

## **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

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

Madrid, 25 de junio de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“BME GROWTH”), GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “GAVARI”), pone en conocimiento del mercado la siguiente información:

- Informe trimestral relativo al primer trimestre de 2024.

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

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

---

D. Juan Merino de Cabo

Presidente del Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.



# High Yield Residential Socimi

**Informe Trimestral**

1T24



# Resumen ejecutivo – Actuaciones 1T

- Actualmente la cartera continua con un performance operativo extraordinario, manteniendo una ocupación plena con un nivel de rotación muy bajo dada la coyuntura de mercado de altos precios y escasa oferta, y una morosidad muy baja (3%) rozando la ausencia de impagos una vez entren los nuevos proyectos en explotación de Hermanos de Pablo, Molino Viento y San Marcelo a lo largo del segundo trimestre – si tenemos en cuenta el pago de rentas que realiza la Administración en los casos judicializados el ratio se sitúa por debajo del 1%.
- El reposicionamiento de los activos se ha dilatado en el tiempo más de lo esperado por diversas causas, haciendo que éstos entren en operación o vayan a entrar con una media de tres o cuatro meses de retraso debido a motivos ajenos a Gavari. Este ha sido el foco en términos de intervención a lo largo del trimestre sobre el que hemos puesto todos nuestros esfuerzos, citando por ejemplo el retraso en Hermanos de Pablo, donde hemos alquilado el edificio entero en tres ocasiones debido a que la compañía distribuidora ha incumplido de manera reiterada sus compromisos de conexión a la red y hemos tenido que cancelar compromisos adquiridos.
- Especial mención a la paralización de las obras en San Marcelo 23 derivadas de un procedimiento de interdicto de obra nueva donde se solicita por parte de las comunidades vecinas la paralización de obras en ejecución y reposición a origen de elementos. La notificación la recibimos a finales de enero y este procedimiento de urgencia debería haberse resuelto en 2-3 meses pero aún seguimos sin noticias del Juzgado, habiendo reclamado impulso procesal, esperado la pronta resolución del incidente para poder finalizar las actuaciones en menos de doce semanas y ponerlo en explotación.
- A lo largo de estos tres meses hemos continuado haciendo una gestión activa de nuestra tesorería invirtiéndola a una rentabilidad media del 3,7% habiendo optado también por la reducción del nivel de endeudamiento mediante la amortización de un préstamo por importe de 1,2 M EUR, siendo la intención de la compañía continuar con esta tendencia para reducir el impacto de la subida de tipos - dado que la fase de inversión en estos momentos está cerrada.
- A lo largo del primer trimestre también se ha hecho efectivo el reparto de dividendo con cargo al resultado de 2023 por un importe bruto de 0,95 €/acción.
- Por último, resaltar que en términos ESG, se está llevando a cabo la implantación de paneles fotovoltaicos en los proyectos Jaime Hermida, Hermanos de Pablo, Callejo y Marcelino Álvarez, logrando incrementar una letra en la calificación energética de cada uno de los proyectos.

# Un vistazo a principales cifras

**214 unidades**

Viviendas + locales

**>20%**

Descuento adquisición  
vs. mercado

**3%**

Nivel de impagos

**98%\*\***

Ocupación de activos

**15%**

Deuda sobre Valor Bruto

**>15.100 m<sup>2</sup>**

En alquiler de vivienda

**6,8%**

De rentabilidad bruta por alquiler  
sobre valor en libros

**≈ €48,6 M\***

Valor bruto (GAV)

(\*)Valoración RICS a 31.12 (CBRE) + Capex

(\*\*)Excluyendo proyectos en inicio de explotación (Hermanos de Pablo, San Marcelo, Molino de Viento)

# Evolución mix

# unidades 214

Valor bruto ≈ 48,6 M EUR



Málaga

Madrid

# Magnitudes operativas

Cartera de activos (Número de unidades)



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



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)\*



Tasa de morosidad (% ingresos)\*



(\*) Excluyendo proyectos en inicio de explotación (Hermanos de Pablo, San Marcelo, Molino de Viento)

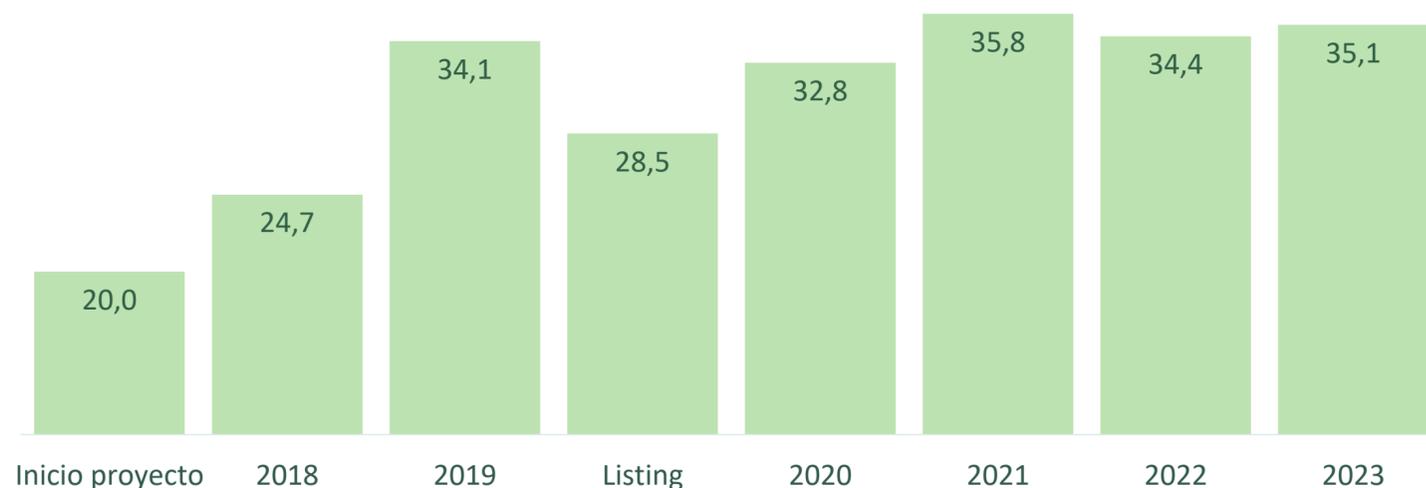
Nota: Incluyendo las rentas pendientes de cobro por parte de la Administración en relación a los casos de proyectos judicializados paralizados por "normativa COVID" la morosidad estaría por debajo del 1% actualmente.

# Magnitudes operativas

Ingresos (k EUR)



NAV / Acción (EUR)



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

Rentabilidad Bruta (GY%)\*



Deuda / Valoración (%)\*\*

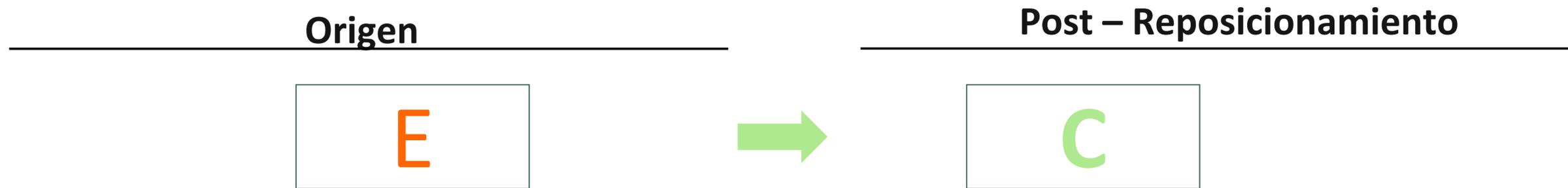


(\*) Excluyendo proyectos en inicio de explotación (Hermanos de Pablo, San Marcelo, Molino de Viento)

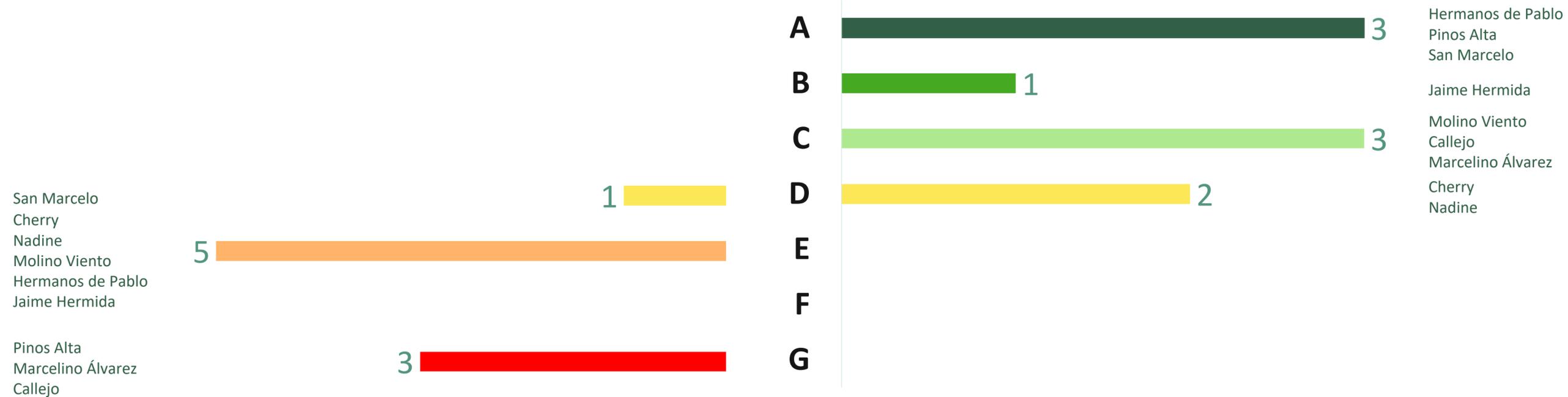
(\*\*) Excluyendo caja

# ESG. Evolución a calificación energética en Gavari

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



Número de edificios según grado de calificación energética y nombre proyecto



# Hermanos de Pablo (24 viviendas)



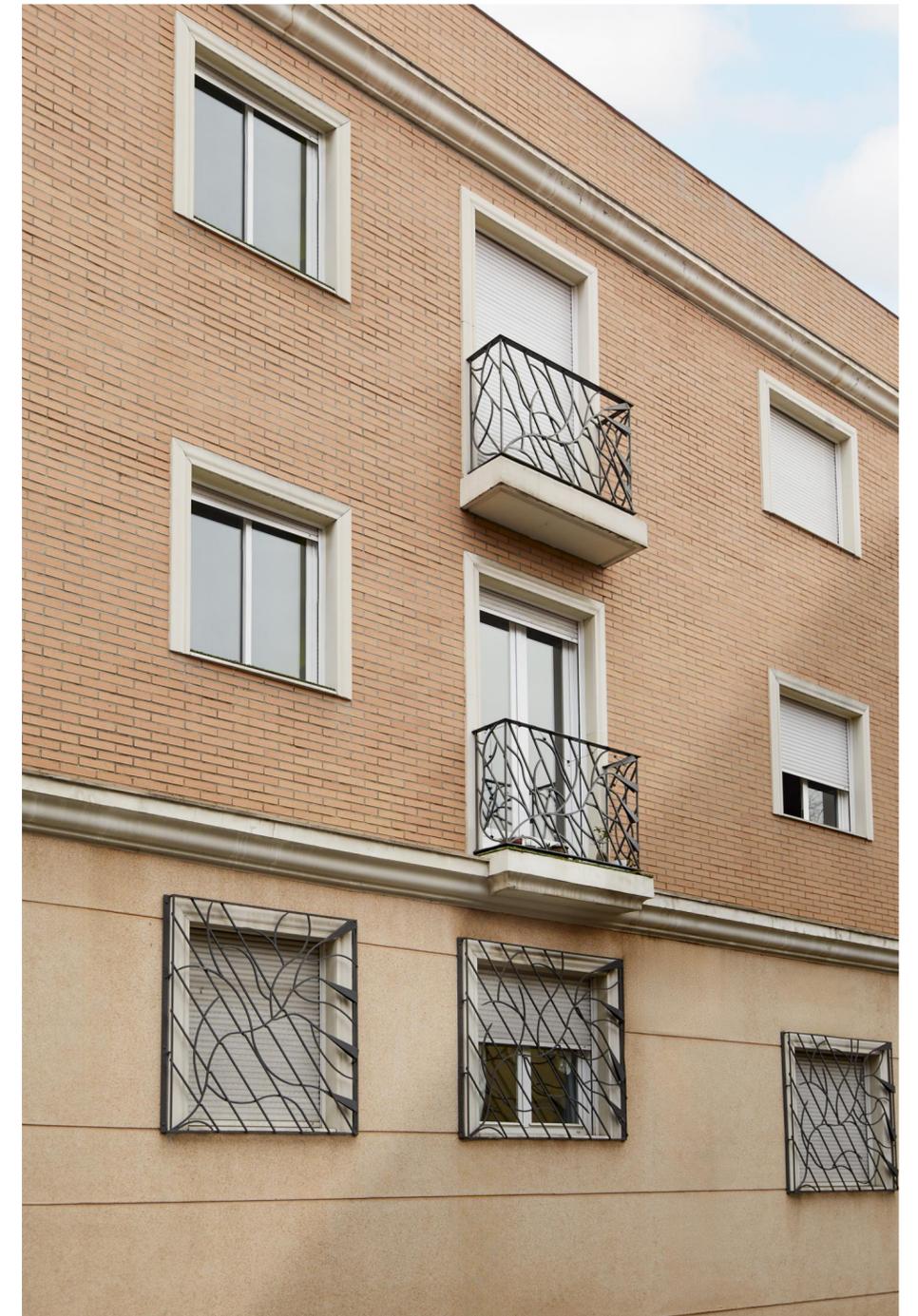
# Molino Viento (19 viviendas / 1 Local)



# Jaime Hermida (20 viviendas)



# Callejo (12 viviendas)



# Pinos Alta (19 viviendas)



# Cherry (34 viviendas / 1 Local)



# Nadine (46 Viviendas)



# San Marcelo (26 Viviendas)



# Marcelino Álvarez (12 Viviendas)





Contacto:

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

c/ Castelló 128 planta 4 Drcha. Madrid 28006

