

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 23 de diciembre 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 tercer trimestre de 2024.

La información anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.gavariproperties.com).

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Juan Merino de Cabo

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



High Yield Residential Socimi

Informe Trimestral

3T24



Resumen ejecutivo – Actuaciones 3T

- El tercer trimestre del año en curso ha mantenido la positiva trayectoria observada a lo largo del año, destacando un desempeño en términos operativos sobresaliente con plena ocupación y morosidad ajustada. En septiembre, se alcanzaron niveles de rentabilidad equiparables al mismo mes del año anterior - gross yield cerca del 7% - pese a la falta de incorporación del proyecto San Marcelo.
- A causa de la situación actual del mercado y la tendencia mostrada hacia el alquiler en media estancia, se ha llevado a cabo el análisis de los principales players y la cotización de aquellos que presentan un mayor encaje para alguno de los proyectos que están actualmente en explotación de cara a evaluar una posible migración en algunos casos del alquiler de larga estancia hacia una media estancia. En este sentido, y derivado del trabajo realizado en conjunto con los operadores, hemos obtenido un número importante de propuestas que ilustran un potencial de revalorización importante derivado del incremento de flujos de caja de la cartera.
- La consolidación de la cartera se visualiza en la evolución de los ingresos mensuales, donde arrancamos con una facturación en enero de 89k € y hemos cerrado septiembre con más de 160k € (+83%), esperando superar los 200k € una vez haya entrado San Marcelo en operación.
- Se han logrado avances significativos en la optimización de los gastos operativos. Estas acciones han permitido mitigar de alguna manera el impacto ocasionado por el retraso en la puesta en funcionamiento de los activos que estaban inicialmente previstos para principios de este año – Pinos Alta, Hermanos de Pablo, Molino Viento y San Marcelo actualmente encarando su fase final de rehabilitación.
- Como parte de estos ajustes, hemos recibido la notificación favorable del Ayuntamiento de Madrid respecto a las bonificaciones del 50% de IBI durante los próximos cinco años, aplicable a los proyectos en los que se ha llevado a cabo la instalación de paneles fotovoltaicos. En cuanto a las subvenciones pendientes, los expedientes continúan abiertos evaluándose con más retraso del previsto y se estima una resolución definitiva a lo largo del primer semestre de 2025.
- En cuanto al estado de avance del proyecto San Marcelo, las obras se han reiniciado en todas las áreas planificadas tras el levantamiento de la paralización judicial, siguiendo un cronograma riguroso. Nuestro objetivo es garantizar que este activo acabe su intervención durante el primer trimestre del próximo año.

Un vistazo a principales cifras

214 unidades

Viviendas + locales

3%

Nivel de impagos

99%**

Ocupación de activos

13%

Deuda sobre Valor Bruto

>15.500 m²

En alquiler de vivienda

6,7%**

De rentabilidad bruta por alquiler
sobre valor en libros

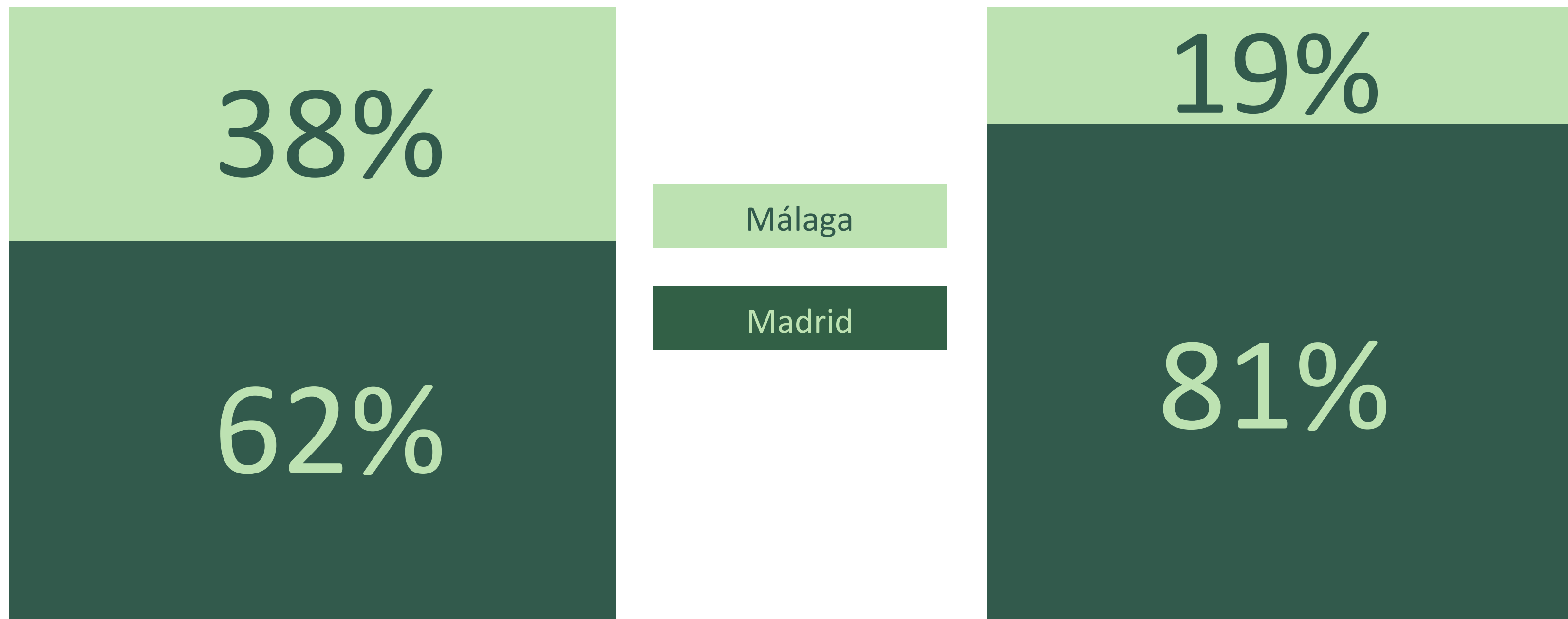
≈ €49,2 M*

Valor bruto (GAV)

Evolución mix

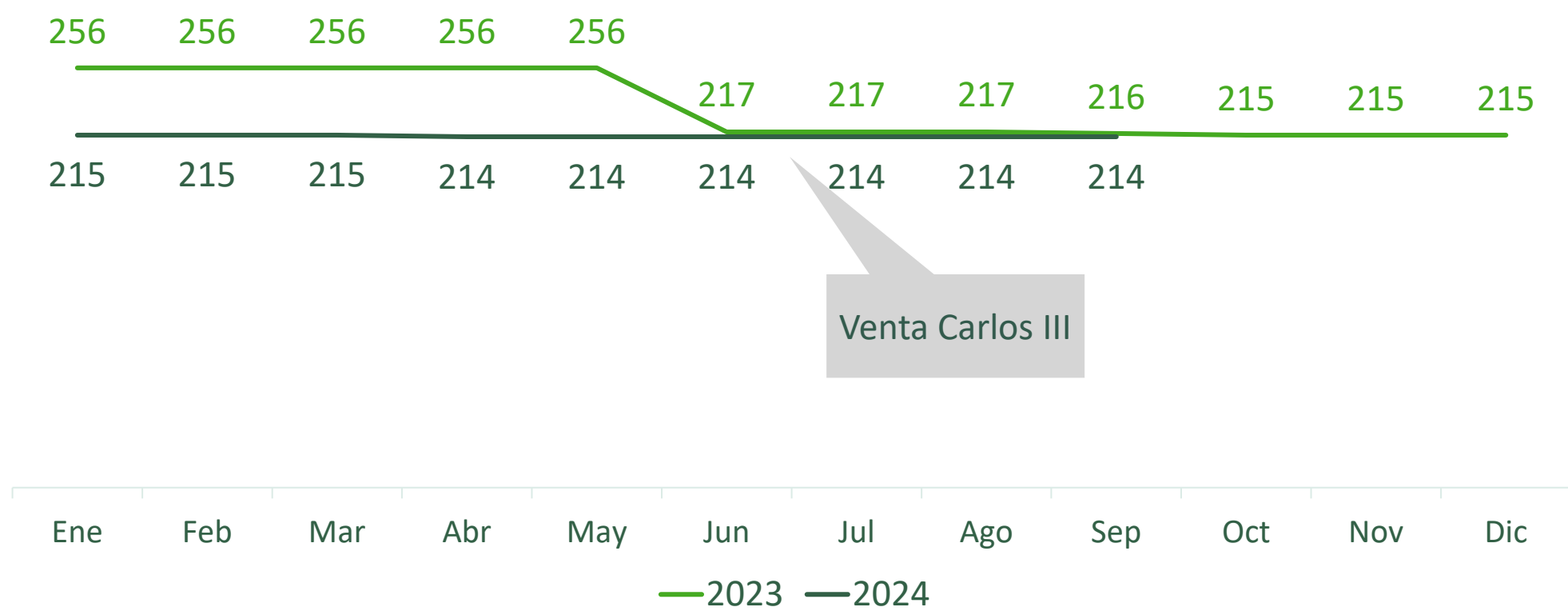
unidades 214

Valor bruto ≈ 49,2 M EUR



Magnitudes operativas

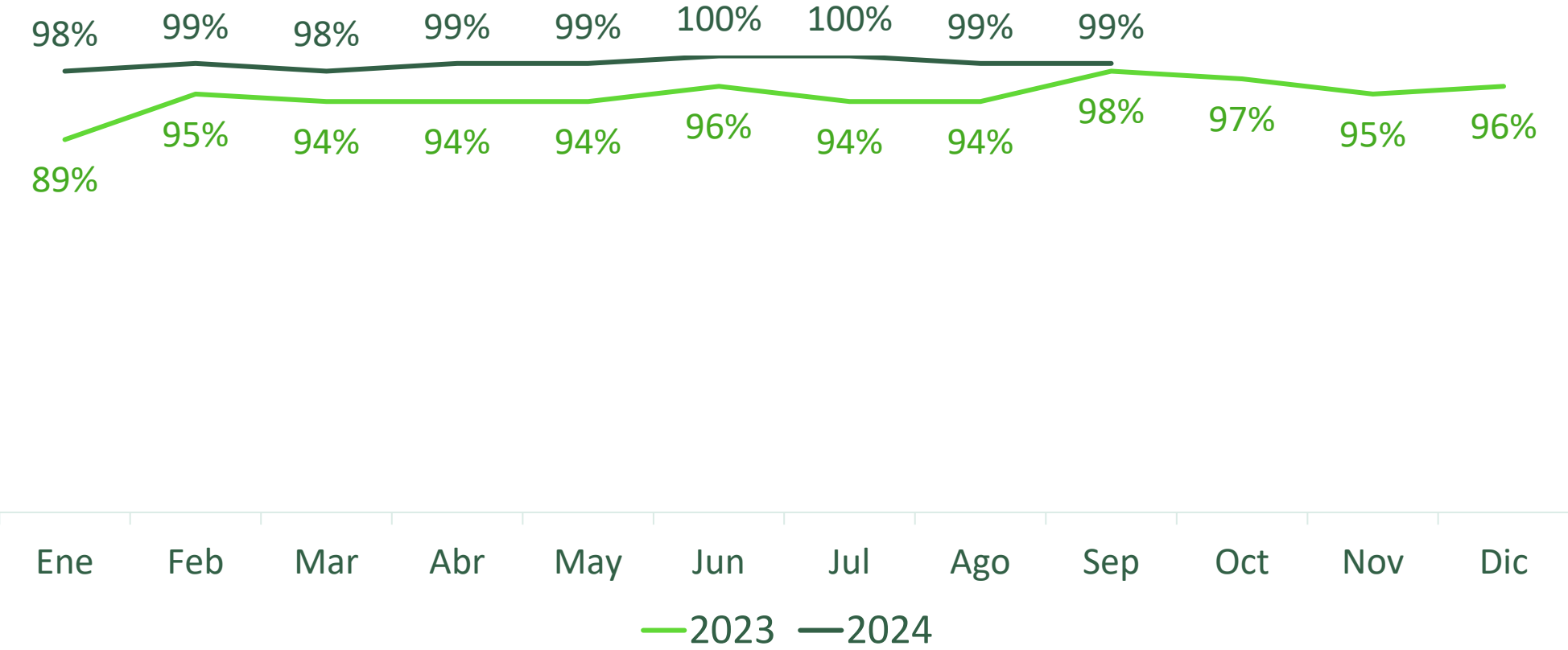
Cartera de activos (Número de unidades)



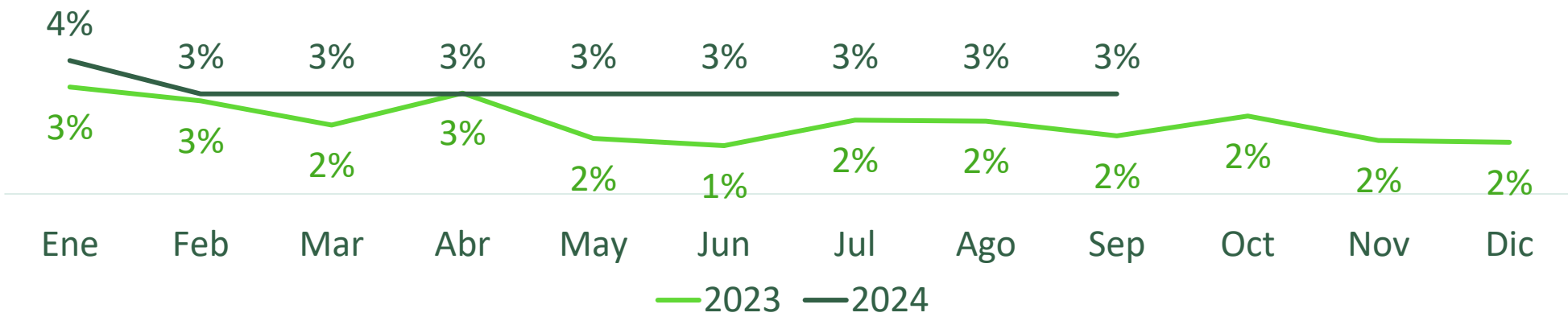
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)*



Tasa de morosidad (% ingresos)



(*) Excluyendo proyectos en desarrollo (Molino de Viento)

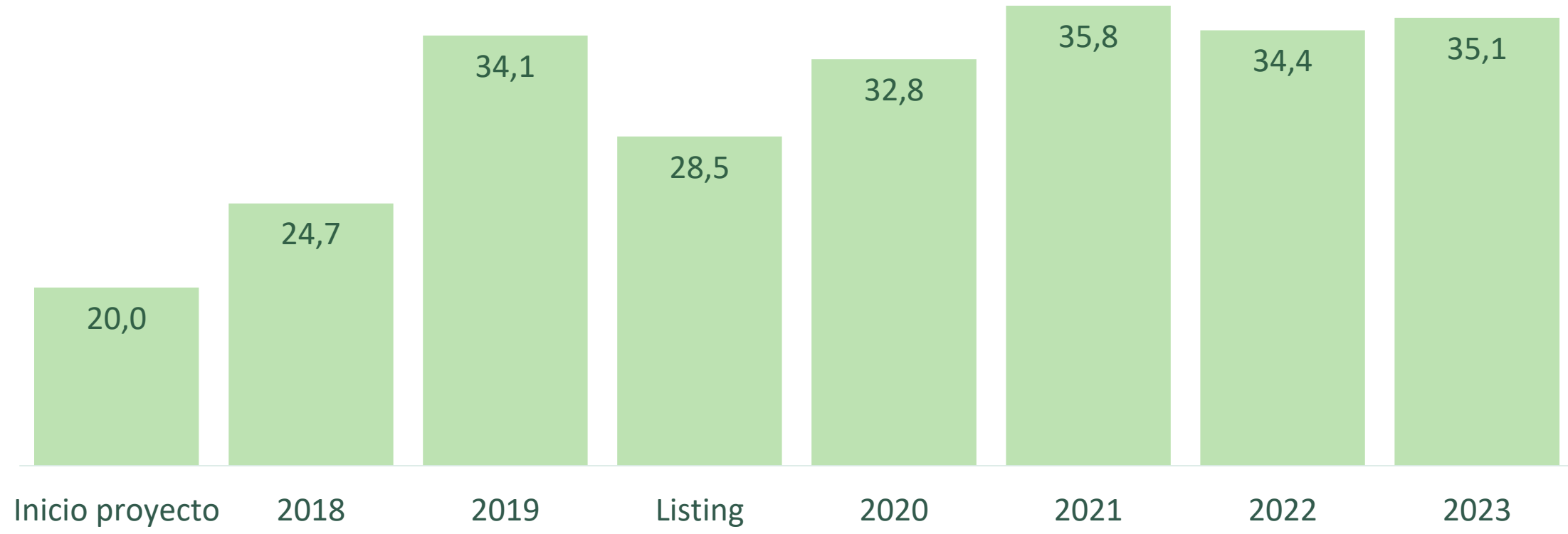
Nota: Incluyendo las rentas pendientes de cobro por parte de la Administración en relación a los casos de proyectos judicializados paralizados por "normativa COVID" la morosidad estaría por debajo del 1% actualmente.

Magnitudes operativas

Ingresos (k EUR)

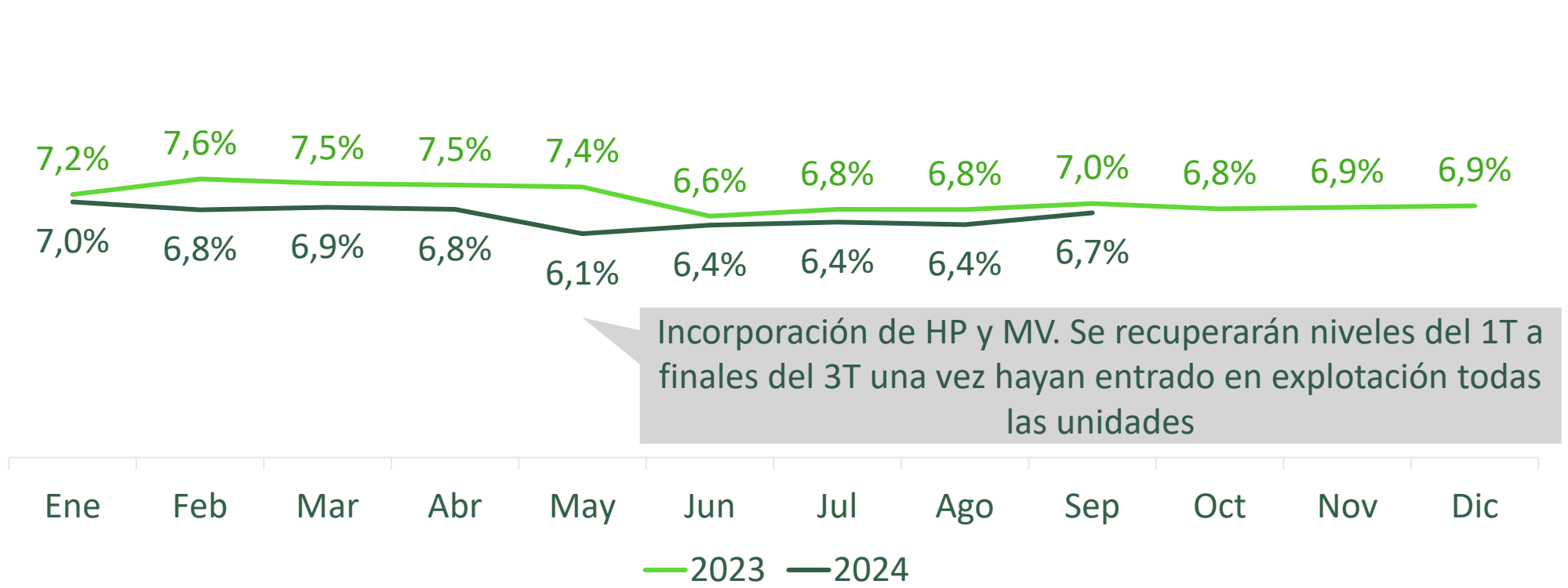


NAV / Acción (EUR)

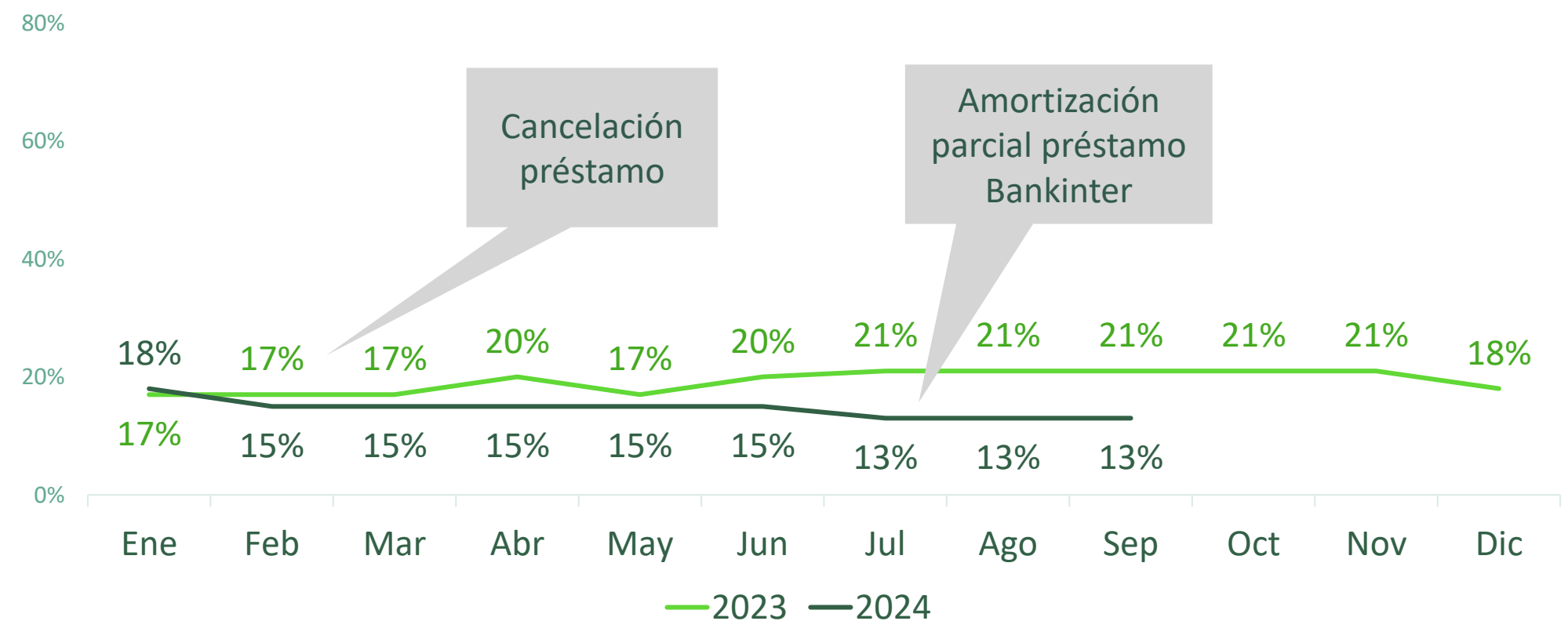


Nota:= Valoración ECO por proyecto + Capex actualizada a final de año por MRICS de CBRE / #acciones + Caja – Deuda viva. No se toman en cuenta deudas pendientes de cobro/pago compensándose entre ellas
 () Teniendo en cuenta las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital del 4T20 que entraron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

Rentabilidad Bruta (GY%)*



Deuda / Valoración (%)**



(*) Excluyendo proyectos en desarrollo (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.

Origen

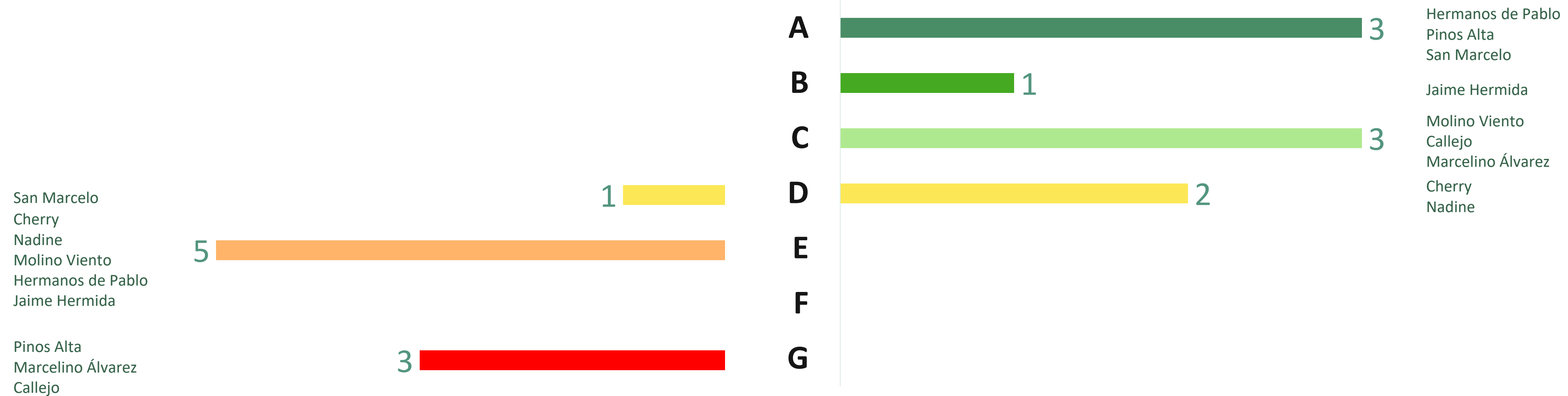
E



Post – Reposicionamiento

C

Número de edificios según grado de calificación energética y nombre proyecto



Hermanos de Pablo (24 viviendas)



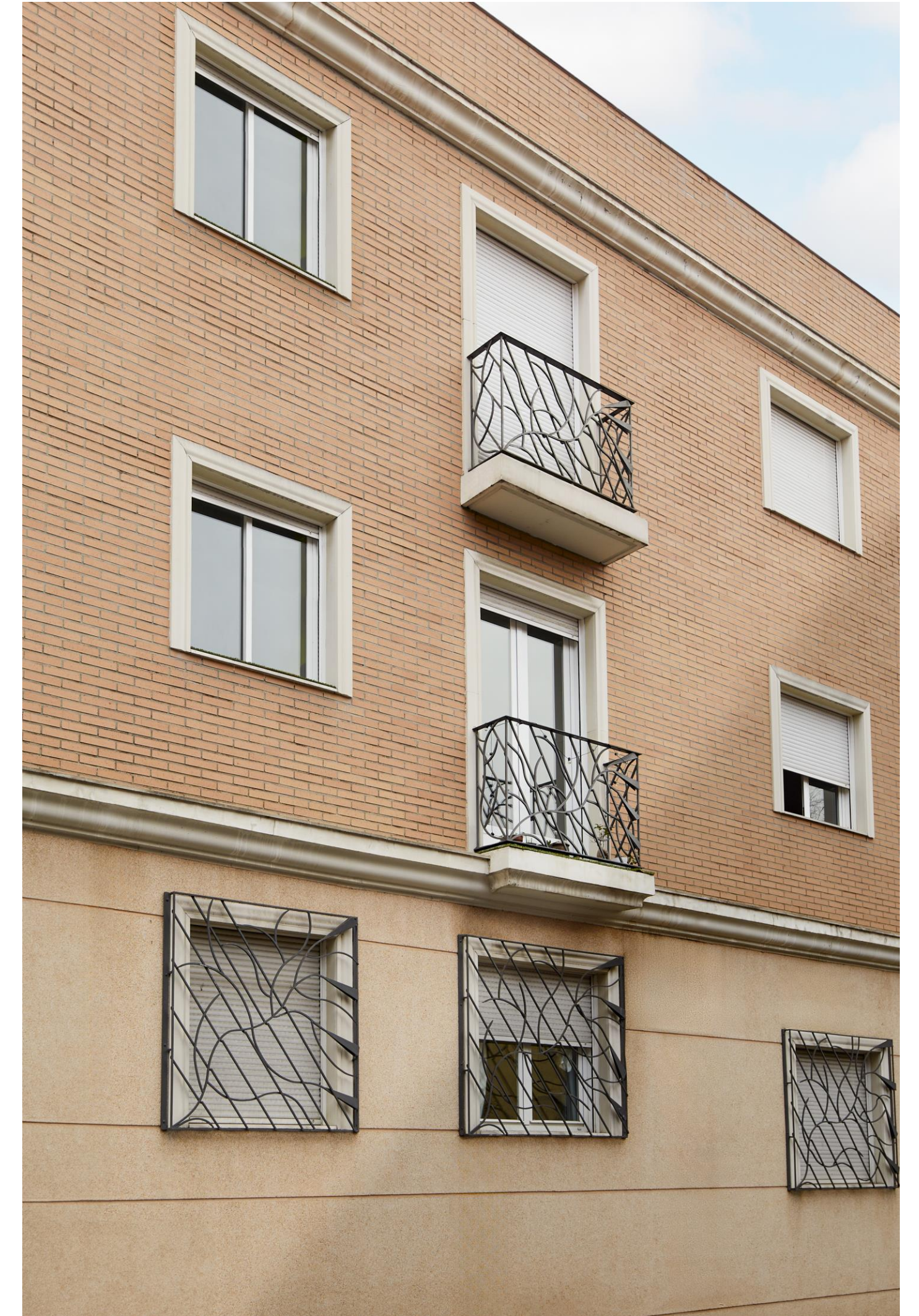
Molino Viento (19 viviendas / 1 Local)



Jaime Hermida (20 viviendas)



Callejo (12 viviendas)



Pinos Alta (19 viviendas)



Cherry (34 viviendas / 1 Local)



Nadine (46 Viviendas)



San Marcelo (26 Viviendas)



Marcelino Álvarez (12 Viviendas)





Contacto:

info@gavariproperties.com

c/ Castelló 128 planta 4 Drcha. Madrid 28006

