

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 26 de marzo de 2026

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 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity ("**BME Scaleup**"), **GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.** ("**GAVARI**" o la "**Sociedad**") pone en conocimiento lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe trimestral relativo al cuarto trimestre de 2025.

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

Por último, de conformidad con lo dispuesto es la Circular 3/2023 de BME Scaleup, se hace constar 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

4T25



Resumen ejecutivo – Actuaciones 4T

- Durante el cuarto trimestre de 2025, Gavari Properties SOCIMI consolidó la estabilidad operativa de la cartera, con una ocupación media del trimestre del 98%, y alcanzando la plena ocupación en los inicios del ejercicio en curso. En materia de morosidad, tras la concentración de la actividad en Madrid, la situación se mantuvo controlada, registrándose un único caso de impago, que a la fecha actual se encuentra resuelto. A nivel de desempeño económico, el ejercicio 2025 registró un crecimiento de la facturación del 21% y una mejora del NOI cercana al 50%, apoyado en la estabilización de la cartera y la optimización del modelo operativo. Adicionalmente, la Sociedad impulsó medidas estructurales de eficiencia y simplificación, incluyendo el cambio de segmento de BME Growth a BME Scaleup y la reducción de la comisión de gestión desde agosto de 2025 (del 0,85% al 0,40% sobre el GAV), contribuyendo a una estructura de costes más ajustada y alineada con la escala actual del vehículo.
- En paralelo, la Sociedad avanzó en la ejecución de su plan estratégico, combinando reposicionamiento operativo, optimización financiera y rotación selectiva de activos:
 - En el ámbito de la estructura de capital, y dentro del proceso diseñado para ofrecer una ventana de liquidez al accionariado, la compañía llevó a cabo la recompra del 30,04% del capital social, financiada con cargo al préstamo sindicado formalizado con Abanca y Banco Pichincha.
 - La operación se materializó con la adquisición de acciones destinadas a su amortización el 28 de octubre de 2025, culminando posteriormente con la formalización de la reducción de capital social mediante amortización de acciones en autocartera (escritura pública de enero de 2026).
 - Como resultado, el capital social quedó fijado a cierre de 2025 en 11.706.731,74 euros, representado por 887.546 acciones, y se redujo asimismo el importe de la prima de emisión. El importe total asociado a la recompra ascendió a 11.824.361 euros, amortizándose mediante reducción de capital y prima de emisión.
- En términos de valoración, CBRE situó el Gross Asset Value (GAV) de la cartera en 48,4 millones de euros, lo que supone un incremento del 16% frente a 2024 (excluyendo el perímetro desinvertido en Málaga). Esta evolución refleja, principalmente, la estabilización operativa de los activos en explotación y el avance del reposicionamiento del portfolio.
 - En línea con dicha evolución, y desde la óptica del accionista, el NAV por acción cerró el ejercicio en 44,00 €, con un incremento del 22% respecto al ejercicio anterior. Esta mejora se explica por la combinación de (i) el crecimiento de la valoración de la cartera, (ii) el efecto de la operación de recompra y amortización de acciones, que contribuye a concentrar el valor patrimonial en un menor número de acciones en circulación.
- En cuanto a la reorganización de la cartera, durante 2025 se formalizó la desinversión de los activos ubicados en Málaga (proyectos Cherry y Nadine), cerrada el 19 de diciembre de 2025, consistente en la venta de 81 fincas registrales (80 viviendas y 1 local). El precio acordado fue de 9.750.000 euros, con un componente variable condicionado de hasta 750.000 euros, estimándose una plusvalía aproximada en un rango de 3,2 a 3,9 millones de euros, derivado dicho rango de la parte vinculada al tramo variable (venta correspondiente a 6 unidades).
- Adicionalmente, y en línea con las medidas definidas en Gavari Properties 2.0, se presentó la solicitud vinculada a la aplicación del régimen de prorrata especial en IVA y la regularización de deducciones, con una devolución de IVA por un importe de 887.893,71 euros.

Un vistazo a principales cifras

133 unidades

Viviendas + locales

1%

Nivel de impagos

Nota: incluyendo los pagos correspondientes a los expedientes Covid, la tasa se sitúa en niveles del 1%

98%

Ocupación de activos

33%

Deuda sobre Valor Bruto

>10.000 m2

En alquiler de vivienda

6,1%

De rentabilidad bruta por alquiler sobre valor en libros

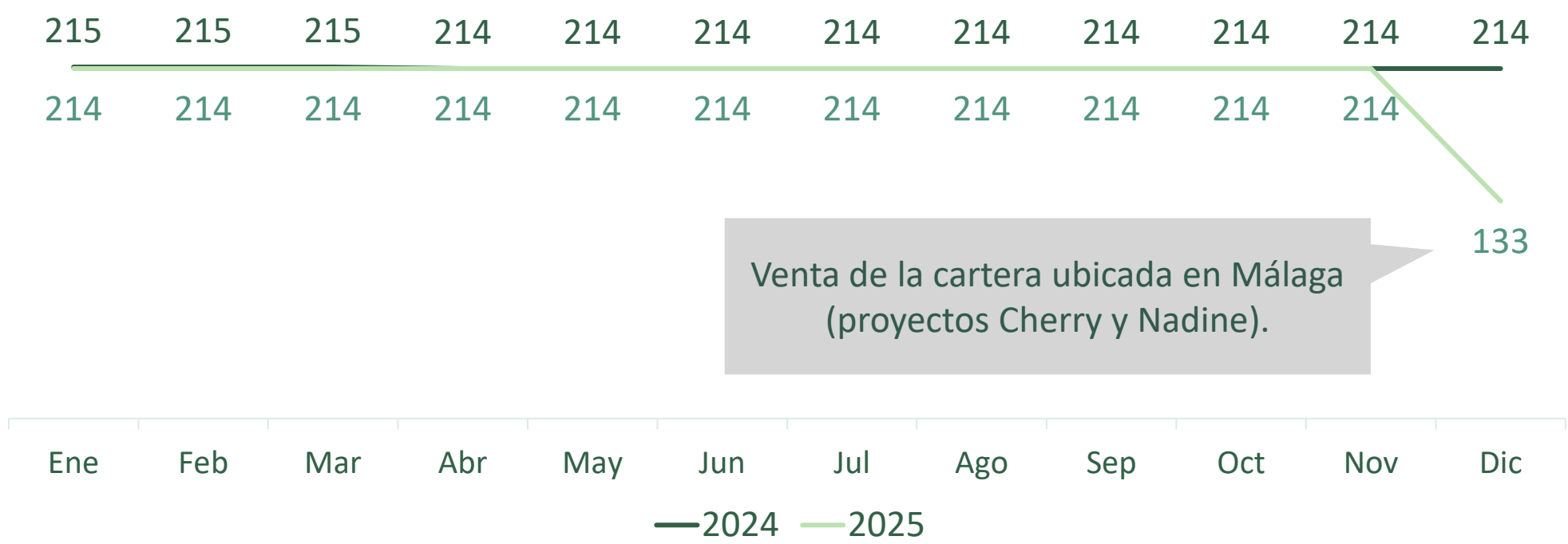
≈ €48,4 M EUR*

Valor bruto (GAV)

(*)Valoración RICS a 31.12 (CBRE)
Nota:)Excluyendo la cartera de Málaga, derivado de la venta

Magnitudes operativas

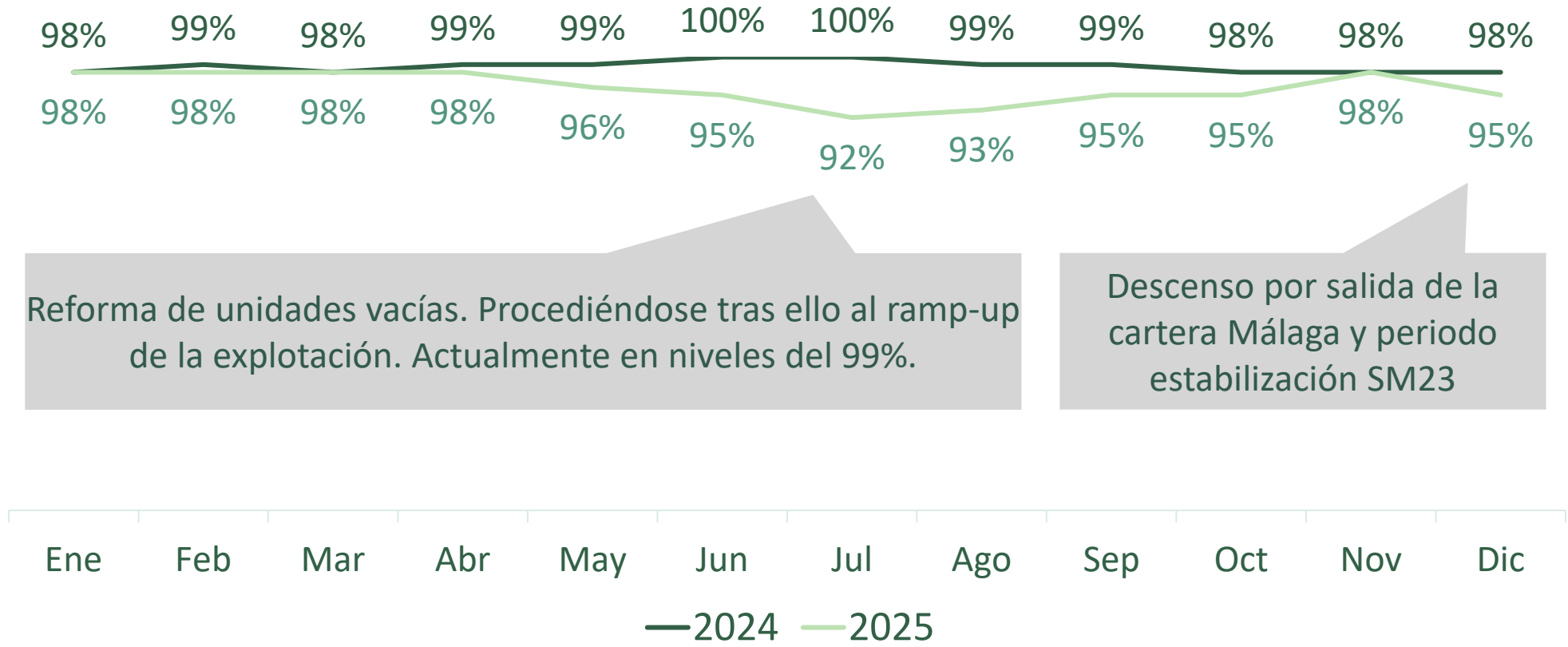
Cartera de activos (Número de unidades)



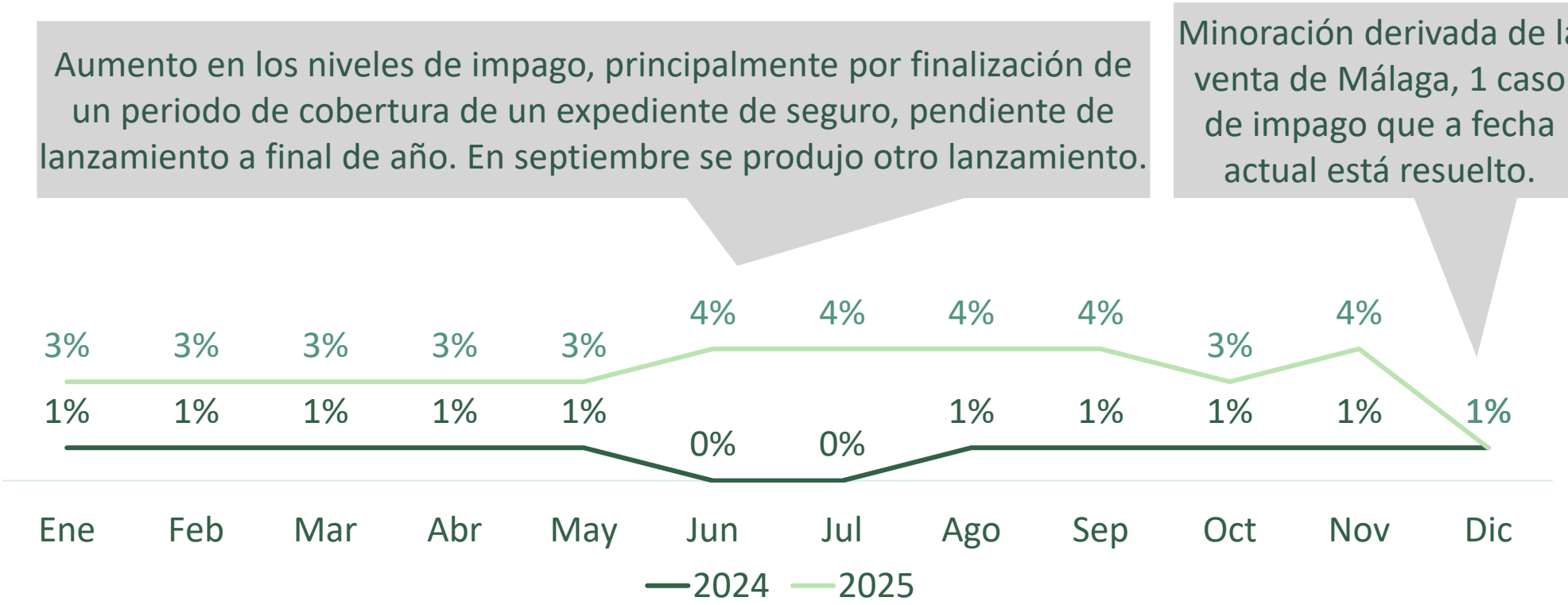
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)



Tasa de morosidad (% ingresos)



Nota: Excluyendo del mes de diciembre de 2025 la cartera de Málaga, derivado de la venta

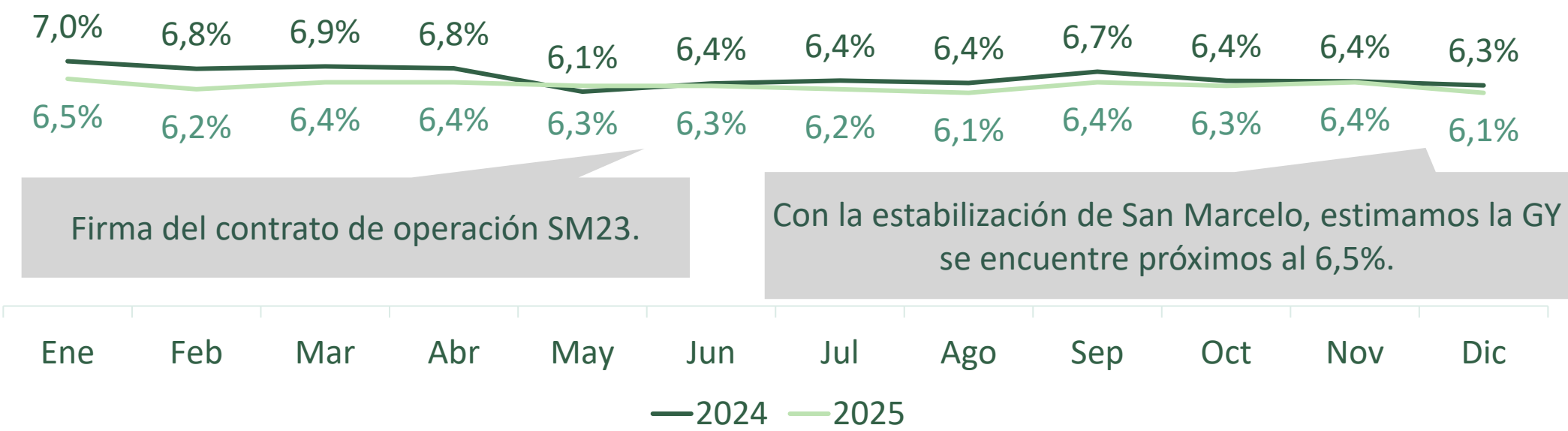
Magnitudes financieras

Ingresos (k EUR)



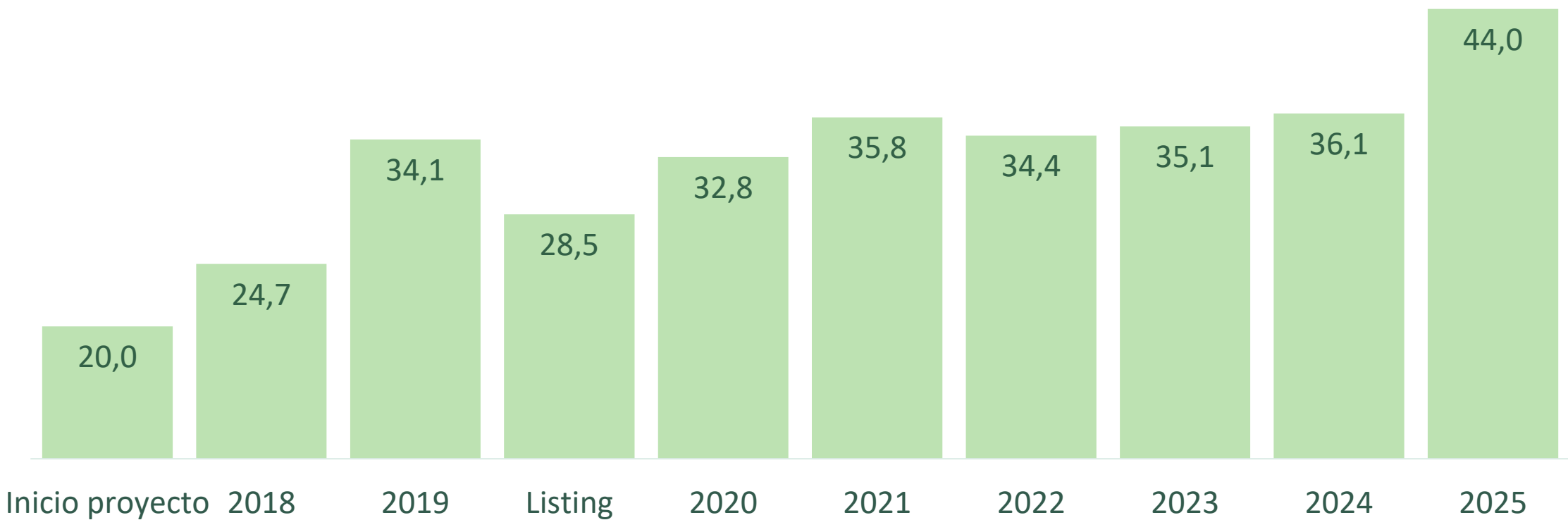
Nota: Incluyendo la parte proporcional de ingresos del proyecto MAL

Rentabilidad Bruta (GY%)



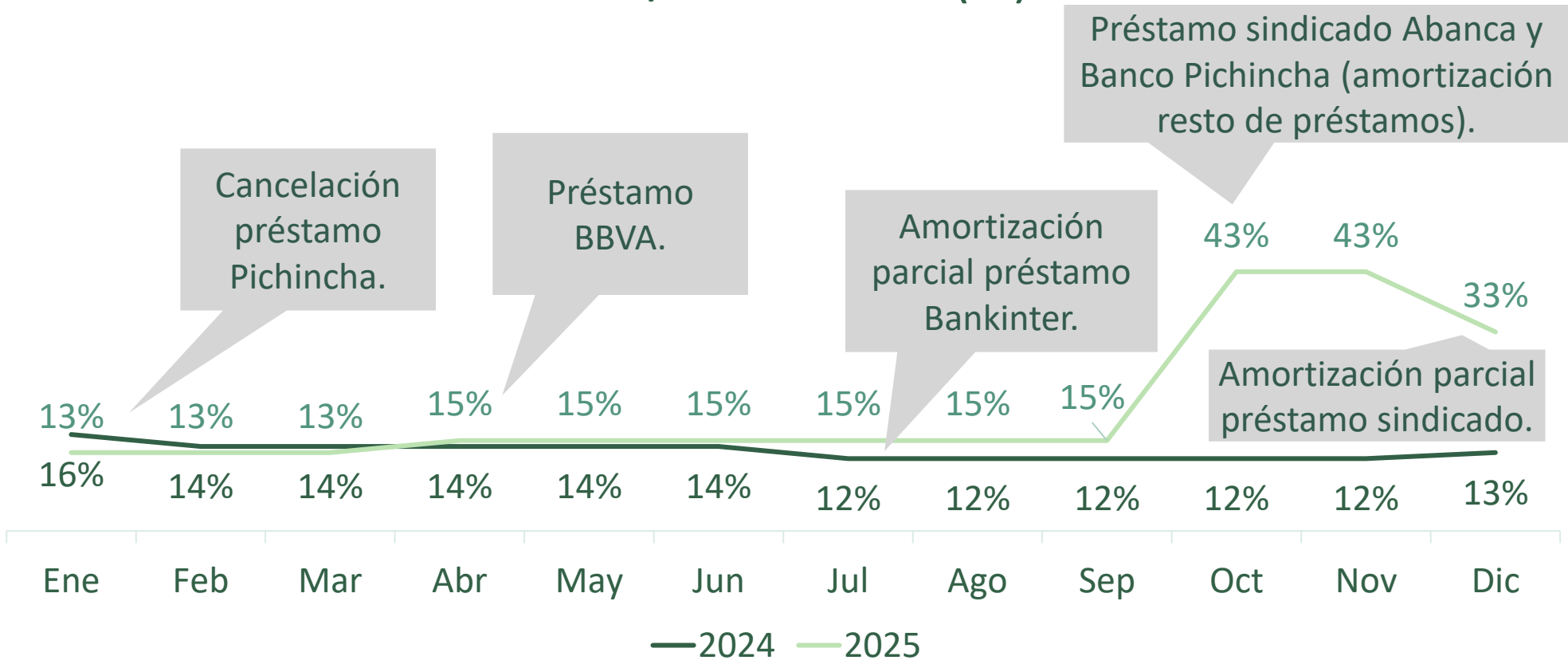
Nota: Excluyendo del mes de diciembre de 2025 la cartera de Málaga, derivado de la venta
(*) Excluyendo caja

NAV / Acción (EUR)



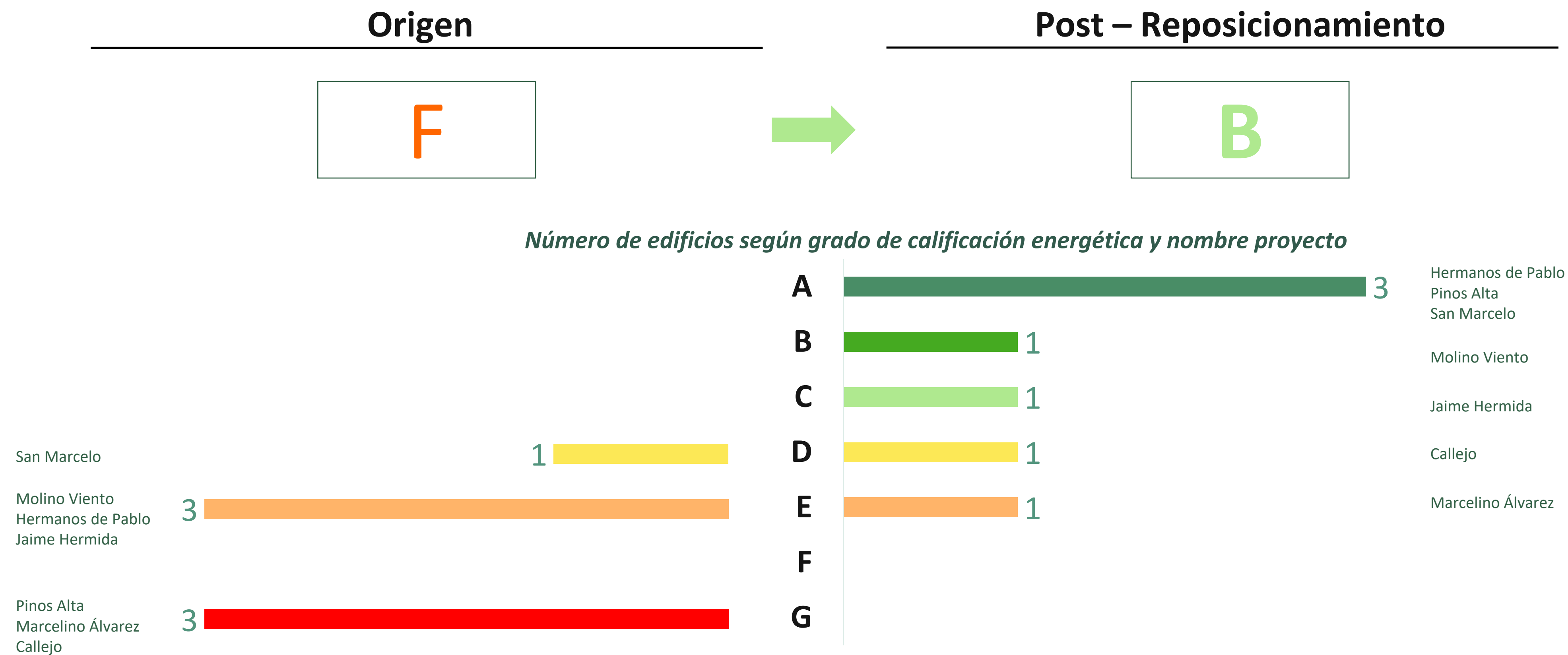
Nota: (Valoración RICS por proyecto actualizado a final de año por MRICS de CBRE + Caja – Deuda viva) / #acciones.
No se toman en cuenta deudas pendientes de cobro/pago compensándose entre ellas.

Deuda / Valoración (%)*



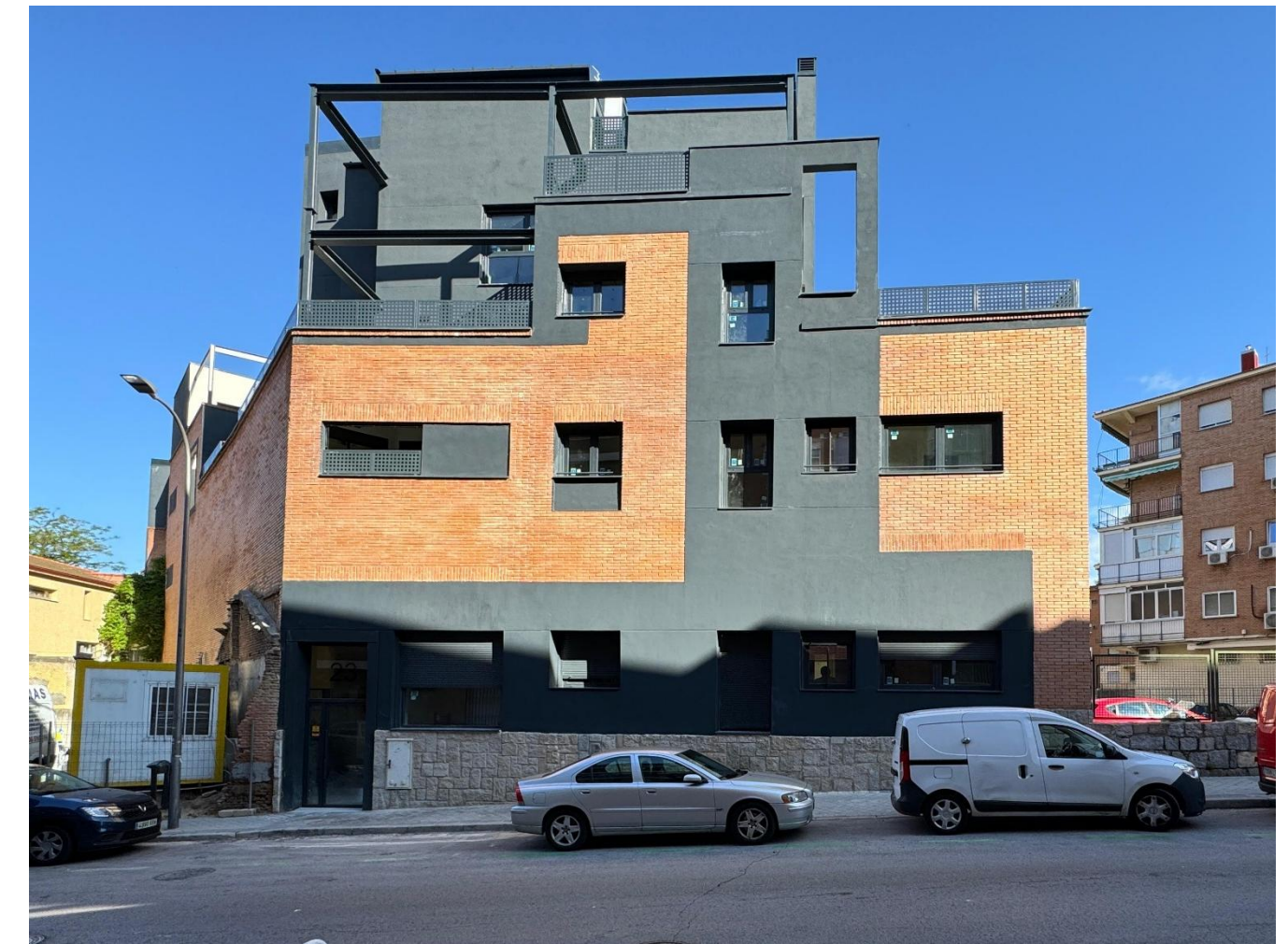
ESG. Evolución a calificación energética en Gavari

Tras finalizar las intervenciones ejecutadas por POWEN, en Madrid contamos con una calificación energética media de una letra B, con posibilidad de mejorar la misma, pero pensamos que no tiene sentido económico en estos momentos la intervención.



Nota: Excluyendo la cartera de Málaga, derivado de la venta

San Marcelo (26 Viviendas)



Pinos Alta (19 viviendas)



Molino Viento (19 viviendas / 1 Local)



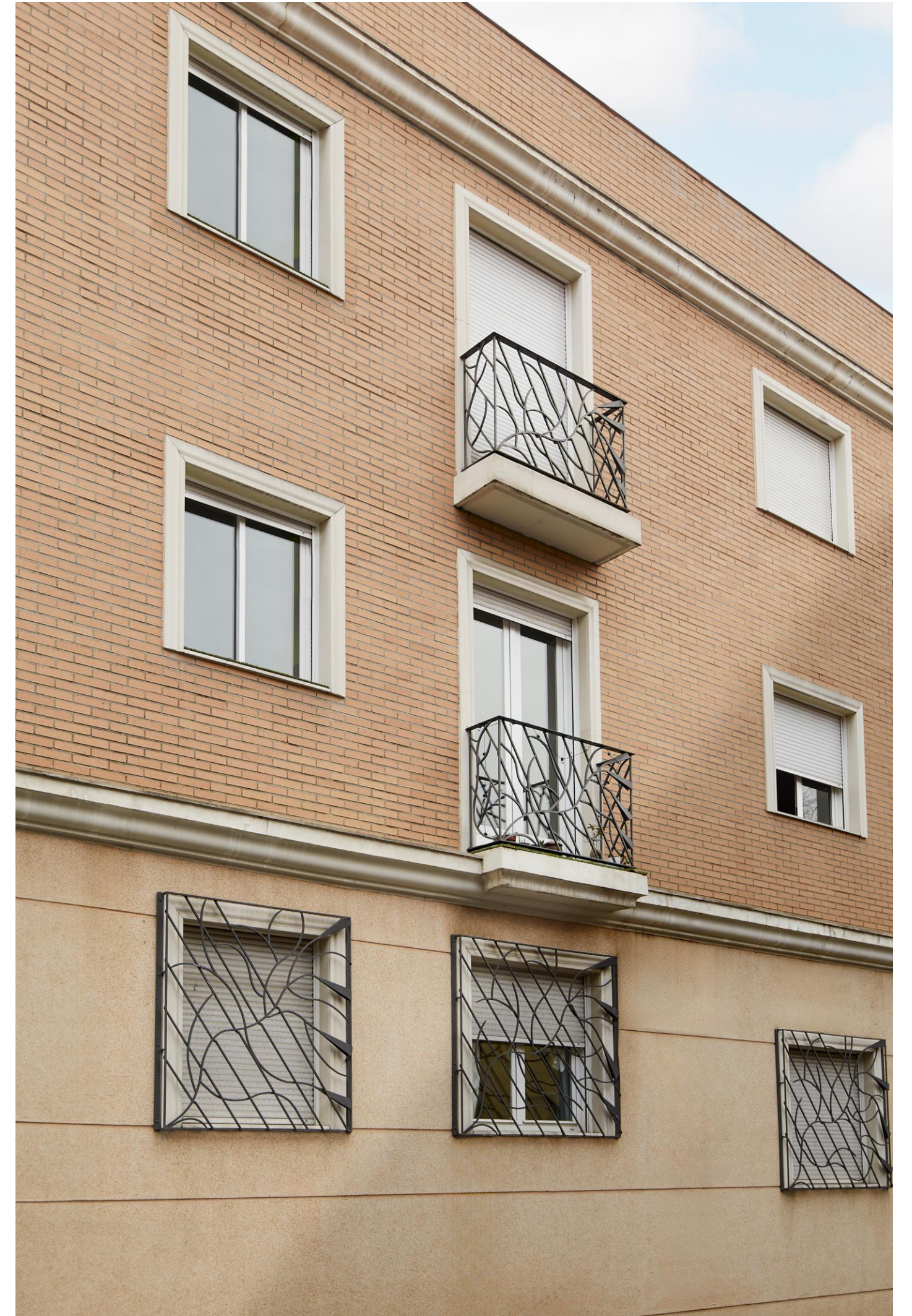
Hermanos de Pablo (24 viviendas)



Jaime Hermida (20 viviendas)



Callejo (12 viviendas)



Marcelino Álvarez (12 Viviendas)



Confidencial

El presente documento ha sido preparado exclusivamente para el beneficio y el uso interno del destinatario, con el objetivo de indicar, de forma preliminar, la viabilidad de una o varias transacciones. Este documento es estrictamente confidencial y no conlleva ningún derecho de publicación o revelación a ninguna otra parte. Este documento es incompleto sin referencia a, y debe ser contemplado únicamente en conjunto con, la exposición oral realizada por Gavari Assets Management S.L. (en adelante Gavari) . Ni este documento ni parte alguna de su contenido podrá ser utilizada para cualquier otro propósito sin el consentimiento previo por escrito de Gavari.

El contenido de este documento, en lo que se refiere a la situación actual, proyecciones financieras, opiniones y expectativas de la compañía y del negocio que ésta desarrolla, está basado en información que se considera correcta y que ha sido obtenida de buena fe de la información pública disponible, de las propias estimaciones de Gavari y de otras fuentes. No obstante, ni Gavari, ni ninguna sociedad de su grupo, ni sus respectivos administradores, directivos y empleados, garantizan la integridad o exactitud del contenido del Documento.

Gavari no ha realizado ni obtenido de un experto una verificación independiente a cerca de la exactitud e integridad de la información que ha servido de base para la elaboración de esta presentación, ni una confirmación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas para la misma.

Las proyecciones financieras contenidas en este informe se fundamentan, asimismo, en las condiciones económicas y de mercado vigentes a fecha de hoy, las cuales podrían experimentar alteraciones, lo que obligaría a revisar algunas de las hipótesis asumidas en el mismo.

En consecuencia con todo lo anterior, ni Gavari, ni ninguna empresa de sus respectivos grupos, ni sus respectivos administradores, directivos y empleados, asumen responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que, directa o indirectamente, pudieran derivarse de las decisiones que se adopten sobre la base de este documento ni del uso que sus destinatarios hagan de la misma.

Ni la información contenida en este informe, ni cualquier otra información que pueda ser suministrada en el futuro a sus receptores, podrá tomarse como referencia para la formalización de cualquier operación.

La operación a la que hace referencia este documento puede verse afectada por disposiciones normativas especiales, por lo que dichas implicaciones deben ser objeto de análisis y asesoramiento fiscal, legal y regulatorio por experto independiente.

La recepción de este documento por su destinatario implica su plena aceptación del contenido de la presente nota previa.



Contacto:

info@gavariproperties.com

c/ Castelló 128 planta 4 Drcha. Madrid 28006

