periódica, privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación a BME GROWTH, está disponible en la página web de GAVARI (<https://gavariproperties.com/>) así como en la página web de BME Growth https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/GAVARI_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES0105482006.aspx) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular BME Growth 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Gavari Properties, SOCIMI, S.A.

2.3. Información financiera.

De conformidad con la Circular BME Growth 3/2020, la Sociedad publicó el 16 de marzo de 2022, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, las cuentas anuales del ejercicio 2021 formuladas por el Consejo de Administración el 11 de marzo de 2022, junto con el correspondiente informe de auditoría del auditor Ernst & Young, S.L. (“EY”) de fecha 16 de marzo de 2022, que se adjuntan como Anexo I a este DAR.

Dichas cuentas anuales fueron formuladas por el Consejo de Administración de GAVARI el 11 de marzo de 2022 y se prepararon de acuerdo con (i) el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto

602/2016, de 2 de diciembre, y en 2021 por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, (ii) la Ley de SOCIMI, (iii) la Circular BME Growth 3/2020, y (iv) el Código de Comercio y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

EY en el informe de auditoría emitido sobre las cuentas anuales no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021, y que han sido objeto de auditoría por EY. Estos estados financieros, descritos en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como Anexo I al presente DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación de este Documento.

No obstante, a continuación se adjunta también la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 4 meses finalizado el 30 de abril de 2022. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-04-2021 ^(*)	30-04-2022 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocio	394.453	434.357
Aprovisionamientos	(5)	-
Gastos de personal	(5.170)	(10.701)
Otros gastos de explotación	(218.169)	(326.743)
Amortización del inmovilizado	(70.379)	(89.286)
Otros resultados	(6.724)	92.710
Resultado de Explotación	94.006	100.337
Resultado financiero	(55.181)	(93.889)
Resultado antes de Impuestos	38.825	6.448
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	38.825	6.448

^(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Respecto a los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad a continuación se explican las variaciones fundamentales que han tenido lugar:

- A nivel de ingresos hay una mejora de la ocupación en los activos de Madrid, especialmente los edificios situados en la calle Jaime Hermida y la calle Marcelino Álvarez, ya que en el mismo periodo del año anterior estaban en reforma varias viviendas y en la actualidad están al 100% de ocupación.

- Por el lado de los gastos cabe destacar los costes derivados de la ampliación de capital objeto del presente DAR, el incremento de costes derivado de asesores por *due diligence* de relacionados con nuevas inversiones, pudiendo algunas activarse posteriormente, y los gastos asociados a los dos nuevos edificios incorporados a la cartera en la calle Pinos Alta y calle Hermanos de Pablo en Madrid que prácticamente todavía no generan ingresos al estar en proceso de reposicionamiento.
- Los otros resultados recogen las ventas de viviendas de las que la Sociedad tiene en disperso en Madrid, como parte del proceso de reorganización en activos *core* de la cartera.
- Las amortizaciones se incrementan derivado de la incorporación de los dos nuevos edificios señalados antes a la cartera en la calle Pinos Alta y calle Hermanos de Pablo en Madrid.
- Los gastos financieros han aumentado por el efecto de intereses de los préstamos participativos suscritos por la Sociedad en diciembre de 2021 y que son capitalizados mediante la ampliación de capital objeto del presente DAR.

Desde las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha del presente DAR, la Sociedad no ha tenido cambios significativos en su posición financiera ni en su negocio, salvo el aumento de capital objeto del presente DAR y las siguientes inversiones y desinversiones realizadas en inmuebles que fueron publicadas mediante Otra Información Relevante el 1 de junio de 2022:

- La adquisición el 9 de mayo y 1 de junio de 2022 de dos edificios en Madrid, uno ubicado en la calle Molino de Viento 29, en el barrio de Malasaña (distrito Centro) y otro en la calle San Marcelo 23, en el barrio de Ventas (distrito de Ciudad Lineal), por un importe de 5.889.635 euros. Ambos edificios tienen una superficie construida de aproximadamente 3.227 m² y la Sociedad tiene previsto iniciar las obras a la mayor brevedad posible para ser transformados en 42 viviendas y 2 locales comerciales.
- La venta desde el 1 de enero de 2022 de 5 viviendas de la cartera de viviendas que la Sociedad tenía en disperso en Madrid por un importe de 615.500 euros.

GAVARI tiene previsto financiar su actividad con las rentas de los inmuebles que arrienda, y financiar las inversiones en inmuebles que pueda llevar a cabo con los fondos obtenidos de los préstamos participativos convertidos en acciones de la misma en la ampliación de capital objeto de este Documento así como con los préstamos con garantía hipotecaria de dichos inmuebles que pudiera suscribir con entidades financieras.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular BME Growth 3/2020, la Sociedad publicó el 16 de marzo de 2022, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2021, comparando la cuenta de resultados del ejercicio 2021 auditada con la estimación de la cuenta de resultados para el año 2021 incluidas en la Otra Información Relevante de 9 de marzo de 2021.

A la fecha del presente DAR la Sociedad no tiene publicadas previsiones o estimaciones.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 28 de abril de 2022 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad disponía del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

A 31 de diciembre de 2021 el capital circulante de la Sociedad, calculado como el saldo de “Activos Corrientes” (2.047.577 euros) menos el saldo de “Pasivos Corrientes” (2.501.758 euros) a esa fecha, era negativo por importe de 454.181 euros. No obstante, del saldo de “Pasivos Corrientes”, 1.800.000 euros correspondían a préstamos convertibles que han sido capitalizados en el aumento de capital objeto del presente DAR.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de mayo de 2020, el DAR de octubre de 2020 y el DAR de mayo de 2021, alguno de los cuales ha sido actualizado para reflejar la situación actual de GAVARI una vez incorporada a BME Growth.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obvedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM ni en los DAR previos.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se describieron en el DIIM y en los DAR previos, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes actualmente:

Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad contenidas en ciertos contratos de financiación.

GAVARI tiene suscritos 10 préstamos, tal y como se detalla en la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021, que se adjuntan como Anexo I en el presente DAR.

El saldo vivo total de principal a 31 de diciembre 2021 por los préstamos indicados en el párrafo anterior asciende a 6.663.690 euros, importe que representa un apalancamiento del 23%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos a 31 de diciembre de 2021, el cual asciende a 28.427.000 euros, de acuerdo con el informe emitido por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 16 de marzo de 2022.

De conformidad con los términos de dichos préstamos hipotecarios, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de los mismos, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Entre estos incumplimientos cabría mencionar, la falta de pago de un número de cuotas que supongan un plazo al menos de 3 meses por principal o intereses, cuando no se cumpla con las obligaciones en relación con los inmuebles hipotecados por la condición de propietario, que no se amplíe la hipoteca a otros bienes o se constituyan garantías suficientes en el caso de que los inmuebles hipotecados sufran un deterioro que disminuya su valor de forma significativa, los cambios en el capital que impliquen un cambio de control, no asegurar los inmuebles en cuantía suficiente al valor de tasación, o el incumplimiento de cualquiera obligaciones definidas como esenciales. Tales circunstancias podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 del DIIM, la actividad de la Sociedad está gestionada externamente por la Gestora (Gavari Properties Assets Management, S.L.), según los términos del Contrato de Gestión.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la Gestora y, más concretamente de su experiencia, destreza y juicio, para definir una estrategia de inversión exitosa, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para la Sociedad ni que vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.

A la fecha del presente DAR, tanto el Presidente del Consejo de Administración y accionista de GAVARI, D. Juan Merino de Cabo, como los consejeros y accionistas de la misma, D. José Manuel de Cabo Marías y D. Francisco Borja Caverro de Carondelet Aguirre, tienen vinculación con la Gestora, ya que D. Juan Merino de Cabo es Presidente y tiene una participación del 83,53% en la Gestora, así como D. José Manuel de Cabo Marías y D. Francisco Borja Caverro de Carondelet Aguirre son propietarios respectivamente del 9,98% y 6,49% de la Gestora.

Por otra parte, el consejero de la Sociedad, D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre, es Consejero Delegado de Loncito, S.L., cuya actividad está centrada en la adquisición y explotación de activos inmobiliarios de diversa índole generalmente en zonas prime. La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 4 de febrero de 2020 autorizó al Sr. Cavero de Carondelet a los fines de lo previsto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital (“Ley de Sociedades de Capital”).

Así mismo, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de junio de 2020 autorizó a los consejeros D. Alberto José Gutknecht Donoso y D. José Manuel de Cabo Marías para que puedan dedicarse al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad, bien sea por cuenta propia o por cuenta ajena, todo ello sin perjuicio de posibles autorizaciones singulares que puedan, en su caso, otorgarse en el futuro, de conformidad con los límites y requisitos establecidos en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses. En caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, la Ley de Sociedades de Capital ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Riesgo vinculado al deterioro de las condiciones económicas en España y, en general, en la Unión Europea, así como a conflictos geopolíticos.

A la fecha del presente DAR, todos los activos de la Sociedad están situados en España, y la Sociedad tiene previsto que en el futuro sus adquisiciones se realicen en España.

Esta concentración geográfica hace que los resultados de la Sociedad se vean condicionados por acontecimientos o circunstancias que afectan particularmente a España, tales como las condiciones económicas, políticas y sociales, así como otras condiciones a escala local, regional y nacional. En consecuencia, una evolución negativa de la economía española, podría tener un impacto material adverso en la demanda y en los niveles de ocupación de los inmuebles de la Sociedad o en la renta de sus arrendamientos, con la consecuente disminución de los ingresos, lo que, a su vez, podría conllevar un impacto material y negativo en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea, y, en consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica actual de los principales países de la Unión Europea, que se deriva, entre otros de varios riesgos políticos y geopolíticos entre los que destaca la invasión a gran escala de Ucrania iniciada el 24 de febrero de 2022 por la Federación de Rusia. La incertidumbre en torno a la naturaleza, magnitud y duración de la guerra entre la Federación de Rusia

y Ucrania, las sanciones impuestas por los países occidentales y por diversas organizaciones multinacionales, así como las acciones adoptadas por la Federación de Rusia en respuesta a las referidas sanciones, han contribuido a aumentar la volatilidad y la incertidumbre en los mercados bursátiles y financieros, y podrían dar lugar a importantes disrupciones, a un aumento de la inflación y a un crecimiento económico inferior o incluso negativo. A este respecto, cabe destacar que el indicador adelantado del índice de precio de consumo (IPC) en España situó su variación anual en el 8,7% en mayo de 2022, lo que podría conllevar, entre otros, un incremento de los costes de financiación de las empresas y la reducción de los flujos de inversión. Estos riesgos geopolíticos pueden por tanto repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía española, lo que a su vez podría conllevar un impacto material y negativo en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la pandemia de coronavirus.

A la fecha del presente DAR el impacto de la pandemia en la cartera de inmuebles de la Sociedad es prácticamente nulo, salvo el derivado de las medidas legales en lo que a la limitación de desahucios se refiere dado que genera incertidumbre de cara a conocer la fecha de recuperación de la posesión de los activos con independencia de la existencia de una sentencia judicial que avale dicha recuperación. No obstante a la fecha del presente DAR esta limitación está teniendo un impacto económico limitado.

Riesgo derivado de desviaciones en las reformas a realizar en el reposicionamiento de los inmuebles de la Sociedad.

Las reformas para el reposicionamiento de los inmuebles que la Sociedad está llevando a cabo o acometerá depende de diversos factores exógenos como son, entre otros, el cumplimiento de la ejecución en coste, tiempo y forma de los trabajos contratados o subcontratados con empresas y profesionales para esas obras.

En ese sentido el incremento de los precios de los materiales o roturas en la cadena de suministro, que se están especialmente produciendo a raíz de las tensiones geopolíticas derivadas de la invasión militar de Rusia en Ucrania, podrían afectar a la ejecución de estos trabajos, pudiendo tener un impacto material y negativo en la rentabilidad de las inversiones de la Sociedad. Por ello se está trabajando activamente para tratar de limitar el impacto reforzando el equipo técnico y los asesores técnicos de la Sociedad.

Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los activos de la Sociedad.

La actividad principal de la Sociedad es la propiedad de viviendas para su arrendamiento a clientes particulares o por habitaciones a estudiantes. En ese sentido, si la Sociedad no consiguiese renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o si la renovación de dichos contratos se realizase en términos menos favorables para la Sociedad, así como en caso de que no se consiguiesen nuevos arrendatarios o se produjesen reducciones temporales en las rentas de los contratos o la resolución anticipada de los mismos, se podría producir una disminución significativa de los ingresos de la

Sociedad y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

Además, a pesar de que la Sociedad selecciona a los arrendatarios e incluye determinadas protecciones en los contratos de arrendamiento, la Sociedad se expone al riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios, lo que podría suponer un incumplimiento de sus obligaciones de pago con la Sociedad produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de la Sociedad, un retraso en el cobro de los mismos, o un retraso en el desalojo de los arrendatarios.

Todos estos factores podrían tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Tal como fue publicado mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 16 de marzo de 2022, CBRE ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, según los criterios establecidos por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de enero de 2022 “Red Book”. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones del Emisor.

Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.

Si bien GAVARI tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco de Sabadell, S.A. como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del DIIM), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas a BME Growth, hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones del Emisor, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez.

En este sentido, la inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados regulados. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa.

Tal como fue publicado el 6 de junio de 2022 mediante la correspondiente Otra Información Relevante, la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en primera convocatoria en fecha 6 de junio de 2022, aprobó según la propuesta sometida por el Consejo de Administración (i) en el punto quinto del Orden del Día, dejar sin efectos los acuerdos de aumento de capital adoptados en la Junta General Extraordinaria del 30 de marzo de 2022 elevados a público el 6 de abril de 2022 en escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con número 915 de su protocolo (pendiente de inscripción en el Registro Mercantil), y (ii) en el punto sexto del Orden del Día, un aumento de capital en la Sociedad en la cantidad de 8.722.111,73 euros, dividido en 661.267 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos, acumulables e indivisibles. La ampliación de capital se realiza con una prima de 11,81 euros por acción, esto es una prima total de 7.809.563,27 euros. Por tanto el importe efectivo total de la ampliación (incluyendo el valor nominal y la prima de emisión) asciende a 16.531.675 euros.

En virtud del acuerdo de la referida Junta General Ordinaria de Accionistas, el desembolso de la ampliación de capital se lleva a cabo mediante la compensación de los créditos derivados de los contratos de préstamo participativos suscritos por la Sociedad como parte del proceso de captación de fondos aprobado por el Consejo de Administración el día 11 de diciembre de 2021, tal como fue publicado el 17 de diciembre de 2021 mediante la correspondiente Otra Información Relevante.

En concreto, el número total de préstamos participativos suscritos por la Sociedad asciende a 24, con un importe de principal de cada uno de los préstamos que oscila entre los 25.000 y los 5.000.000 euros, y que suponen un importe de principal total 16.497.000 euros. Todos los préstamos prevén un interés ordinario fijo a un tipo del 5% anual, que se ha devengado desde la fecha de ejecución de cada contrato de préstamo hasta el 24 de febrero de 2022, fecha en la que han sido declarados líquidos, vencidos y exigibles de forma unilateral por parte de la Sociedad de conformidad con los términos establecidos en los contratos de préstamo participativo.

El importe agregado de los intereses brutos ordinarios devengados por los préstamos participativos asciende a 43.113,89 euros y el importe neto de los intereses ordinarios devengados asciende a 34.922,25 euros, una vez deducidas las correspondientes cantidades en concepto de retenciones o pagos a cuenta por razones tributarias. En ese sentido, el importe agregado objeto de compensación (esto es, tanto en concepto de principal como de intereses ordinarios netos devengados) asciende a 16.531.922,25 euros.

En relación con las fracciones del importe de los créditos que no pueden ser compensadas por no cubrir el importe total de una acción (25 euros entre nominal y prima de emisión), la Sociedad abonará en efectivo a los titulares de los créditos la diferencia entre el importe del crédito y la cantidad

efectivamente compensada mediante la suscripción de nuevas acciones en el plazo máximo de un mes desde la adopción del acuerdo de la ampliación de capital. A efectos aclaratorios, en ese caso, el número de acciones a suscribir ha sido redondeado al número entero más próximo a la baja.

Por tanto, el importe de capital por compensación de créditos asciende a 16.531.675 euros, cantidad resultante del importe total agregado de los créditos (principal de 16.497.000 euros más intereses netos de 34.922,25 euros) menos el importe de 247,25 euros de las fracciones pendientes.

A los efectos de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, los créditos compensados se han considerado líquidos, vencidos y exigibles desde el 24 de febrero de 2022. En ese sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, junto con la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 6 de junio de 2022 se puso a disposición de los accionistas el correspondiente informe del Consejo de Administración y la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad en relación con los créditos a compensar (adjuntos al presente DAR como Anexo II).

El 8 de junio de 2022 la Sociedad otorgó escritura pública relativa a la ejecución del aumento de capital por compensación de créditos ante el Notario de Madrid D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con número 1481 de su protocolo, e inscrita con fecha 1 de julio de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 42013, folio 103, Hoja M-651541 e inscripción 22.

El capital de la Sociedad antes del aumento de capital por compensación de créditos ascendía a 8.015.694,90 euros, representado por 607.710 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una. Actualmente, tras el aumento, el capital social resultante de la Sociedad asciende a 16.737.806,63 euros representado por 1.268.977 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una.

Copia autorizada o testimonio notarial de la referida escritura de aumento de capital por compensación de créditos se ha presentado en Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("IBERCLEAR") una vez inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con el objeto de que procedan a la inscripción de las nuevas acciones en cuenta a favor de sus titulares.

Así mismo, se presentará copia de la escritura referida en el párrafo anterior, junto con la demás documentación preceptiva, ante BME Growth, con el objeto de las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos puedan ser incorporadas a negociación en BME Growth.

En ese sentido, la Sociedad se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para que el procedimiento de incorporación a negociación de las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de crédito se realice con la máxima celeridad.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión

El aumento por compensación de créditos objeto del presente DAR, al no tener derecho de suscripción

preferente alguno asociado, será suscrito en el momento de la ejecución de la ampliación.

3.3. Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Los accionistas con una participación directa igual o superior al 5% en el capital de la Sociedad antes del aumento por compensación de créditos objeto del presente DAR o miembros del Consejo de Administración que han suscrito acciones en el aumento de capital por compensación de créditos son:

- D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre (consejero de la Sociedad) que ha suscrito un total de 1.000 acciones.
- VK Vazquez Krasnow, S.L. que ha suscrito un total de 53.050 acciones. La beneficiaria última del 100% de esta sociedad es Dña. Ana Marta Malo Jiménez, cónyuge del consejero D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre.
- Loncito, S.L. que ha suscrito un total de 33.059 acciones. En esta sociedad participa en un 5,84% el consejero D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre y en un 38,40% D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou, quien también ha suscrito a título personal 6.801 acciones en la ampliación.
- Waveform Investment, S.L. que ha suscrito un total de 33.190 acciones.
- Espai d'Inversions 2005, S.L. que ha suscrito 78.438 acciones.

Tras el aumento de capital, los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% del capital de la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Pre ampliación		Post ampliación	
	Número acciones	% Capital	Número acciones	% Capital
VK Vázquez Krasnow, S.L.	31.099	5,12%	84.149	6,63%
Loncito, S.L.	31.099	5,12%	64.158	5,06%
Alberto Jose Gutknecht Donoso	68.181	11,22%	68.181	5,37%
Espai D'Inversions 200,5 S.L.	42.105	6,93%	120.543	9,50%
Waveform Investment, S.L.	30.526	5,02%	63.716	5,02%
Serantes Inversiones Globales, S.L.	-	-	64.093	5,05%
Upraher, S.L.	-	-	64.115	5,05%
Polo y Asociados, S.L.	-	-	64.100	5,05%
Odre 2005 S.L.	-	-	200.337	15,79%

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre sobre compensación, liquidación y registro de valores representados mediante anotaciones en cuenta, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos son nominativas, están denominadas en euros, tienen un valor nominal de 13,19 euros y una prima de emisión de 11,81 euros, así como son acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y que figuran ya incorporadas a negociación en BME Growth.

Asimismo, las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos están representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable se atribuirá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("IBERCLEAR"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus Entidades Participantes.

Las nuevas acciones procedentes del aumento de capital por compensación de créditos atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir del 8 de junio de 2022, la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documenta la ejecución de dicho aumento de capital.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Las acciones que se emitan en virtud del aumento de capital objeto del presente DAR podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

GAVARI designó con fecha 5 de diciembre de 2019 a VGM Advisory Partners S.L.U. ("VGM") como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular BME Growth 1/2020. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este mercado.

La Compañía y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 4 de octubre de 2013 según se establece en la Circular BME Growth 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. nº B-86790110, y domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Derecha, 28001 Madrid.

5.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

Se adjunta como Anexo II al presente DAR el informe especial realizado por el auditor de la Sociedad, Ernst & Young, S.L., con domicilio social en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, acreditando que el informe preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar, los cuales a la fecha del informe cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Este informe especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en dicho artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME Growth

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DAR, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación de las acciones en BME Growth.

- i. Andersen Tax & Legal Iberia, SLP, con N.I.F. B-46356481 y domicilio social en calle Pintor Sorolla número 1, 8ª planta, 46002 Valencia, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación a la ampliación de capital.
- ii. Banco de Sabadell, S.A. con N.I.F. A-08000143 y domicilio social en Avenida Óscar Esplá, 37, 03007 Alicante, como entidad agente.

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021, junto con el correspondiente informe de auditoría.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene registradas en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 19.301 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 6 de la memoria adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor neto contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en particular, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados, la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados en los cálculos.
- ▶ Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/03660
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Digitally signed by 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R:
B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL, email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 16.03.2022

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21268)

16 de marzo de 2022

MEMORIA 2021
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales

Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2021
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021
- Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021
- Memoria correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021
- Informe de gestión correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Euros)

<i>Activo</i>	<i>NOTAS</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
A) ACTIVO NO CORRIENTE		19.372.480,02	14.799.615,70
II. Inmovilizado material	5	4.840,00	2.299.090,09
Inmovilizado en curso y anticipos		4.840,00	2.299.090,09
III. Inversiones inmobiliarias	6	19.301.014,02	12.465.693,97
Terrenos		10.914.815,07	6.615.107,20
Construcciones		8.386.198,95	5.850.586,77
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	66.626,00	34.831,64
Otros activos financieros		66.626,00	34.831,64
B) ACTIVO CORRIENTE		2.047.576,82	639.016,52
I. Existencias		7.752,02	6.486,96
Anticipo a proveedores		7.752,02	6.486,96
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	181.271,51	112.954,03
Clientes ventas y prestación de servicios		180.833,28	112.943,48
Créditos a corto plazo a personal		218,68	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		219,55	10,55
IV. Inversiones financieras a corto plazo	7	69.687,79	69.687,79
Créditos a empresas		8.187,79	8.187,79
Otros activos financieros		61.500,00	61.500,00
V. Periodificaciones a corto plazo	14	43.968,82	31.993,89
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	8	1.744.896,68	417.893,85
Tesorería		1.744.896,68	417.893,85
TOTAL ACTIVO		21.420.056,84	15.438.632,22

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Euros)

<i>Pasivo</i>	NOTAS	2021	2020
A) PATRIMONIO NETO	9	12.574.009,25	7.931.581,53
A-1) Fondos propios		12.574.009,25	7.931.581,53
I. Capital		8.015.694,90	5.500.915,88
Capital escriturado		8.015.694,90	5.500.915,88
II. Prima de emisión		5.316.865,90	3.303.517,42
III. Reservas		-58.078,94	-40.530,04
Otras reservas		-58.078,94	-40.530,04
IV. Acciones y Participaciones en patrimonio		-38.478,92	-80.152,59
V. Resultados de ejercicios anteriores		-812.205,14	-470.173,08
VI. Otras aportaciones de socios		60.036,00	60.036,00
VII. Resultado del ejercicio		90.175,45	-342.032,06
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.344.289,42	6.879.236,00
II. Deudas a largo plazo	10	6.344.289,42	6.879.236,00
Deudas con entidades de crédito		6.265.827,48	6.821.025,50
Otros pasivos financieros		78.461,94	58.210,50
C) PASIVO CORRIENTE		2.501.758,17	627.814,69
II. Deudas a corto plazo	10	2.400.207,29	434.000,91
Deudas con entidades de crédito		397.862,56	398.892,24
Otros pasivos financieros		2.002.344,73	35.108,67
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	95.675,88	182.783,12
Proveedores		52.234,96	28.743,07
Acreedores varios		35.912,65	149.412,83
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	94,27
Otras deudas con las Administraciones Públicas		7.528,27	4.532,95
V. Periodificaciones a corto plazo	14	5.875,00	11.030,66
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		21.420.056,84	15.438.632,22

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias ejercicio 2021

(Expresado en Euros)

<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	NOTA	2021	2020
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	1.162.993,11	890.056,50
Ventas		1.162.993,11	890.056,50
4. Aprovisionamientos		-1.583,89	-10.709,11
Trabajos realizados por otras empresas		-1.583,89	-10.709,11
6. Gastos de personal	13	-25.581,97	-1.940,31
Sueldos, salarios y asimilados		-21.230,69	-1.443,24
Cargas sociales		-4.351,28	-497,07
7. Otros gastos de explotación		-694.364,09	-855.670,35
Servicios exteriores	13	-636.897,50	-778.568,10
Tributos		-38.538,76	-38.667,33
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13	-18.927,83	-38.434,92
8. Amortización de inmovilizado	13	-229.838,30	-177.693,96
11. Deterioro y resultado por enajenación de inmo.		52.844,10	-
12. Otros resultados		3.251,89	-11.936,08
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		267.720,85	-167.893,31
13. Ingresos financieros		-	531,43
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	531,43
De empresas del grupo y asociadas		-	55,5
Por deudas con terceros		-	475,93
14. Gastos financieros	13	-177.545,40	-174.670,18
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-4.582,70	-30.121,18
Por deudas con terceros		-172.962,70	-144.549,00
B) RESULTADO FINANCIERO		-177.545,40	-174.138,75
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		90.175,45	-342.032,06
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	90.175,45	-342.032,06



MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

A) Estado intermedio de ingresos y gastos
Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

	NOTA	Importe 31.12.2021	Importe 30.12.2020
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	90.175,45	(342.032,06)
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		90.175,45	(342.032,06)



MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

B) Estado total de cambios intermedios en el patrimonio neto

Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

	Capital Escriturado (Nota 9)	Prima de emisión	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Acciones en situaciones especiales	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	2.236.710,00	2.313.144,40	(34.631,98)	(470.173,08)	-	-	-	4.045.049,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(342.032,06)	(342.032,06)
II. Operaciones con socios o propietarios	3.264.205,88	990.373,02	(5.898,06)	-	(80.152,59)	60.036,00	-	4.228.564,25
1. Aumentos de capital	3.264.205,88	-	-	-	-	-	-	3.264.205,88
3. Otras operaciones con socios o propietarios	-	990.373,02	(5.898,06)	-	(80.152,59)	60.036,00	-	964.358,37
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.500.915,88	3.303.517,42	(40.530,04)	(470.173,08)	(80.152,59)	60.036,00	(342.032,06)	7.931.581,53
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	5.500.915,88	3.303.517,42	(40.530,04)	(470.173,08)	(80.152,59)	60.036,00	(342.032,06)	7.931.581,53
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	90.175,45	90.175,45
II. Operaciones con socios o propietarios	2.514.779,02	2.013.348,48	(17.548,90)	-	41.673,67	-	-	4.552.252,27
1. Aumentos de capital	2.514.779,02	-	-	-	-	-	-	2.514.779,02
3. Otras operaciones con socios o propietarios	-	2.013.348,48	(17.548,90)	-	41.673,67	-	-	2.037.473,25
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(342.032,06)	-	-	342.032,06	-
2. Otras variaciones	-	-	-	(342.032,06)	-	-	342.032,06	-
B. SALDO, FINAL DEL 31.12.2021	8.015.694,90	5.316.865,90	(58.078,94)	(812.205,14)	(38.478,92)	60.036,00	90.175,45	12.574.009,25

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio 31 diciembre

2021

(Expresados en Euros)

	NOTA	31.12.2021	31.12.2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		-	-
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	90.175,45	(342.032,06)
2. Ajustes del resultado		229.838,30	177.693,96
a) Amortización del inmovilizado (+)	13	229.838,30	177.693,96
3. Cambios en el capital corriente		(173.924,32)	(145.232,96)
a) Existencias (+/-)		47.613,25	(6.486,96)
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		(67.889,80)	(56.121,08)
c) Inversiones financieras (+/-)		-	-
d) Otros activos corrientes (+/-)		(11.974,93)	(28.543,53)
e) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		(136.517,18)	(43.269,05)
f) Otros pasivos corrientes (+/-)		(5.155,66)	(10.812,34)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		146.089,43	(309.571,06)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
6. Pagos por inversiones (-)		(4.789.398,81)	(3.015.000,35)
a) Inmovilizado material	5	2.294.250,09	(2.299.090,09)
b) Inversiones inmobiliarias	6	(7.051.854,54)	(703.450,99)
c) Otros activos financieros		(31.794,36)	(12.459,27)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(4.789.398,81)	(3.015.000,35)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-	-
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.551.907,57	4.228.564,25
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		4.551.907,57	4.228.564,25
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.418.404,64	(788.621,99)
a) Emisión		(534.946,58)	1.560.641,36
1. Deudas con entidades de crédito (+)	10	(555.198,02)	1.534.121,69
2. Otras deudas (+)		20.251,44	26.519,67
b) Devolución y amortización de		1.953.351,22	(2.349.263,35)
1. Deudas con entidades de crédito (-)	10	(1.029,68)	145.906,50
2. Otras deudas (-)		1.954.380,90	(2.495.169,85)
11. Pagos dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		5.970.312,21	3.439.942,26
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		1.327.002,83	115.370,85
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		417.893,85	302.523,00
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.744.896,68	417.893,85

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021

(Expresada en euros)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

1. Inmovilizado material
2. Inversiones inmobiliarias
3. Deterioro de valor y amortización de activos no financieros
4. Arrendamientos
5. Activos financieros
6. Pasivos financieros
7. Coberturas contables
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
9. Activos corrientes y no corrientes. Clasificación
10. Impuesto sobre beneficios
11. Ingresos, gastos y periodificaciones
12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental
13. Transacciones entre partes vinculadas
14. Provisiones y contingencias

05 – INMOVILIZADO MATERIAL

06 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

MEMORIA 2021
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

07 – ACTIVOS FINANCIEROS

08- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

09 - PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

10 - PASIVOS FINANCIEROS

11- SITUACIÓN FISCAL

12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE SU
CONDICIÓN DE SOCIMI

13 – INGRESOS Y GASTOS

14 – PERIODIFICACIONES

15 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

17 – OTRA INFORMACIÓN

18 – HECHOS POSTERIORES

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

01 - CONSTITUCIÓN, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Castello número 128, 7º Izquierda de Madrid.

Se constituyó el 3 de julio de 2018, bajo la denominación Gavari Properties Socimi, S.A.

Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

El Código Nacional de Actividades Económicas es el (CNAE): 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).

Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las propiedades inmobiliarias residenciales situadas en Málaga, Madrid y Getafe, dentro de las Comunidades Autónomas de Andalucía y Madrid, respectivamente.

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

Régimen SOCIMI

El 3 de julio de 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre el impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En base a los avances hasta la fecha de los presentes estados financieros y concluidos los dos años de periodo transitorio marcados por Ley, la sociedad ha cumplido con la consecución de los requisitos establecidos en la misma.

La Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1.- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2.- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

3.- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- o Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- o Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- o Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Asimismo, con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. Adicionalmente, se modifica el contenido obligatorio de la memoria de las cuentas anuales de la SOCIMI para añadir la obligación del desglose de dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas sujetas al nuevo gravamen especial.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y en 2021 por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

1. Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

3. Principio de empresa en funcionamiento:

A 31 de diciembre de 2021 el fondo de maniobra asciende a 454.181,35 euros negativos (11.201,83 euros a 31 de diciembre de 2020). La sociedad tiene garantizadas las necesidades de liquidez a corto plazo de acuerdo con las acciones tomadas de forma previa y con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros descritas en la nota de hechos posteriores (Nota 18).

Por tanto, la empresa tiene garantizadas sus necesidades de liquidez en el corto plazo, por lo que los Administradores estiman que puede continuar con sus actividades, así como, cumplir sus obligaciones en el corto plazo y atender por tanto al principio de empresa en funcionamiento.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: la valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente (CBRE) la realización de una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo, considerando las condiciones actuales de mercado (Nota 6).

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 3 de julio de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas intermedias.

5. Comparación de la información:

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 01/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad se aplican a los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros, siendo su impacto no significativo en las presentes cuentas anuales.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

6. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

7. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al Plan General Contable.

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2021, y la propuesta de distribución del mismo formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

CONCEPTO	2021
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	90.175,45
TOTAL A REPARTIR	90.175,45
Reserva Legal:	9.017,55
Dividendos:	81.157,90
TOTAL APLICADO	90.175,45

El 28 de febrero de 2022 se aprueba por el Consejo de Administración la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 81.157,90 euros.

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estas cuentas anuales:

a. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil estimada
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

En cada cierre contable la sociedad revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de inmovilizado para, si procede, ajustar de forma prospectiva.

b. Inversiones inmobiliarias

- Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

Las propiedades inmobiliarias que se encuentran arrendadas a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 33 años.

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

La Sociedad determina con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

- Mobiliario calificado como inversiones inmobiliarias:

Los bienes comprendidos en el apartado de mobiliario dentro de la categoría de inversiones inmobiliarias, y en extrapolación de los criterios seguidos por el Plan General Contable para el inmovilizado material que en su Norma de Registro y valoración cuarta se remite a la segunda, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren. Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Las amortizaciones, que se llevan a cabo desde el momento en que los bienes están disponibles para su puesta en funcionamiento, se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años de vida útil estimada
Mobiliario y enseres	10 años

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización para si procediese efectuar ajuste de forma prospectiva.

c. Deterioro de valor de activos no financieros:

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4. Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Sociedad como arrendatario:

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

El deterioro de clientes de dudoso cobro se ha calculado en el ejercicio según los criterios tomados por los abogados, en base al porcentaje de imposibilidad en el cobro de las cuantías adeudadas, teniendo en cuenta las circunstancias personales de cada caso concreto analizado y su riesgo de insolvencia así como la dificultad de recuperación de las cuantías pendientes hasta el momento de la demanda al inquilino más las generadas posteriormente hasta la salida del inquilino de la vivienda.

5. Activos financieros:

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación: la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles (considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido) y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto.

- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.

- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han transferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
 - El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.

 - El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): la Sociedad continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

6. Pasivos financieros:

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Reestructuración de deudas

La Sociedad, en determinados casos, lleva a cabo reestructuraciones de sus compromisos de deuda con sus acreedores. Por ejemplo: alargar el plazo de pago del principal a cambio de un tipo de interés mayor, no pagar y agregar los intereses en un único pago “bullet” de principal e intereses al final de la vida de la deuda, etc. Las formas en que esos cambios en los términos de una deuda pueden llevarse a cabo son varias:

- Pago inmediato del nominal (antes del vencimiento) seguido de una refinanciación de todo o parte del importe nominal a través de una nueva deuda (“intercambio de deuda”).
- Modificación de los términos del contrato de deuda antes de su vencimiento (“modificación de deuda”).

En estos casos de “intercambio de deuda” o de “modificación de deuda” con el mismo acreedor, la Sociedad analiza si ha existido un cambio sustancial en las condiciones de la deuda original. En caso de que haya existido un cambio sustancial, el tratamiento contable es el siguiente:

- El valor en libros del pasivo financiero original (o de su parte correspondiente) se da de baja del balance;
- El nuevo pasivo financiero se reconoce inicialmente por su valor razonable;
- Los costes de la transacción se reconocen contra la cuenta de pérdidas y ganancias;
- También se reconoce contra pérdidas y ganancias la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original (o de la parte del mismo que se haya dado de baja) y el valor razonable del nuevo pasivo.

En cambio, cuando tras el análisis, la Sociedad llega a la conclusión de que ambas deudas no tienen condiciones sustancialmente diferentes (se trata, en esencia, de la misma deuda), el tratamiento contable es el siguiente:

- El pasivo financiero original no se da de baja del balance (esto es, se mantiene en el balance);
- Las comisiones pagadas en la operación de reestructuración se llevan como un ajuste al valor contable de la deuda;
- Se calcula un nuevo tipo de interés efectivo a partir de la fecha de reestructuración. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguale el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

7. Coberturas contables:

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

9. Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

10. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2021 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con fecha 11 de julio de 2021 se publicó la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal en la que se introdujo una modificación de la redacción del artículo 9 de la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMIs. Se añade un nuevo apartado 4 en el que se someten a un gravamen especial del 15% los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión del artículo 6 apartado 1 letra b) de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, siendo objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el Régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

11. Ingresos, gastos y periodificaciones

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos y los gastos anticipados que no corresponden al ejercicio 2021, son reconocidos en el pasivo y activo del balance respectivamente en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. En concreto y en base a la actividad de la sociedad, los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

13. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales abreviadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales abreviadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

14. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

05.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas de inmovilizado material es el siguiente:

Movimientos del inmovilizado material	2021	2020
SALDO INICIAL BRUTO	2.299.090,09	-
(+) Entradas	4.840,00	2.299.090,09
(-) Salidas	-10.217,00	
(+/-) Traspasos	-2.288.873,09	-
SALDO FINAL BRUTO	4.840,00	2.299.090,09

En el ejercicio 2021 y con miras a la adquisición de dos nuevos edificios sitos en la calle San Marcelo 23 (Madrid) se han llevado a cabo diversas operaciones de asesoramiento al proceso de adquisición. Esto ha sido tratado en balance como inmovilizado en curso y el importe de esta partida a 31 de diciembre de 2021 asciende 4.840 euros (2.299.090,09 euros al cierre del ejercicio 2020).

No existe más saldo en las cuentas de inmovilizado material que el descrito en el párrafo anterior al haberse producido a 1 de enero de 2021 la reclasificación del total del importe de inmovilizado en curso del balance cerrado a 31 de diciembre de 2020 correspondiente al edificio sito en calle Jaime Hermida 16 (Madrid) a inversiones inmobiliarias al ponerse el inmueble en condiciones de funcionamiento.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

06.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos en los ejercicios 2020 y 2021 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones, mobiliario e instalaciones técnicas) es el siguiente:

(euros)	Saldo Final (2020)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (31.12.2021)
Coste					
Terreno	6.615.107,20	2.999.535,47	-204.469,17	1.504.641,57	10.914.815,07
Construcciones	5.989.120,95	2.109.037,73	-141.122,58	784.231,52	8.741.267,62
Mobiliario	170.665,07	-	-	-	170.665,07
	12.774.893,22	5.108.573,20	345.591,75	2.288.873,09	19.826.747,76
Amort Acum					
Construcciones y	-309.199,24	-230.025,11	13.490,62	-	-525.733,73
Mobiliario					
	-309.199,24	-230.025,11	13.490,62	-	-525.733,73
Valor Neto contable	12.465.693,98	4.878.548,09	359.082,37	2.288.873,09	19.301.014,03

(euros)	Saldo Final (2019)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (31.12.2020)
Coste					
Terreno	6.615.107,20	-	-	-	6.615.107,20
Construcciones	5.366.580,40	622.540,55	-	-	5.989.120,95
Mobiliario	89.754,61	80.910,46	-	-	170.665,07
	12.071.442,21	703.451,01	-	-	12.774.893,22
Amort Acum					
Construcciones y	(131.505,28)	(177.693,96)	-	-	(309.199,24)
Mobiliario					
	(131.505,28)	(177.693,96)	-	-	(309.199,24)
Valor Neto contable	11.939.936,93	525.757,05	-	-	12.465.693,98

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Durante el ejercicio 2021 las altas y traspasos se corresponden principalmente con conceptos activables que incrementan el valor de los inmuebles, principalmente obras de mejora en las viviendas o edificios, así como con la activación de nuevos edificios, bien por reclasificación desde las cuentas de inmovilizado en curso, bien por nuevas adquisiciones. Los nuevos edificios incorporados a balance como inversión inmobiliaria son:

- Proyecto Jaime Hermida 16: adquisición mediante escritura pública de 23 de diciembre de 2020 con número de protocolo dos mil trescientos treinta y cinco ante el notario Luis Rueda Esteban. El precio global de la compraventa ascendió a 2.249.000 euros. La Sociedad adquirió el inmueble en el ejercicio 2020, calificándolo contablemente como inmovilizado material en curso hasta su reclasificación como inversión inmobiliaria en el momento de puesta en funcionamiento.
- Proyecto Pinos Alta 42: adquisición mediante escritura pública de 06 de septiembre de 2021 con número de protocolo mil seiscientos ocho ante el notario Luis Rueda Esteban. El precio global de la compraventa ascendió a 1.953.280 euros.
- Proyecto Hermanos de Pablo 38-40: adquisición mediante escrituras públicas de 08 de noviembre de 2021 con números de protocolo mil quinientos diez y mil quinientos once, ambas ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. El precio global de la compraventa ascendió a 1.690.000 euros.

Las bajas en el ejercicio 2021 se corresponden con la venta de los siguientes inmuebles:

- C/ Ascao 57, 5º derecha: venta mediante escritura pública de 04 de noviembre de 2021 con número de protocolo dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro ante el notario Ana Fernández Tresguerres García. El precio global de la compraventa ascendió a 142.000 euros.
- C/ Esteban Collantes 50, 4º centro: venta mediante escritura pública de 04 de noviembre de 2021 con número de protocolo dos mil cuatrocientos cincuenta y cinco ante el notario Ana Fernández Tresguerres García. El precio global de la compraventa ascendió a 130.000 euros.
- C/ Castillo Simancas 12, 3º 2: venta mediante escritura pública de 29 de diciembre de 2021 con número de protocolo tres mil ciento veintiocho ante el notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla. El precio global de la compraventa ascendió a 113.000 euros.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

El desglose de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2021 es el siguiente:

euros	Saldos a 2020	Adquisiciones y ventas inmuebles 2021	Gastos activables	Saldos Inversiones Inmobiliarias a 31.12.2021
Dolores Cerezo 2	1.114.986,16	-	14.783,11	1.129.769,27
Dolores Cerezo 4	1.118.164,32	-	99.453,60	1.217.617,92
Carceleras 3	479.907,80	-	13.875,85	493.783,65
Carceleras 5	440.267,49	-	16.252,19	456.519,68
Carceleras 7	512.361,55	-	42.261,56	554.623,11
Cañas 3	423.283,78	-	4.523,92	427.807,70
Cañas 7	414.547,26	-	3.860,96	418.408,22
Leandro Martinez 37	548.606,02	-	2.843,31	551.449,33
Zaldivar 2, esc. Dcha				
Ascao 57, esc. dcha, 5				
Santurce 69, bajo a, p				
Berastegui 8, 1 izquierda				
Antonio Folgueras 5, 2				
Venancio Martín 27, 5				
Sierra de Carbonera 43				
Esteban Collantes 50, Castillo de Simancas 1	1.648.562,82	-343.933,35	8.392,85	1.313.022,32
Yecla 7, esc. dcha, 4				
Jose Arcones Gil 58, 5				
Enrique Velasco 18, 2				
Lopez Grass 31, 5 C, Almonacid 19, 4 C, MA				
San Herculano 5, 5 B, Lopez Grass 29, 5 C,				
Callejo 2	1.241.457,06	-	36.035,84	1.277.492,90
Daoiz 38		-		
Daoiz 40	3.602.211,28		259.541,53	3.861.752,81
Daoiz 42				
Daoiz 46				
Marcelino Alvarez	1.230.537,67	-	209.779,27	1.440.316,94
Jaime Hermida 16	-	2.288.873,09	397.475,24	2.686.348,33
Pinos Alta 42	-	1.953.280,00	213.366,56	2.166.646,56
Hermanos de Pablo 38	-			
Hermanos de Pablo 40		1.690.000,00	141.189,01	1.831.189,01

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Valor contable	12.774.893,21	5.588.219,74	1.463.634,80	19.826.747,75
-----------------------	----------------------	---------------------	---------------------	----------------------

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2020 para los distintos inmuebles fue el siguiente:

euros	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2019	Adquisiciones inmuebles 2020 (precio adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2020	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2020
Dolores Cerezo 2	1.094.213,78	-	20.772,38	1.114.986,16
Dolores Cerezo 4	1.030.073,01	-	88.091,31	1.118.164,32
Carceleras 3	439.538,05	-	40.369,75	479.907,80
Carceleras 5	437.548,52	-	2.718,97	440.267,49
Carceleras 7	464.482,04	-	47.879,51	512.361,55
Cañas 3	398.970,25	-	24.313,53	423.283,78
Cañas 7	411.162,96	-	3.384,30	414.547,26
Leandro Martinez 37	507.402,79	-	41.203,23	548.606,02
Zaldivar 2, esc. Dcha Ascao 57, esc. dcha, 5 Santurce 69, bajo a, p Berastegui 8, 1 izquierda Antonio Folgueras 5, 2 Venancio Martín 27, 5 Sierra de Carbonera 43 Esteban Collantes 50, Castillo de Simancas 1	1.634.501,24	-	14.061,58	1.648.562,82
Yecla 7, esc. dcha, 4 Jose Arcones Gil 58, 5 Enrique Velasco 18, 2 Lopez Grass 31, 5 C, Almonacid 19, 4 C, MA San Herculano 5, 5 B, Lopez Grass 29, 5 C,				
Callejo 2	1.232.842,11	-	8.614,95	1.241.457,06
Daoiz 38 Daoiz 40 Daoiz 42 Daoiz 46	3.264.026,42	-	338.184,86	3.602.211,28
Marcelino Álvarez	1.156.681,04	-	73.856,63	1.230.537,67
Valor Neto contable	12.071.442,21	-	703.451,00	12.774.893,21

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

A continuación, se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas en función de la localización del proyecto, composición por inmuebles y superficie:

PROPIEDAD	MUNICIPIO	Nº DE UNIDADES (VIVIENDAS + LOCALES)	SUPERFICIE (m2)	% de ocupación
Callejo 2	Madrid	12	794,99	100%
Venancio Martín 27	Madrid	1	60	0%
Enrique Velasco 18	Madrid	1	55,7	100%
López Grass 31	Madrid	1	58	100%
López Grass 29	Madrid	1	60	0%
Almonacid 19	Madrid	1	53	100%
Antonio Folgueras 5	Madrid	1	49,7	100%
Sierra Carbonera 43	Madrid	1	60	0%
Marcelino Álvarez	Madrid	11	648	100%
Santurce 69	Madrid	1	57	100%
Berastegui 8	Madrid	1	49,75	100%
José Arcones Gil 58	Madrid	1	70	100%
Zaldivar 2	Madrid	1	49,4	0%
Yecla 7	Madrid	1	49,4	100%
San Herculano 5	Madrid	1	85	100%
Carlos III	Getafe	38	2561,21	84%
Cherry	Málaga	36	2408,17	92%
Nadine	Málaga	46	2822,36	98%
Jaime Hermida	Madrid	18	1579,8	100%
Pinos Alta	Madrid	19	1197	50%
Hermanos de Pablo	Madrid	15	1271,94	7%
TOTAL		172	14040,42	83%

Respecto a la ocupación, el dato de ocupación excluyendo los proyectos de Pinos Alta y Hermanos de Pablo, pendientes ambos de rehabilitar y actualmente en proceso de licitación, sería del 90% para el resto de la cartera donde el alquiler a L/P alcanzará una tasa de ocupación del 93% y del Coliving del 84%, habiendo remontado ésta última hasta el 97% en el segundo semestre del curso escolar en 2022/23. En los activos orientados a largo plazo las viviendas que se encuentran vacías se deben fundamentalmente proceso de desinversión del proyecto Aportación que estamos llevando a cabo de forma escalonada y ordenada, dado que no encaja en el perfil de la cartera orientada a edificios completos. El periodo medio de alquiler de una vivienda tanto en Madrid como en Málaga no suele pasar los 7-10 días de duración.

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 diciembre de 2021, calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente (CBRE) a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa, mediante la aplicación de los estándares mencionados, siendo el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

A 31 de diciembre de 2021 el valor razonable calculado conforme al párrafo anterior ha ascendido a 28.427.000 euros, siendo el importe a 31 de diciembre de 2020 de 20.536.000 euros. Un 41% tras la incorporación de dos nuevos proyectos y la gestión activa del resto de la cartera, descontando la venta de tres viviendas del proyecto aportación en Madrid.

El incremento proforma de valoración de la cartera 2021 vs. 2020 ha sido del 8,6% impulsado fundamentalmente por el proyecto Cherry (Pasaje Dolores Cerezo), Marcelino Álvarez y Jaime Hermida, los tres con en los que más capex y trabajo se ha desplegado junto con Carlos III, que aunque en términos porcentuales haya incrementado un 7,9% su contribución en valores absolutos es de 470.000 euros.

PROYECTO	2020	2021	Var (%)	Var (EUR)
Dolores Cerezo	2.840.000	3.125.000	10,00%	285.000
Nadine	3.855.000	4.060.000	5,30%	205.000
Aportación	1.834.000	1.826.000	-0,40%	-8.000
Callejo	1.600.000	1.600.000	-	-
Carlos III	5.920.000	6.390.000	7,90%	470.000
Marcelino Álvarez	1.500.000	1.820.000	21,30%	320.000
Jaime Hermida	2.700.000	3.160.000	17,00%	460.000

Las principales hipótesis utilizadas para la valoración por el tasador independiente son las siguientes:

	2021	2020
Porcentaje de ocupación	66%-100%	73 %-100 %

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Yield	3,25%-5,00%	4,0 %-5,0 %
Tasa de descuento	5,25% - 7,00%	5,75 %-7,00%

Arrendamientos operativos:

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento con duración entre uno y sesenta años (la mayoría de ellos con un máximo de 7 años, a excepción de los contratos de renta antigua en vigor) se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, mientras que los contratos de arrendamiento con duración inferior a un año (coliving) se rigen por el Código Civil de 24 de julio de 1889.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido a 1.162.993,11 euros a 31 de diciembre de 2021, siendo 890.056,50 euros a la misma fecha del ejercicio 2020 (Nota 13).

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en el epígrafe de periodificaciones a corto plazo (Nota 14).

Financiación hipotecaria:

La Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2021 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 19.301.014 euros como garantía de préstamos por importe de 6.663.690,04 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas al momento de estas cuentas anuales son en MÁLAGA: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37, en MADRID: Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB, López Grass 29, 5º C, Callejo 2, Marcelino Álvarez 13, Jaime Hermida 16 y en GETAFE (Madrid): Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42 y Daoiz 46.

A 31 de diciembre de 2020 estaban hipotecados los activos que componían las inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 12.604.228,15 euros, como garantía de préstamos por importe de 5.766.108,03 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2020 son las mismas que se detallan en el párrafo anterior para el cierre de 2021, con el añadido de Ascao 57, Castillo Simancas 12 y Esteban Collantes 50 (inmuebles en el activo al cierre de 2020 pero vendidos a lo largo del ejercicio 2021).

A 31 de diciembre de 2021, al igual que en el ejercicio 2020, la totalidad de inmuebles de la sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con aseguradoras tales como Axa Seguros Generales S.A. y Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos por IPC:

Euros	2021	2020
Hasta un año	50.516,06	46.508,00
Entre uno y cinco años	14.330,00	6.523,00
Más de cinco años	40.411,19	36.158,00
TOTAL	105.257,25	89.189,00

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

07 - ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo:

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo:

CONCEPTO	2021	2020
Fianzas entregadas a largo plazo	66.626,00	34.831,64
TOTALES	66.626,00	34.831,64

Los importes arriba indicados recogen las siguientes partidas de balance:

- Activos financieros no corrientes: fianzas entregadas a largo plazo

Se corresponde con fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes según la normativa vigente.

Activos financieros a corto plazo:

El detalle de los activos financieros corrientes es el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Clientes	77.740,45	66.822,97
Clientes de dudoso cobro	108.122,95	46.507,63
Créditos a corto plazo	8.187,79	8.187,79
Imposiciones a corto plazo	61.500,00	61.500,00
Fianzas constituidas a corto plazo	-	-
Créditos a corto plazo a personal	218,68	-
Totales	255.769,87	183.018,39

El saldo de 61.500 euros de las imposiciones a corto plazo se corresponde con la realizada en Unicaja en el ejercicio 2019. Es una imposición a plazo fijo, con una duración inicial de doce meses, renovable anualmente, con inicio el 26 de junio de 2019. El tipo de interés aplicable a este instrumento financiero es el 0,01 % (TAE 0,0100 %).

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.744.896,68	417.893,85

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

TOTALES	1.744.896,68	417.893,85
----------------	---------------------	-------------------

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

09 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

El 3 de julio de 2018 se constituyó la Sociedad GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 6.000 acciones de diez euros de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Sociedad.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.395.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 139.500 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 23 días naturales. Finalmente, el 10 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 89.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por accionistas existentes y por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 950.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de septiembre de 2018.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 750.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 75.000 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, y se delega en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo adoptado deba llevarse a efecto dentro del plazo legal de un año. Finalmente, el 11 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 25.000 nuevas acciones de 11 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.200.000 euros. El 09 de octubre de 2018 dichos acuerdos son elevados a público.

El 08 de octubre 2018 la Junta General de Accionistas aprueba realizar una ampliación de capital, por aportación no dineraria, mediante aportación de bienes inmuebles, por importe de 415.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 41.500 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por un accionista existente, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.615.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de octubre de 2018.

El 29 de octubre de 2018 la Junta General de Accionistas aprueba ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.190.480 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 119.048 acciones, de 10 euros de valor nominal y 11 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 35 días naturales. Finalmente, el 30 de noviembre 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 29.521 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 11 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas,

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.910.210 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 4 de diciembre de 2018.

El 28 de febrero de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una ampliación de capital por importe de 1.500.000 mediante aportación dineraria mediante la emisión 150.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 30 de abril 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe el total de aumento inicialmente acordado y se realiza una ampliación incompleta por importe de 266.330 euros, compuesta por 26.633 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal con una prima de emisión de 11,40 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 20 de junio de 2019.

El 20 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una nueva ampliación de capital por un importe de 1.500.000 euros que se compondría por 150.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 31 de julio 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe la ampliación inicialmente acordada y se lleva a cabo una ampliación incompleta de 60.170 euros, compuesta por 6.017 acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 11 de noviembre de 2019. Con ella el capital social queda compuesto por 223.671 acciones, todas ellas de 10 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 2.236.710 euros.

Con fecha 4 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas acuerda ampliar capital por un importe de 163.540,00 euros con cargo a la compensación parcial del préstamo a favor de María Luisa Galán Lorente, Enrique Baranda Galán y Beatriz Baranda Galán de 27 de marzo de 2019. La ampliación se compone de 16.354 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,40 euros. La escritura de elevación a público de este acuerdo data de 14 de febrero de 2020.

En escritura con fecha 31 de marzo de 2020 se eleva a público el acuerdo de 27 de marzo de 2020 de la Junta General de accionistas con los siguientes aumentos de capital con cargo a compensación de créditos, a aportaciones dinerarias y a reservas:

- Aumento de capital por compensación de créditos por importe de 405.030,00 euros mediante creación de 40.503 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros.
- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.007.890,00 euros mediante la creación de 100.789 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Esta ampliación ha sido íntegramente desembolsada.
- Aumento de capital con cargo a reservas por importe de 1.216.401,23 euros, mediante la elevación del valor nominal de las acciones de 10 euros en 3,19 euros, quedando por tanto el valor nominal de las mismas en 13,19 euros.

En reuniones de la Junta General de Accionistas de fecha 4 de septiembre de 2020 y del Consejo de Administración de fechas 7 de octubre de 2020 y 11 de diciembre de 2020 se acuerda la tercera ampliación de capital social del año, acuerdo que se eleva a público el 11 de diciembre de 2020. Esta ampliación, que se realiza con cargo a aportaciones dinerarias, tiene por nominal 471.344,65 euros mediante la emisión, suscripción y desembolso de 35.735 acciones de 13,19 euros de valor nominal con prima de emisión de 10,31 euros por acción.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Con las operaciones de ampliación de capital llevadas a cabo y anteriormente descritas el capital social queda compuesto por 417.052 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 5.500.915,88 euros.

En el ejercicio 2021, y tras acuerdos de 4 de septiembre de 2020 de la Junta General de Accionistas y reuniones de 4 de mayo y 15 de junio de 2021 del Consejo de Administración, se eleva a público aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias, en fecha 16 de junio de 2021 ante el notario Fernando Sánchez Arjona Bonilla en escritura con número de protocolo mil trescientos nueve. La ampliación se realiza mediante la emisión y puesta en circulación de 190.658 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, el importe de la ampliación son 4.528.127,50 euros, de los cuales 2.514.779,02 euros corresponden a capital social y 2.013.348,48 euros a prima de emisión.

Inclusión en el BME Growth:

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación acordó conforme al Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el BME Growth de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Circular 1/2019 de 29 de octubre, la incorporación de valores emitidos por Gavari Properties Socimi, S.A.

La incorporación se produce con fecha 1 de junio de 2020. Los valores emitidos por la sociedad e incorporados al segmento de SOCIMI del BME Growth son 381.317 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta y totalmente desembolsadas, con un código de calor ES0105482006.

El Asesor Registrado designado por Gavari para la inclusión en el BME Growth es VGM Advisory Partners, S.L.U y el proveedor de liquidez Banco Sabadell, S.A.

La entrada de la sociedad a cotización en el BME Growth se produjo a un valor de cierre de 22 euros por acción el día 1 de junio de 2020, situándose dicho valor de cierre el 31 de diciembre de 2021, fecha de las presentes cuentas anuales, en 25,40 euros por acción.

El detalle de los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% en el capital social al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

- VK VAZQUEZ KRASNOW, S.L.: 5,1174%
- D. José Manuel de Cabo Marías: 9,2210%
- D. Juan Merino de Cabo: 7,8162%
- D. Luis Sanz Arilla 5,1051%
- LONCITO, S.L.: 5,1174%
- D. Alberto José Gutknecht Donoso: 11,2193%
- D. René de Picciotto: 9,7004%
- ESPAI D'INVERSIONS 2005, S.L.: 6,9285%
- WAVEFORM INVESTMENTS, S.L.: 5,0231%

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Los mencionados datos corresponden al Libro Registro de Accionistas de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2021.

Reservas y resultado de ejercicios anteriores:

A 31 de diciembre de 2021 el importe de las reservas asciende a -58.078,94 euros, siendo el importe de -40.530,04 euros a 31 de diciembre de 2020.

El resultado negativo de ejercicios anteriores asciende a 812.205,14 euros (470.173,08 euros a 31 de diciembre de 2020).

Acciones propias:

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 38.478,92 euros (80.152,59 euros a 31 de diciembre de 2020).

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	2021	2020
Saldo inicial	80.152,59	-
Adiciones	-	80.152,59
Retiros	41.673,67	-
Saldo final	38.478,92	80.152,59

10 - PASIVOS FINANCIEROS:

El saldo para este epígrafe es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
(euros)	2021			2020		
Pasivos financieros a Largo Plazo	6.265.827,48	-	6.265.827,48	6.821.025,50	-	6.821.025,50
Débitos y partidas por pagar	-	78.461,94	78.461,94	-	58.210,50	58.210,50
	6.265.827,48	78.461,94	6.344.289,42	6.821.025,50	58.210,50	6.879.236,00
Pasivos financieros a Corto Plazo	397.862,56	2.002.344,73	2.400.207,29	398.892,24	35.108,67	434.000,91
Débitos y partidas por pagar	-	43.222,24	43.222,24	-	154.040,05	154.040,05
Proveedores comerciales	-	52.234,96	52.234,96	-	28.743,07	28.743,07
	397.862,56	2.097.801,93	2.495.664,49	398.892,24	217.891,79	616.784,03
	6.663.690,04	2.176.263,87	8.839.953,91	7.219.917,74	276.102,29	7.496.020,03



MEMORIA 2021
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592



MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 2021	INTERESES Financieros 2021	COMISIÓN APERTURA 2021
NOVOBANCO	Callejo	860.000,00	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	10/12/2028	568.758,89	90.219,33	658.978,22	9.091,56	68,39
BANKINTER	Cherry	1.200.000,00	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	03/05/2039	1.020.613,78	49.000,07	1.069.613,85	30.400,37	765,60
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.202.372,64	49.312,50	1.251.685,14	32.580,96	337,44
LIBERBANK	Nadine I	1.200.000,00	2,70% 1,90% + EURIBOR	15	24/06/2019	24/06/2034	952.911,24	70.259,14	1.023.170,38	29.293,58	973,80
UNICAJA PICHINCHA PRÉST 786955	Aportación	800.000,00	EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	490.477,59	21.819,09	512.296,68	13.135,83	90,60
	Carlos III	195.000,00	2,5% +EURIBOR	15	17/07/2019	17/07/2034	167.251,08	15.600,00	182.851,08	4.831,40	7,38
KUTXABANK	Álvarez Jaime	500.000,00	2,35%	15	27/09/2019	27/09/2034	405.523,71	29.605,16	435.128,87	10.662,21	296,88
BANKINTER	Hermida 16	1.500.000,00	2,50%	20	23/12/2020	23/12/2040	1.367.382,52	60.030,97	1.427.413,49	36.842,21	-
LIBERBANK PICHINCHA PRÉST 01236276757	ICO	80.000,00	2,25%	5	01/06/2020	01/06/2025	54.283,08	10.516,30	64.799,38	1.481,78	26,25
	Carlos III	40.000,00	2,5+EURIBOR%	15	15/02/2020	15/02/2035	36.252,95	1.500,00	37.752,95	1.018,68	24,87
		7.690.000,00					6.265.827,48	397.862,56	6.663.690,04	169.338,58	2.591,21



MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 2020	INTERESES Financieros 2020	COMISIÓN APERTURA 2020
NOVOBANCO	Callejo	860.000,00	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	10/12/2028	659.792,59	88.924,93	748.717,52	9.880,19	68,39
BANKINTER	Cherry	1.200.000,00	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	03/05/2039	1.079.574,88	47.670,88	1.127.245,76	31.803,36	765,60
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.252.537,50	42.737,50	1.295.275,00	36.239,10	337,44
LIBERBANK	Nadine I	1.200.000,00	2,70% 1,90% + EURIBOR	15	24/06/2019	24/06/2034	1.032.662,12	68.364,02	1.101.026,14	30.879,98	973,80
UNICAJA PICHINCHA PRÉST 786955	Aportación	800.000,00	2,5% +EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	682.014,82	48.291,60	730.306,42	14.793,98	90,60
KUTXABANK	Carlos III Marcelino Álvarez Jaime Hermida	195.000,00	2,35%	15	17/07/2019	17/07/2034	185.737,50	6.337,50	192.075,00	5.384,79	7,38
BANKINTER	16	500.000,00	2,35%	15	27/09/2019	27/09/2034	438.190,86	28.918,20	467.109,06	11.337,91	296,88
BANKINTER	ICO	1.500.000,00	2,50%	20	23/12/2020	23/12/2040	1.441.449,66	58.550,34	1.500.000,00	-	-
LIBERBANK PICHINCHA PRÉST 01236276757 Comisiones PRÉSTAMOS	Carlos III	80.000,00	2,25%	5	01/06/2020	01/06/2025	57.155,86	7.797,27	64.953,13	742,92	26,25
		40.000,00	2,5+EURIBOR%	15	15/02/2020	15/02/2035	38.100,00	1.300,00	39.400,00	895,56	24,87
		-	-	-	-	-	(46.190,29)	-	(46.190,29)	-	-
		7.690.000,00					6.821.025,50	398.892,24	7.219.917,74	141.957,79	2.591,21

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

El 10 de diciembre de 2018, NOVO BANCO, S.A. Sucursal en España concedió un préstamo hipotecario por importe de 600.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la propiedad inmobiliaria de Madrid, Callejo 2. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 10 de diciembre de 2028. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 2,5% siendo aplicable un 1,75% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 8 de mayo de 2020 por importe de 260.000 euros. A 31 de diciembre de 2021 queda un importe pendiente de amortizar de 658.978,22 euros.

En el ejercicio 2019, el 3 de mayo, BANKINTER, S.A. otorgó un préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 1.200.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y construcciones situados en Málaga, Dolores Cerezo 2 y 4. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 3 de mayo de 2039, quedando a 31 de diciembre de 2021 por un importe de 1.069.613,85 euros.

El 5 de junio de 2019 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 1.217.500 euros, con objeto de financiar la adquisición y rehabilitación de los terrenos y construcciones sitos en la calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 5 de junio 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 97.500 euros. A 31 de diciembre de 2021 queda un importe pendiente de amortizar de 1.251.685,14 euros.

El 24 junio de 2019 LIBERBANK, S.A. concedió a la sociedad préstamo hipotecario por importe de 1.200.000 euros, con objeto de financiar la finca urbana sita en calles Leandro Martínez número 37, Carceleras números 3, 5 y 7 y Caña números 3 y 7 (todas ellas en Málaga). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 24 de junio de 2034, quedando a 31 de diciembre de 2021 por un importe de 1.023.170,38 euros.

El 28 de junio de 2019 se otorga por UNICAJA BANCO, S.A. préstamo hipotecario de 800.000 euros para la cancelación de préstamo hipotecario del anterior propietario de las fincas y adquisición de las viviendas sitas en Madrid, Calles Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB y López Grass 29, 5º C. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 28 de junio de 2034. En el ejercicio 2021 se ha procedido a la cancelación anticipada por importe de 170.631,34 euros a consecuencia de la venta de tres de los inmuebles del proyecto (Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Esteban Collantes 50, 4º-3 y Castillo de Simancas 12, 3º-2), quedando a 31 de diciembre de 2021 por un importe de 512.296,68 euros.

El 17 julio de 2019 el BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 182.500 euros para la compra y rehabilitación del edificio de la Calle Daoiz 38 en Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 17 de julio de 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo fue ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 12.500 euros. A 31 de diciembre

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

de 2021 queda un importe pendiente de amortizar de 182.851,08 euros.

El 27 de septiembre de 2019 KUTXABANK, S.A. otorgó a la sociedad 500.000 euros en concepto de préstamo hipotecario para la adquisición del inmueble situado en Calle Marcelino Álvarez número 13 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá a 7 de octubre de 2034, quedando a 31 de diciembre de 2021 por un importe de 435.128,87 euros.

El 15 de febrero de 2020 BANCO PICHINCHA ESPAÑA, S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 40.000 euros, cuyo objeto es financiación para el proyecto Carlos III, calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 15 de febrero 2035, quedando a 31 de diciembre de 2021 por un importe de 37.752,95 euros. El tipo de interés es el 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento.

El 1 de junio de 2020 LIBERBANK, S.A. concedió a la sociedad préstamo ICO por importe de 80.000 euros cuyo objeto es la atención de necesidades financieras de la actividad. Su vencimiento final se producirá el 1 de junio de 2025 al ser su plazo de 5 años, el primero de ellos estando el préstamo en carencia. El tipo de interés es fijo del 2,25%. A 31 de diciembre de 2020 y habiéndose realizado una cancelación anticipada parcial al inicio del préstamo, la cuantía pendiente de amortizar son 64.799,38 euros.

El 26 de diciembre de 2020 se concedió mediante escritura pública con número de protocolo dos mil trescientos treinta y seis ante el notario Luis Rueda Esteban por BANKINTER, S.A. préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.500.000 euros cuyo objeto es la adquisición, construcción y rehabilitación de la finca sita en la calle Jaime Hermida 16 (28037 Madrid). El vencimiento final del préstamo se producirá en fecha 23 de diciembre de 2040. El tipo de interés es un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. A 31 de diciembre de 2021 queda un importe pendiente de amortizar de 1.427.413,49 euros.

El detalle de los vencimientos de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es el siguiente:

AÑO 2021	
Años	euros
2022	421.916,42
2023	437.814,58
2024	453.787,14
2025	461.625,21
2026	390.920,79
Resto años	4.739.207,51
TOTAL	6.905.271,65

AÑO 2020	
Años	euros
2021	279.941,87
2022	290.119,47
2023	302.070,47
2024	314.031,35
2025	326.330,44
Resto años	3.776.816,93
TOTAL	5.289.310,53

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Derivados y otros:

(euros)	Derivados y otros	Derivados y otros
	2021	2020
Otras deudas a Largo plazo	78.461,94	58.210,50
TOTAL Largo Plazo	78.461,94	58.210,50
Otras deudas a corto plazo		
Deudas a corto plazo (participativos)	1.800.135,20	135,2
Proveedores de inmovilizado cp	9.845,20	9.845,20
Cuenta corriente con socios/adm	-	-
Partidas pendientes de aplicación	-34.191,89	-21.336,73
Fianzas recibidas cp	226.556,22	46.465,00
	2.002.344,73	35.108,67
Acreeedores comerciales y otras cuenta a pagar		
Proveedores	52.234,96	28.743,08
Acreeedores por prest serv	32.912,65	149.412,83
Remuneraciones pdtes de pago	-	94,27
HP, acreedora por conceptos fisc.	5.215,94	4.534,45
	90.363,55	182.784,63
TOTAL Corto Plazo	2.092.708,28	217.893,30

Deudas a corto plazo, participativos:

La deuda privada que figura en el haber de la empresa a 31 de diciembre de 2021 se corresponde a los siguientes préstamos participativos:

- Contrato de préstamo participativo con Waveform Investments S.L de fecha 1 de diciembre de 2021, por importe de 300.000 euros de principal y vencimiento a 30 de septiembre de 2022, momento en que se acuerda el reembolso de principal e intereses, que se acuerdan en un 5% fijo anual y un variable del 8% en caso de que el ingreso bruto procedente de rentas durante la vigencia del préstamo participativo supere los 2.000.000 de euros y el incremento proforma del NAV supere el 30% al valor cerrado del primer semestre de 2021.
- Contrato de préstamo participativo con Espai D'Inversions 2005 S.L de fecha 15 de diciembre de 2021, por importe de 1.500.000 euros de principal y vencimiento a 30 de septiembre de 2022, momento en que se acuerda el reembolso de principal e intereses, que se acuerdan en un 5% fijo anual y un variable del 8% en caso de que el ingreso bruto procedente de rentas durante la vigencia del préstamo participativo supere los 2.000.000 de euros y el incremento proforma del NAV supere el 30% al valor cerrado del primer semestre de 2021.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La sociedad ha recibido en el ejercicio 2021 fianzas y cobros anticipados por los arrendamientos que constituyen su actividad social. El vencimiento de estas partidas se encuentra directamente vinculado a la duración de los contratos.

CONCEPTO	2021	2020
Fianzas y cobros anticipados	78.461,94	58.210,50
Fianzas recibidas a corto plazo	226.556,22	46.465,00
TOTAL	305.018,16	104.675,50

Proveedores y acreedores comerciales:

A 31 de diciembre de 2021 y en la misma fecha de 2020 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Acreedores y proveedores varios	43.222,24	149.412,83
TOTAL	43.222,24	149.412,83

El importe restante del epígrafe acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance a 31 de diciembre de 2021 incluye otras deudas con Administraciones Públicas (7.528,27 euros).

11 - SITUACIÓN FISCAL

El detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Otras deudas con las Administraciones Públicas	537,83	-
IRPF	5.215,94	4.534,45
TOTAL	5.753,77	4.534,45

No es posible considerar definitiva ninguna liquidación hasta inspección por las autoridades fiscales o fin del plazo de prescripción de 4 años establecido por la normativa tributaria.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que, en caso de inspección, diesen lugar a interpretaciones por parte de las autoridades fiscales divergentes de las que ha venido aplicando la Sociedad.

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Se considera que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Cálculo del impuesto sobre beneficios:

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2021:

CONCEPTO	2021	2020
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	90.175,45	(342.032,06)
+/- Diferencias permanentes	(17.548,90)	(4.363,31)
+/- Diferencias temporarias	-	-
Con origen en el ejercicio	67.909,85	54.393,20
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)	-	-
Resultado fiscal (Base Imponible)	140.536,40	(292.002,17)

Las diferencias permanentes, contenidas en el cuadro y contablemente imputadas patrimonio neto tienen su origen en las ampliaciones de capital.

La diferencia temporaria con origen en el ejercicio por importe de 67.909,85 euros, al igual que la registrada en 2020, se debe a la diferencia entre la amortización contable de los elementos de inversiones inmobiliarias correspondientes a construcciones (3% anual) y la amortización fiscal máxima permitida según tablas por la normativa fiscal (2%).

Con base en la estimación de la vida útil de los activos inmobiliarios que han sido adquiridos por la Sociedad para el desarrollo de su objeto social, se ha determinado una vida útil de 33 años, por lo que la amortización contable dotada durante el ejercicio ha sido del 3% del valor de adquisición de los activos referidos. Para la determinación de este criterio, la Sociedad ha tomado en consideración el perfil de la actividad desarrollada, las características de los arrendatarios y el modelo de negocio (que implica una rotación de los activos a medio plazo).

La Sociedad es consciente de las limitaciones existentes en la normativa fiscal (artículo 12 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades) en relación con la amortización máxima permitida para los activos inmobiliarios (en particular, en el caso de edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas la amortización prevista es de un 2%), por lo que procederá en su caso a incorporar los ajustes al resultado contable que resulten procedentes para determinar el resultado fiscal de la Sociedad.

En el presente ejercicio y en virtud del desglose en la cascada de liquidación arriba detallado el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 0 euros, en base al resultado fiscal y teniendo en cuenta que a los resultados positivos se lea aplica un tipo de gravamen del 0% según la forma social de SOCIMI y ante un reparto de dividendos de resultados positivos.

12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (Ley 11/2009 con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012)

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó el 3 de julio de 2018 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen reservas positivas, en cuanto a las reservas negativas en su totalidad están sujetas al régimen fiscal especial de SOCIMI.

- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La totalidad del beneficio del ejercicio se distribuirá en forma de dividendos, a excepción de la dotación de la reserva legal preceptuada por la Ley de Sociedades de Capital RD legislativo 1/2010 de 2 de julio.

- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

La sociedad acuerda la distribución de dividendos en su Consejo de fecha 28 de febrero de 2022.

- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

PROYECTO	POBLACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	TIPO DE ACTIVO	USO
Dolores Cerezo	Málaga	31/07/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Nadine	Málaga	30/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Aportación	Madrid	11/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Callejo	Madrid	29/11/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Carlos III	Getafe	05/06/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Marcelino Álvarez	Madrid	27/09/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Jaime Hermida	Madrid	23/12/2020	Inv. inmobiliaria	Residencial
Pinos Alta	Madrid	06/09/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial
Hermanos de Pablo	Madrid	08/11/2021	Inv. inmobiliaria	Residencial

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

La composición por inmuebles de los proyectos arriba referenciados es la siguiente:

- Proyecto Dolores Cerezo: C/ Dolores Cerezo números 2 y 4.
 - Proyecto Nadine: C/ Carceleras números 3, 5 y 7, C/ Caña 3 y 7 y C/ Leandro Martínez 37.
 - Proyecto Aportación: C/ Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, Lopez Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB, Lopez Grass 29, 5º C
 - Proyecto Callejo: C/ Callejo número 2
 - Proyecto Carlos III: C/ Daoiz 38, 40, 42 y 46.
 - Proyecto Marcelino Álvarez: C/ Marcelino Álvarez número 13
 - Proyecto Jaime Hermida: C/ Jaime Hermida número 16
 - Proyecto Pinos Alta: C/ Pinos Alta 42
 - Proyecto Hermanos de Pablo: C/ Hermanos de Pablo 38 y 40
- Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

13 – INGRESOS Y GASTOS:

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación:

CONCEPTO	2021	2020
Arrendamiento de viviendas	1.162.993,11	890.056,50
TOTAL	1.162.993,11	890.056,50

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

El montante total de la cifra de negocios de la sociedad se corresponde al arrendamiento de viviendas, actividad realizada de forma íntegra en España (en concreto entre las localidades de Málaga, Getafe y Madrid).

Como se aprecia de la comparativa de datos del ejercicio actual con 2020, el importe de esta partida ha sufrido un notable incremento de un 31% motivado fundamentalmente por puntos como el aumento de activos generadores de ingresos, la mejora de activos ya existentes mediante procesos de rehabilitación y reposicionamiento que benefician un aumento de la rentabilidad de los mismos o la gestión de las actividades de la compañía, buscando siempre el valor añadido tanto cuantitativa como cualitativamente y respondiendo de forma rápida y eficiente a situaciones tales como la provocada por la crisis sanitaria del Covid-19.

Gastos de personal:

CONCEPTO	2021	2020
Sueldos y salarios	21.230,69	1.443,24
Seguridad Social	4.351,28	497,07
TOTAL	25.581,97	1.940,31

Actualmente se tienen en plantilla a dos personas, una de ellas considerada vital para el desarrollo de la actividad de la compañía realizando actuaciones a tiempo completo de gestión y supervisión de los equipos subcontratados, actividades propias de Asset Manager. Es muy probable el refuerzo del equipo durante el próximo año.

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Reparaciones y conservación	65.433,92	46.060,87
Servicios de profesionales independientes	423.689,55	629.181,99
Transportes	87,08	5.080,55
Primas de seguros	52.366,47	23.494,00
Servicios bancarios	4.038,54	4.926,08
Publicidad, propaganda y RRPP	-	205,7
Suministros	55.801,50	38.702,42
Otros servicios	35.480,44	30.916,49
TOTAL	636.897,50	778.568,10

A lo largo de 2021 una de las prioridades ha sido la contención de costes, habiéndolo logrado en muchas de las líneas a pesar de haber encontrado ciertas dificultades, como en el caso de los gastos por reparaciones y conservación, donde eventos extraordinarios como Filomena han hecho incrementar esta partida, si bien esperamos una reducción para próximos ejercicios dada la inversión que se está llevando a cabo en toda la cartera.

Adicionalmente, los servicios profesionales independientes se han reducido cerca de un 33% al no tener eventos extraordinarios como la salida a bolsa que sucedió en 2020, si bien aún

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

seguimos teniendo servicios profesionales extraordinarios derivados del crecimiento de la compañía y las ampliaciones de capital que se están llevando a cabo.

A nivel seguros, el incremento fundamental viene por la subida de prima de la póliza da D&O y la extensión en número de contratos cuyas rentas se están asegurando a 24 meses.

Amortización:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Amortización de inversiones inmobiliarias	229.838,30	177.693,96
TOTAL	229.838,30	177.693,96

Correcciones valorativas por deterioro:

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

Euros	2021	2020
SALDO INICIAL	36.709,92	-
(+) Dotaciones netas	18.927,83	36.709,92
(-) Provisiones aplicadas a su finalidad	-	-
SALDO FINAL	55.637,75	36.709,92

Gastos financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Intereses de deudas ENT. Crédito	169.338,58	141.957,79
Intereses de deudas Privada	4.582,70	30.118,94
Comisiones de apertura	3.624,12	2.591,21
Otros gastos financieros	-	2,24
TOTAL	177.545,40	174.670,18

Los gastos financieros corresponden esencialmente al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito.

Los intereses de deuda privada se corresponden a los generados bajo dos préstamos participativos firmados con José Manuel de Cabo Marías y VK Vazquez Krasnov, S.L el 4 y 6 de mayo de 2021 y devueltos (principal e intereses) el 28 de julio y 27 de julio de 2021 respectivamente.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

14- PERIODIFICACIONES

Periodificaciones en el activo:

Esta partida se compone de gastos anticipados que incluyen cuotas de seguros u otras provisiones de gastos realizados para la prestación de servicios futuros, siendo su desglose el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Periodificaciones a corto plazo	43.968,82	31.993,89
TOTAL	43.968,82	31.993,89

Periodificaciones en el pasivo:

En este epígrafe se recogen los ingresos anticipados recibidos de los ayuntamientos por aquellos contratos de arrendamiento subvencionados. Su importe, es el siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Periodificaciones a corto plazo	5.875,00	11.030,66
TOTAL	5.875,00	11.030,66

15- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y Transacciones:

Se han realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) a lo largo del ejercicio 2021 con las mercantil GAVARI ASSETS MANAGEMENT, S.L., empresa relacionada por vinculación de socios y/o administrador/consejero, siendo el importe por honorarios del contrato de gestión de 198.712,26 euros (165.349,64 euros a 31 de diciembre de 2020). A 31 de diciembre de 2021 el importe pendiente de pago asciende a 20.379,84 euros.

Administradores y alta dirección:

Los miembros del Consejo de Administración no reciben ningún tipo de remuneración.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen miembros de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2021, al igual que a cierre de 2020, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

Riesgo de crédito:

Por la actividad de la sociedad y su situación en cuanto a instrumentos financieros poseídos, el mayor riesgo que puede apreciarse se encuentra en los saldos a cobrar directamente vinculados al ejercicio de su actividad de arrendamiento.

Este riesgo se vio afectado durante el ejercicio 2020 en parte por la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) que siendo pandemia internacional supone una crisis en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

Ya en 2020 y a lo largo del 2021 la sociedad ha llevado a cabo diversas medidas tales como negociaciones con inquilinos, plena disponibilidad de comunicación con los mismos para abordar cualquier problemática respecto a los pagos de alquiler, total adaptación de condiciones a las necesidades de los inquilinos, estudiantes universitarios, por sus especificidades o reuniones periódicas del Consejo de Administración para abordar esta problemática de forma rápida y poder ofrecer las mejores soluciones a la misma.

Además de las acciones del párrafo anterior para atenuar el posible riesgo de crédito al que se enfrenta la sociedad merece mención aparte el trabajo de cobertura de rentas que, si ya se venía desarrollando desde ejercicios anteriores, se ha seguido desarrollando, lográndose una sólida cobertura ante los riesgos. Entre las principales medidas desarrolladas en esta línea de trabajo está la obtención de subvenciones de organismos oficiales a determinados inquilinos que aseguran la recepción de la parte de rentas subvencionadas y el aseguramiento de rentas mediante contratos de seguro llevados a cabo con Avalisto S.L. como intermediario que se encuentran respaldados por la compañía aseguradora “Glarus Ibérica” (cuyas actividades se enmarcan en el consorcio de seguros). Con todo lo anterior un alto porcentaje de las rentas a largo plazo de la sociedad se encuentran cubiertas.

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Inversiones financieras a largo plazo	66.626,00	34.831,64
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	181.271,51	112.954,03
Inversiones financieras a corto plazo	69.687,79	69.687,79
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.744.896,68	417.893,85
TOTAL	2.062.263,30	635.367,31

Para aquellos créditos comerciales de los que la sociedad es acreedora y ha iniciado procedimiento judicial se ha procedido a la correspondiente dotación de deterioro.

Riesgo de mercado:

Otro posible riesgo al que está expuesto la sociedad y por tanto cabe reseñar es el riesgo de mercado que se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés (que en el caso de la sociedad se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable), de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

17 – OTRA INFORMACIÓN

Estructura de personal:

La sociedad tiene a cierre del ejercicio 2021 dos empleados.

El Consejo de Administración lo forman 4 miembros:

- Juan Merino de Cabo
- José de Cabo Marías
- Borja Caverro de Carondelet Aguirre
- Alberto José Gutknecht Donoso

Honorarios de auditoría:

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

Euros	2021	2020
Servicios de auditoría	15.460	15.010
Otros servicios de auditoría	-	8.050
TOTAL	15.460	23.060

Periodo medio de pago a proveedores:

La información del periodo medio de pago a proveedores, en atención al deber de información al respecto contenido en la DA 3 de la L 15/2010, es la siguiente:

CONCEPTO	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	75,44 días	99,08 días

18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la sociedad:

- Venta del inmueble de aportación sito en C/ Lopez Gras 29, 5º derecha, mediante escritura de 27 de enero de 2022, con número de protocolo trescientos dos, ante el notario Juan Pérez Hereza, por importe de 125.000 euros.
- Arras recibidas para futuras ventas: en fecha 4 de febrero de 2022 para la venta del inmueble sito en C/ Zaldivar por importe de 3.000 euros y en fecha 21 de febrero de 2022 para la venta del inmueble sito en C/ Sierra Carbonera por importe de 12.600 euros.

MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

- La suscripción y desembolso de préstamos por valor de 16.497.000 euros que serán capitalizados junto con sus intereses (ascendiendo la cifra final a capitalizar a 16.531.675 euros), proceso que culminará a lo largo del mes de abril de 2022 tras la aprobación de la capitalización en la Junta que tendrá lugar a finales de marzo de 2022.
- Acuerdo de reparto de dividendo a cuenta de 81.157,90 euros con cargo a beneficios de 2021 por el Consejo de Administración en fecha 28 de febrero de 2022.



Informe de Gestión 2021



c/ Hermanos de Pablo 38-40



c/ Pinos Alta, 42



c/ Jaime Hermida, 16



c/ Hermanos de Pablo 38-40

Nota del Presidente

Madrid, 28 de febrero de 2022

Queridos accionistas.

El año pasado fijábamos como principal reto de Gavari el crecimiento de la compañía, en este sentido hemos dado importantes avances tras la incorporación de dos nuevos edificios a la cartera (cerca de 2.500 m²) y fijado los mimbres a lo largo del año para culminar la ampliación más relevante en la historia la compañía por valor de 16,5 M EUR a finales de marzo de 2022, tras su aprobación por la Junta.

Esta ampliación de capital significa que vamos a doblar el tamaño del proyecto en los próximos meses hasta los 60 M EUR de inversión, por lo que tenemos que avanzar en el cierre de nuevas operaciones y su financiación, en un entorno con precios al alza debido al gran atractivo del segmento residencial y el correspondiente incremento de la competencia, así como las dificultades en la financiación de operaciones por cuestiones coyunturales de mercado y la incertidumbre regulatoria que recae en el sector, azotado adicionalmente por la inestabilidad de la guerra en Ucrania.

Hacia adelante, entre las cuestiones clave, se encuentra el alza de precios de la construcción y su posible repercusión en los nuevos proyectos. Para limitar el impacto de esta cuestión estamos reforzando el área técnica de la compañía y evaluando la firma de contratos según la modalidad de *open books* para ir de la mano junto con los contratistas en los proyectos. Adicionalmente, nos estamos tomando muy en serio todas las ayudas que se van a conceder al sector procedente de los fondos europeos habiendo contratado un asesor *ad hoc* que refuerce nuestras posibilidades de acceso a los mismos, si bien estaremos muy atentos a cualquier impulso adicional que podamos recibir.

En términos de **performance de la compañía el ejercicio 2021 ha sido muy satisfactorio, destacando el incremento del valor de la cartera normalizada (+8,6% vs. 2020) y un avance del NAV/acción hasta los 35,81 EUR (+9,1% vs. 2020)**. El apalancamiento de la compañía se ha reducido siendo en la actualidad muy moderado (23%), a la espera de una reestructuración de la deuda de la compañía que vuelva a acercar los niveles de apalancamiento al 45%-50%. Por el lado de la rentabilidad, este año ha caído un poco situándose en el 7,2% (-0,7pp) ya que se han incorporado proyectos nuevos que aún no están generando una renta maximizada y esperamos que en adelante pueda ajustarse más aún por la entrada de edificios en zonas algo más *prime* con el fin de otorgarle más valor a la cartera en el futuro.



Por el lado más operativo, a día de hoy, **la ocupación de los activos es total** salvo de aquellos que están en reforma, a excepción de dos habitaciones en el Coliving y la **morosidad continua su senda a la baja**, si bien a un ritmo más lento del que nos gustaría por la limitación de desahucios.

El **crecimiento del +8,6% del valor de la cartera** en términos like for like se ha visto impulsado por el buen comportamiento de todos los proyectos destacando principalmente Jaime Hermida, Marcelino Álvarez y Carlos III. Se han realizado actuaciones de reposicionamiento en todos ellos, habiendo reformado en los tres proyectos mencionados 13 viviendas y convertido un local en 2 viviendas. Seguimos teniendo un coste de inversión muy moderado, por debajo de los 1.600 EUR/m², considerando los dos proyectos adquiridos este año ya reformados acorde a los datos de due diligence.

Reforzamos nuestro compromiso con valores ESG, donde tenemos el objetivo de elevar la calificación energética de todos nuestros edificios en al menos un escalón desde su adquisición, mejorando adicionalmente las condiciones de accesibilidad allí donde se pueda y económicamente sea viable.

Para los próximos 12 meses, los **principales retos de Gavari** son: cerrar en torno a 10 nuevos proyectos, refinanciar la deuda actual para llevarla a niveles del 50% Loan To Value (LTV) e idealmente dejar predefinido un marco de financiación para apalancar todo el capital de la ampliación de 2022 (16,5 M EUR), contención de costes de reforma y estructura de la compañía y generar una cartera de edificios atractivos, eficientes con inquilinos sólidos – aunque continuaremos nuestra política de cobertura de rentas a través de un seguro de alquiler.

Una vez más quiero agradecerte la confianza y el apoyo a Gavari, sin el cual que todo lo que está sucediendo no sería posible.

Juan Merino

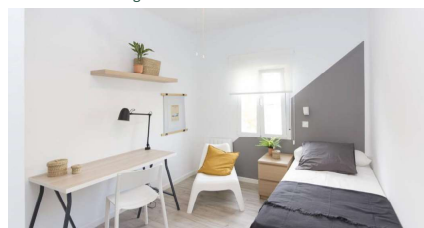
Presidente Gavari Properties Socimi S.A.



c/ Carcelleras 3-5-7



Habitación coliving Carlos III



Habitación coliving Carlos III



Informe Gestión 2021

Principales magnitudes (EoP)

210 Unidades

Bajo gestión
197 viviendas + 13 locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

7%**

Impago mensual de rentas
(2% excluyendo activos en reposicionamiento)

90%*

Tasa ocupación
(88% coliving)

7,2%*

Yield bruta

24%

Deuda / Valor Activos Bruto

> 14.000 m²

Bajo gestión

€28,4M

Valor Activos Bruto (GAV)

NAV / Acción & LTV

NAV Acción

35,81 €

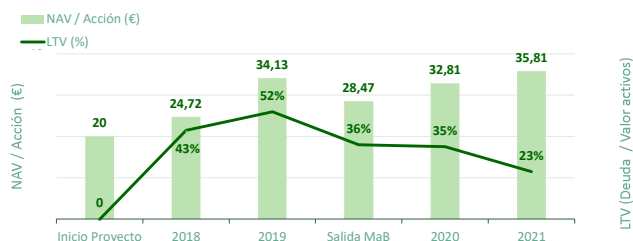
+1,79x (desde 2018)

+9,1% (desde 2020)

LTV (Loan to Value)

23%

(-12pp YoY)

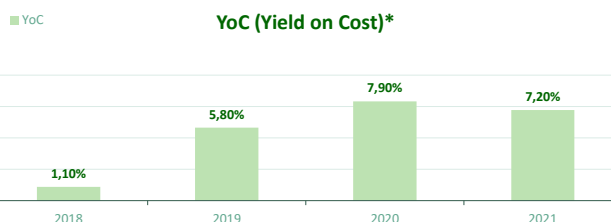


Rentabilidad operativa activos (YoC - Yield on Cost)

Rentabilidad bruta operativa

7,2%

(-0,7pp YoY)



Morosidad

Morosidad excluyendo reposicionamiento .

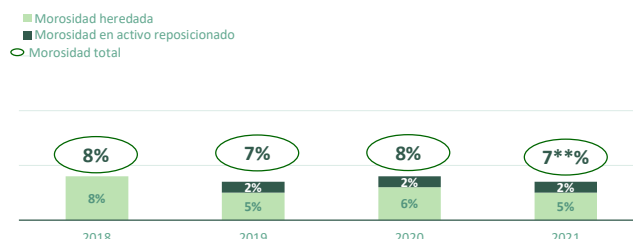
2%

(+0% YoY)

Morosidad heredada de gestion previa Gavari.

5%

(-1% YoY)



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)

Tasa ocupación

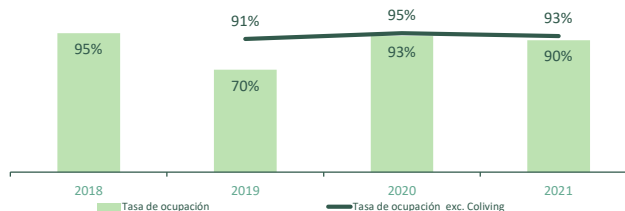
90%

(-3% YoY)

Tasa ocupación activos largo plazo

93%

(-2% YoY)



Ingresos & NOI

Ingresos operativos

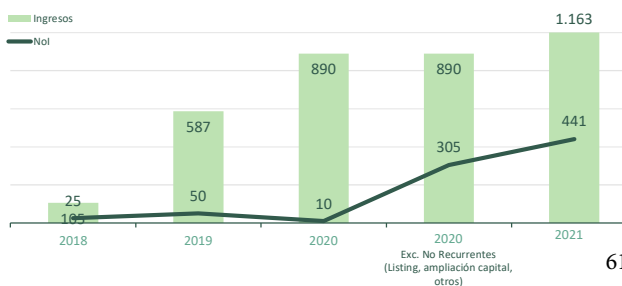
+31%

YoY

NOI

+44%

YoY excluyendo extraordinarios de 2020





Riesgo de crédito:

Por la actividad de la sociedad y su situación en cuanto a instrumentos financieros poseídos, el mayor riesgo que puede apreciarse se encuentra en los saldos a cobrar directamente vinculados al ejercicio de su actividad de arrendamiento.

Este riesgo se ha visto afectado durante el ejercicio 2021 en parte por la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) que siendo pandemia internacional supone una crisis en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios.

La sociedad continua llevando a cabo negociaciones con inquilinos para resolver de la mejor manera posibles las dificultades que estén encontrando para cumplir con sus obligaciones de pago. Este compromiso que arrancó al inicio de la pandemia sigue vivo y cumple con lo indicado por el Consejo de Administración de la compañía.

Además de las acciones del párrafo anterior para atenuar el posible riesgo de crédito al que se enfrenta la sociedad merece mención aparte el trabajo de cobertura de rentas que, si ya se venía desarrollando desde ejercicios anteriores, se ha afianzado en 2021 lográndose una sólida cobertura ante los riesgos. Entre las principales medidas desarrolladas en esta línea de trabajo está el aseguramiento de rentas mediante contratos de seguro llevados a cabo con Avalisto S.L. como intermediario que se encuentran respaldados por la compañía aseguradora "Glarus Ibérica" (cuyas actividades se enmarcan en el consorcio de seguros) y el refuerzo del scoring que hacemos a todos nuestros nuevos inquilinos a los que sometemos a un análisis cuantitativo y cualitativo para verificar en el encaje con la política de la compañía. En la actualidad en el negocio de alquiler tradicional - excluido coliving que es un negocio estable y con garantía familiar - cuenta con visibilidad sobre 85% de sus ingresos al estar aseguradas sus rentas mediante pólizas de seguro, ser contratos de renta antigua o estar avalados por el ayuntamiento de Málaga.

Riesgo de mercado

Otro posible riesgo al que está expuesto la sociedad y por tanto cabe reseñar es el riesgo de mercado que se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés (que en el caso de la sociedad se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable), de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

Riesgo de liquidez

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo.

Recursos humanos

El número medio de empleados durante el año 2021 ha sido de 2.

Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago de la compañía para el año 2021 es de 75 días (99 días en el ejercicio 2020).

Inversiones en investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha invertido en actividades de investigación y desarrollo.

Acontecimientos posteriores al cierre de ejercicio

No hay hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que no existían en la fecha de cierre del ejercicio.

Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 38.478,92 euros (1.932 acciones).

Productos financieros derivados:

La Sociedad no ha utilizado productos financieros derivados durante el ejercicio ya que no es política de la Sociedad su contratación.

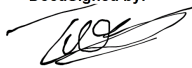


MEMORIA 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

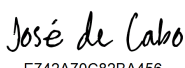
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales adjuntas y el informe de gestión del ejercicio 2021 en su reunión del 11 de marzo de 2022, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración

DocuSigned by:

DCDA234F7CAB445...

D. Juan Merino De Cabo

Presidente

DocuSigned by:

E742A70C82BA456...

D. José De Cabo Marías

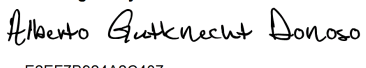
Consejero

DocuSigned by:

6457EAC0D3FF43A...

D. Francisco Borja Caverro de Carondelet Aguirre

Consejero

DocuSigned by:

E2EF7B924A2C407...

D. Alberto Gutknecht Donoso

Consejero

DocuSigned by:

F916E8A8EF6445F...

D. Ivo Jorge Portabales González-Choren

Secretario **No** Consejero

ANEXO II. Informe especial elaborado por el auditor de la Sociedad e informe elaborado por el Consejo de Administración de la Sociedad sobre el aumento de capital por compensación de créditos.



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
Torre Azca
Calle de Raimundo Fernández
Villaverde, 65
28003 Madrid
España

Tel: 915 727 200
Fax: 915 727 238
ey.com

3 de mayo de 2022

Ratificación de Informe Especial de fecha 28 de febrero de 2022 sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos, Supuestos Previsto en el Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

A los Accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital emitimos, el pasado 28 de febrero de 2022, un Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en un importe nominal máximo de 8.722.111,73 euros por compensación de créditos, formulada el 28 de febrero de 2022 por el Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), y que se presentó en documento adjunto a dicho informe. Las cantidades recogidas en dicho informe permanecen vigentes, siendo el importe nominal máximo a convertir en la fecha de la presente carta igual a 8.722.111,73 euros, tal y como se refleja en el documento adjunto llamado "Informe del Consejo de Administración de la Sociedad de la Sociedad Gavari Properties Socimi, S.A.".

El objeto de esta confirmación es ratificar que a la fecha actual los créditos destinados a la suscripción de capital, indicada en nuestro informe de fecha 28 de febrero de 2022, cumplen las condiciones de liquidez, vencimiento y exigibilidad previstas en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital para poder ser capitalizados, dado que los mismos son a la fecha líquidos, vencidos y exigibles, al menos en un 25%.

Esta ratificación ha sido preparada únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Cordialmente,

Fernando González Cuervo
Socio

02/2022



GP1388955

DocuSign Envelope ID: AA151A57-D99C-4F0F-8B20-B703C055F578

ANEXO III

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A
 (la "Sociedad" o "Gavari")

A. Introducción

El Consejo de Administración de la Sociedad, ha acordado convocar una reunión ordinaria de la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 6 y 7 de junio de 2022, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración entre otras propuestas: un aumento de capital por un importe nominal de 8.722.111,73 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 661.267 nuevas acciones de la misma clase y serie que las que actualmente están en circulación a un tipo nominal de 13,19 euros por acción con una prima de emisión de 11,81 euros por acción, es decir por un importe total de 25 euros por acción, mediante compensación de créditos.

Se propondrá asimismo la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social.

B. Objeto del informe

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 301.2 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital con el fin de poner a disposición de los Accionistas un informe del órgano de administración sobre (i) la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que hayan de emitirse, la cuantía del aumento, y la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social; y (ii) la necesaria modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales en el caso de que la ampliación de capital resulte aprobada.

El Consejo de Administración considera que el incremento del capital social permitirá que Gavari continúe ejecutando su estrategia de inversión con una mayor solidez en su financiación toda vez que el aumento de capital supone también una ampliación de la base accionarial de la Sociedad.

C. Descripción del aumento de capital

En el contexto del proceso de captación de fondos aprobado por el Consejo de Administración el día 13 de diciembre de 2021 -y publicado el pasado 17 de diciembre de ese mismo año- mediante el cual se aprobó un plan de préstamos participativos, la Sociedad ha suscrito una serie de contratos de préstamos participativos convertibles desde el 21 de diciembre de 2021 (los "**Contratos de Préstamo Participativo**").

El importe principal de cada uno de los Contratos de Préstamo Participativo oscila entre los 25.000 y los 5.000.000 euros, ascendiendo el importe principal total a 16.497.000 euros. Todos los Contratos de Préstamo Participativos prevén un interés ordinario fijo a un tipo del 5% anual, que se ha devengado desde la fecha de ejecución de cada uno de los Contratos de Préstamo Participativo hasta el 24 de febrero de 2022, fecha en la que han sido declarados como líquidos, vencidos y exigibles de forma unilateral por parte de la Sociedad de conformidad con los términos establecidos en los Contratos de Préstamo Participativo (la "**Fecha de Vencimiento**").

A la fecha del presente informe, el importe agregado de los intereses brutos ordinarios devengados asciende a 43.113,89 euros y el importe neto de los intereses ordinarios

devengados asciende a 34.922,25 una vez deducidas las correspondientes cantidades en concepto de retenciones o pagos a cuenta por razones tributarias.

Por tanto, el importe agregado objeto de compensación (esto es, tanto en concepto de principal como de intereses ordinarios netos devengados) asciende a 16.531.922,25 euros.

D. Información sobre los créditos a compensar, identidad de los aportantes y número de acciones a emitirse.

Los créditos objeto de compensación son los derivados de los Contratos de Préstamo Participativo, lo que incluye tanto el importe de principal como los intereses ordinarios netos devengados hasta la Fecha de Vencimiento (los "**Créditos**").

A los efectos previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los Créditos son líquidos, vencidos y exigibles, que los datos relativos a los créditos derivados de los Contratos de Préstamo Participativos referidos en el presente informe concuerdan con la contabilidad social de la Sociedad y que los intereses devengados hasta la Fecha de Vencimiento se corresponden con la contabilidad social de la Sociedad a esta fecha.

En relación con las fracciones del importe de los Créditos que no pueden ser compensadas por no cubrir el importe total de una acción (25 euros entre nominal y prima de emisión), la Sociedad abonará en efectivo a los titulares de los Créditos la diferencia entre el importe de Crédito y la cantidad efectivamente compensado mediante la suscripción de nuevas acciones en el plazo máximo de un mes desde la adopción del acuerdo de la ampliación de capital. A efectos aclaratorios, en ese caso, el número de acciones a suscribir ha sido redondeado al número entero más próximo a la baja.

De conformidad con lo anterior, se adjunta el detalle de los Créditos en el Anexo I de este informe, donde se indican sus principales características:

- (i) La identidad de los aportantes (es decir, la de los titulares de los Créditos);
- (ii) El importe principal de cada uno de los Créditos;
- (iii) La fecha de ejecución de los Contratos de Préstamo Participativo,
- (iv) Los intereses brutos y netos devengados;
- (v) El importe total (esto es la suma de principal e intereses netos) a compensar por cada uno de los titulares de los Créditos; y
- (vi) El número de acciones nuevas a suscribir por cada uno de los titulares de los Créditos.

E. Condiciones de la ampliación de capital

La ampliación de capital por compensación de créditos ascenderá a 16.531.675 euros. (incluyendo valor nominal y prima de emisión). Dicha cantidad coincide con el importe total agregado de los Créditos (correspondientes a principal más intereses netos) menos el importe las fracciones pendientes.

El aumento por compensación de créditos se realizará mediante la emisión de 661.267 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 13,19 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 13,19 euros por acción con una prima de emisión individual de 11,81 euros. En consecuencia, el importe de la prima

02/2022



GP1388954

DocuSign Envelope ID: AA151A57-D99C-4F0F-8B20-B703C055F578

de emisión total correspondiente a las nuevas acciones emitidas ascenderá a 7.809.563,27 euros.

El contravalor de las acciones se desembolsará íntegramente mediante la compensación de los Créditos, incluyendo los intereses ordinarios netos devengados hasta la Fecha de Vencimiento.

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documente la ampliación. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

A efectos aclaratorios, se deja constancia que, a la vista de la naturaleza de la ampliación, no existen derechos de adquisición preferente.

F. Propuesta de modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad

De conformidad con lo anterior, será necesario modificar los Estatutos Sociales a los fines de adaptarlos al nuevo capital social suscrito y desembolsado. En consecuencia, se propone a la Junta General Ordinaria de la Sociedad la modificación del artículo 5 ("Capital social y acciones") de los Estatutos Sociales, en los términos que a continuación se transcriben con expresa derogación de su redacción anterior:

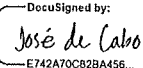
"Artículo 5. Capital social y acciones.

5.1. El capital social es de DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS TREINTAY SIETE MIL OCHOCIENTOS SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (16.737.806,63 €) dividido en UN MILLÓN DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTAS SETENTA Y SIETE (1.268.977) acciones nominativas de TRECE EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (13,19 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 1.268.977, ambas inclusive, pertenecientes a una única clase y serie.

5.2. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

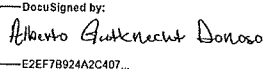
5.3. La acción confiere a su titular legítimo la condición de socio e implica la aceptación por parte de sus titulares de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable."

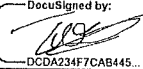
Y PARA QUE ASÍ CONSTE, se emite y se firma el presente documento en Madrid, a 3 de mayo de 2022.

DocuSigned by:

E742A70C82BA456...
D. José Manuel de Cabo Marías

DocuSigned by:

6457EAC0D3FF43A...
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet y Aguirre

DocuSigned by:

E2EF7B924A2C407...
D. Alberto Gutknecht Donoso

DocuSigned by:

DCDA234F7CAB445...
D. Juan Merino de Cabo

**Informe Especial sobre Aumento de Capital por
Compensación de Créditos, Supuesto Previsto en el
Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de
Sociedades de Capital**

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.



**Building a better
working world**

02/2022



GP1388951



Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en un importe nominal máximo de 8.722.111,73 euros por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 28 de febrero de 2022, y que se presenta en el "Informe del Consejo de Administración de la Sociedad Gavari Properties Socimi, S.A." adjunto. Las cantidades recogidas en dicho informe tienen la consideración de importes máximos de conversión, de tal forma que, según la ejecución que finalmente se lleve a cabo por el Consejo de Administración, las cifras finales, serán, en todo caso, como máximo la cuantía concreta de los contratos de préstamo que los prestamistas acuerden convertir.

Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, sean líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no sea superior a cinco años.

A la fecha de este informe los citados créditos satisfacen el requisito de ser al menos en un 25% líquidos, vencidos y exigibles.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración de la Sociedad ofrece la información adecuada respecto a los créditos que servirán de compensación para el aumento de capital de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., los cuales, a la fecha de este informe cumplen las condiciones establecidas en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital tal y como se indica en el párrafo anterior.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Este Informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/04794
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

Digitally signed by 510926065 FERNANDO GONZALEZ (R:
B76970506)
DN: cn=510926065 FERNANDO GONZALEZ (R: B76970506), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL, email=fernando.gonzalezcuervo@ey.com
Date: 28.02.2022

Fernando González Cuervo

28 de febrero de 2022

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A
(la "*Sociedad*" o "*Gavari*")

A. Introducción

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado convocar una reunión extraordinaria de la Junta General de Accionistas de la Sociedad los días 30 y 31 de marzo de 2022, en primera y segunda convocatoria, respectivamente, y someter a su consideración (como punto primero del orden del día) un aumento de capital por un importe nominal de 8.722.111,73 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 661.267 nuevas acciones de la misma clase y serie que las que actualmente están en circulación a un tipo nominal de 13,19 euros por acción con una prima de emisión de 11,81 euros por acción, es decir por un importe total de 25 euros por acción, mediante compensación de créditos.

Se propondrá asimismo la modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad relativo al capital social.

B. Objeto del informe

El presente informe se emite de conformidad con lo previsto en los artículos 301.2 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital con el fin de poner a disposición de los Accionistas un informe del órgano de administración sobre (i) la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que hayan de emitirse, la cuantía del aumento, y la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social; y (ii) la necesaria modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales en el caso de que la ampliación de capital resulte aprobada.

El Consejo de Administración considera que el incremento del capital social permitirá que Gavari continúe ejecutando su estrategia de inversión con una mayor solidez en su financiación toda vez que el aumento de capital supone también una ampliación de la base accionarial de la Sociedad.

C. Descripción del aumento de capital

En el contexto del proceso de captación de fondos aprobado por el Consejo de Administración el día 13 de diciembre de 2021 -y publicado el pasado 17 de diciembre de ese mismo año- mediante el cual se aprobó un plan de préstamos participativos, la Sociedad ha suscrito una serie de contratos de préstamos participativos convertibles desde el 21 de diciembre de 2021 (los "***Contratos de Préstamo Participativo***").

El importe principal de cada uno de los Contratos de Préstamo Participativo oscila entre los 25.000 y los 5.000.000 euros, ascendiendo el importe principal total a 16.497.000 euros. Todos los Contratos de Préstamo Participativos prevén un interés ordinario fijo a un tipo del 5% anual, que se ha devengado desde la fecha de ejecución de cada uno de los Contratos de Préstamo Participativo hasta el 24 de febrero de 2022, fecha en la que han sido declarados como líquidos, vencidos y exigibles de forma unilateral por parte de la Sociedad de conformidad con los términos establecidos en los Contratos de Préstamo Participativo (la "***Fecha de Vencimiento***").

A la fecha del presente informe, el importe agregado de los intereses brutos ordinarios devengados asciende a 43.113,89 euros y el importe neto de los intereses ordinarios

02/2022



GP1388950

DocuSign Envelope ID: 5A4D2A40-EC7D-400B-A513-1EDFD11260A3

devengados asciende a 34.922,25 una vez deducidas las correspondientes cantidades en concepto de retenciones o pagos a cuenta por razones tributarias.

Por tanto, el importe agregado objeto de compensación (esto es, tanto en concepto de principal como de intereses ordinarios netos devengados) asciende a 16.531.922,25 euros.

D. Información sobre los créditos a compensar, identidad de los aportantes y número de acciones a emitirse.

Los créditos objeto de compensación son los derivados de los Contratos de Préstamo Participativo, lo que incluye tanto el importe de principal como los intereses ordinarios netos devengados hasta la Fecha de Vencimiento (los "Créditos").

A los efectos previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los Créditos son líquidos, vencidos y exigibles, que los datos relativos a los créditos derivados de los Contratos de Préstamo Participativos referidos en el presente informe concuerdan con la contabilidad social de la Sociedad y que los intereses devengados hasta la Fecha de Vencimiento se corresponden con la contabilidad social de la Sociedad a esta fecha.

En relación con las fracciones del importe de los Créditos que no pueden ser compensadas por no cubrir el importe total de una acción (25 euros entre nominal y prima de emisión), la Sociedad abonará en efectivo a los titulares de los Créditos la diferencia entre el importe de Crédito y la cantidad efectivamente compensado mediante la suscripción de nuevas acciones en el plazo máximo de un mes desde la adopción del acuerdo de la ampliación de capital. A efectos aclaratorios, en ese caso, el número de acciones a suscribir ha sido redondeado al número entero más próximo a la baja.

De conformidad con lo anterior, se adjunta el detalle de los Créditos en el Anexo I de este informe, donde se indican sus principales características:

- (i) La identidad de los aportantes (es decir, la de los titulares de los Créditos);
- (ii) El importe principal de cada uno de los Créditos;
- (iii) La fecha de ejecución de los Contratos de Préstamo Participativo,
- (iv) Los intereses brutos y netos devengados;
- (v) El importe total (esto es la suma de principal e intereses netos) a compensar por cada uno de los titulares de los Créditos; y
- (vi) El número de acciones nuevas a suscribir por cada uno de los titulares de los Créditos.

E. Condiciones de la ampliación de capital

La ampliación de capital por compensación de créditos ascenderá a 16.531.675 euros. (incluyendo valor nominal y prima de emisión). Dicha cantidad coincide con el importe total agregado de los Créditos (correspondientes a principal más intereses netos) menos el importe las fracciones pendientes.

El aumento por compensación de créditos se realizará mediante la emisión de 661.267 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 13,19 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y con los mismos derechos.

Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 13,19 euros por acción con una prima de emisión individual de 11,81 euros. En consecuencia, el importe de la prima

de emisión total correspondiente a las nuevas acciones emitidas ascenderá a 7.809.563,27 euros.

El contravalor de las acciones se desembolsará íntegramente mediante la compensación de los Créditos, incluyendo los intereses ordinarios netos devengados hasta la Fecha de Vencimiento.

Las nuevas acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública que documente la ampliación. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

A efectos aclaratorios, se deja constancia que, a la vista de la naturaleza de la ampliación, no existen derechos de adquisición preferente.

F. Propuesta de modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales de la Sociedad

De conformidad con lo anterior, será necesario modificar los Estatutos Sociales a los fines de adaptarlos al nuevo capital social suscrito y desembolsado. En consecuencia, se propone a la Junta General Extraordinaria de la Sociedad la modificación del artículo 5 ("Capital social y acciones") de los Estatutos Sociales, en los términos que a continuación se transcriben con expresa derogación de su redacción anterior:

"Artículo 5. Capital social y acciones.

5.1. El capital social es de DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS TREINTAY SIETE MIL OCHOCIENTOS SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (16.737.806,63 €) dividido en UN MILLÓN DOSCIENTAS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTAS SETENTA Y SIETE (1.268.977) acciones nominativas de TRECE EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (13,19 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 1.268.977, ambas inclusive, pertenecientes a una única clase y serie.

5.2. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

5.3. La acción confiere a su titular legítimo la condición de socio e implica la aceptación por parte de sus titulares de estos Estatutos Sociales y de los acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la Sociedad, al tiempo que le faculta para el ejercicio de los derechos inherentes a su condición, conforme a estos Estatutos Sociales y a la normativa aplicable."

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, se emite y se firma el presente documento en Madrid, a 28 de febrero de 2022.

02/2022



GP1388949

DocuSign Envelope ID: 5A4D2A40-EC7D-400B-A513-1EDFD11260A3

DocuSigned by:

E742A70C82BA456...

D. José Manuel de Cabo Marías

DocuSigned by:

6457EAC0D3FF43A...

D. Francisco Borja Cavero de Carondelet
y Aguirre

DocuSigned by:

E2EF7B924A2C407...

D. Alberto Gutknecht Donoso

DocuSigned by:

DCDA234F7CAB445...

D. Juan Merino de Cabo