



High Yield Residential Socimi

Informe Trimestral

Tercer trimestre 2020



Carta a los inversores

Querido inversores:

Tras unos meses muy complicados a nivel mundial por la pandemia que estamos sufriendo, en Gavari cerramos un mes de septiembre con una facturación record tras la apertura con normalidad del curso escolar y el buen comportamiento de los activos de alquiler de largo plazo. A pesar de todo, somos prudentes y no cesamos en la identificación e implantación de iniciativas que permitan mantener la solidez el proyecto para minimizar posibles situaciones adversas futuras.

A continuación os facilitamos un detalle de comportamiento de los principales indicadores de gestión y las actuaciones que hemos llevado a cabo durante estos meses:

- Hemos procedido a **controlar la morosidad** tras el repunte derivado de los meses más complicados de la crisis del Covid-19 y el primer estado de alarma, esperando cerrar el año en niveles del 7%. Hay que recordar que niveles de morosidad del 5%-6% proceden de activos en proceso de reposicionamiento debiendo tender la tasa a niveles prácticamente nulos en 18 meses con las actuaciones que estamos llevando a cabo.
- Por el lado de la ocupación todos nuestros activos continúan presentando unas **tasas de ocupación excepcionales, estando en niveles del 95%** y esperando próximamente alcanzar cifras cercanas al 100%, tras la finalización de las reformas, la entrada de nuevos estudiantes para el segundo cuatrimestre escolar y la obtención de licencias.
- Continuamos mostrando nuestro apoyo a los inquilinos que están atravesando momentos complicados facilitándoles un esquema de pagos que les permita resolver su situación, siendo la valoración hasta la fecha satisfactoria del cumplimiento de los acuerdos alcanzados.
- A pesar de las complicaciones de mercado, **estamos logrando mantener precios pre-covid** de forma generalizada, tanto en Coliving, con las mismas tarifas del curso pasado, como en largo

plazo, donde estamos ofreciendo descuentos en la primera anualidad para minimizar el tiempo sin actividad/explotación.

- Hemos **firmado un convenio con la Universidad Carlos III** de Madrid de promoción de nuestro activo habiendo alcanzado más de 400 contactos interesados en nuestras instalaciones para las cerca de 70 plazas que tenemos operativas en estos momentos, habiendo hecho una selección estricta de inquilinos y seleccionado inquilinos de curso completo comprometiéndoles a 10 meses de estancia mínima.
- Con el fin de crear una oferta atractiva para inquilinos de Coliving, que vaya más allá del alojamiento, hemos **creado un servicio de experiencia de cliente** que genere comunidad entre los estudiantes y les facilite su llegada a nuestras instalaciones dándoles información y la creación de planes de ocio en Getafe y Madrid centro, aunque este año han sido muy limitados por las restricciones experimentadas.
- Entre las actuaciones que estamos llevando a cabo para minimizar el impacto de la pandemia, destaca la **contratación de seguros de impago de rentas** en la carteta de largo plazo, una herramienta que no considerábamos conveniente para el proyecto dado que confiábamos en tener una morosidad por debajo del coste de las pólizas (3,98%) pero que con este nuevo status quo hemos decidido activar. Estimamos cerrar el año con una cobertura del 80% en el producto de largo.
- Por último, antes de acabar el año **cerraremos una nueva operación**, formalizando la compraventa del edificio que teníamos señalado con arras en la calle Jaime Hermida, 16 de Madrid, un edificio de 16 viviendas y dos locales comerciales
- Os informamos que en con cargo a las cuentas de 2021 tenemos previsto **repartir nuestro primer dividendo**.

Un vistazo a principales cifras

158 unidades

155 viviendas + 3 locales

>20%

Descuento adquisición
vs. mercado

< 6-8%

Nivel de impagos
Reduciéndose mes a mes

95%

Ocupación de activos

37%

Deuda sobre Valor Bruto

> 10.000 m²

En alquiler de vivienda

≈ 8%

De rentabilidad bruta por alquiler sobre
valor en libros
(9% de objetivo)

≈ €16M

Valor bruto (GAV)

Cartera actual

Evolución mix

unidades ≈ 158

Valor bruto ≈ 16 M EUR

Objetivo mix de ingresos

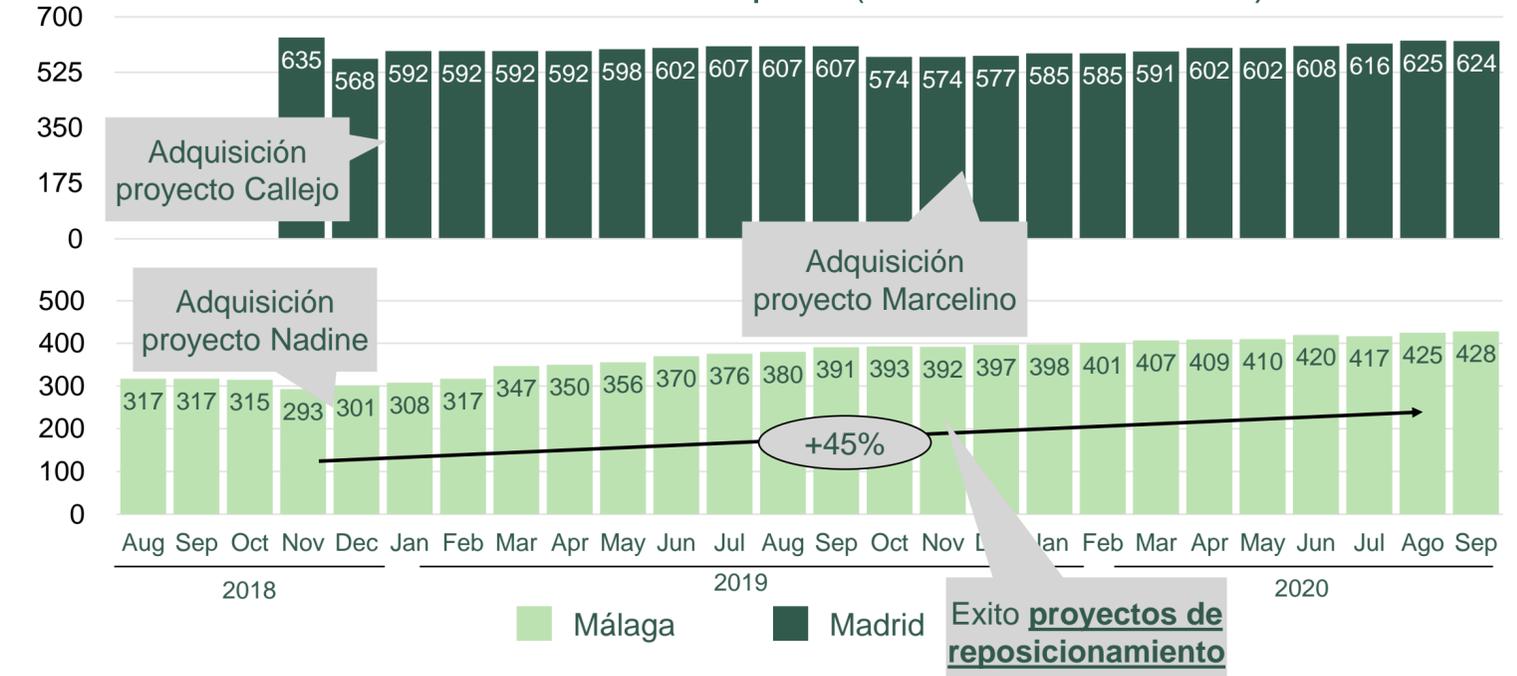


Magnitudes operativas

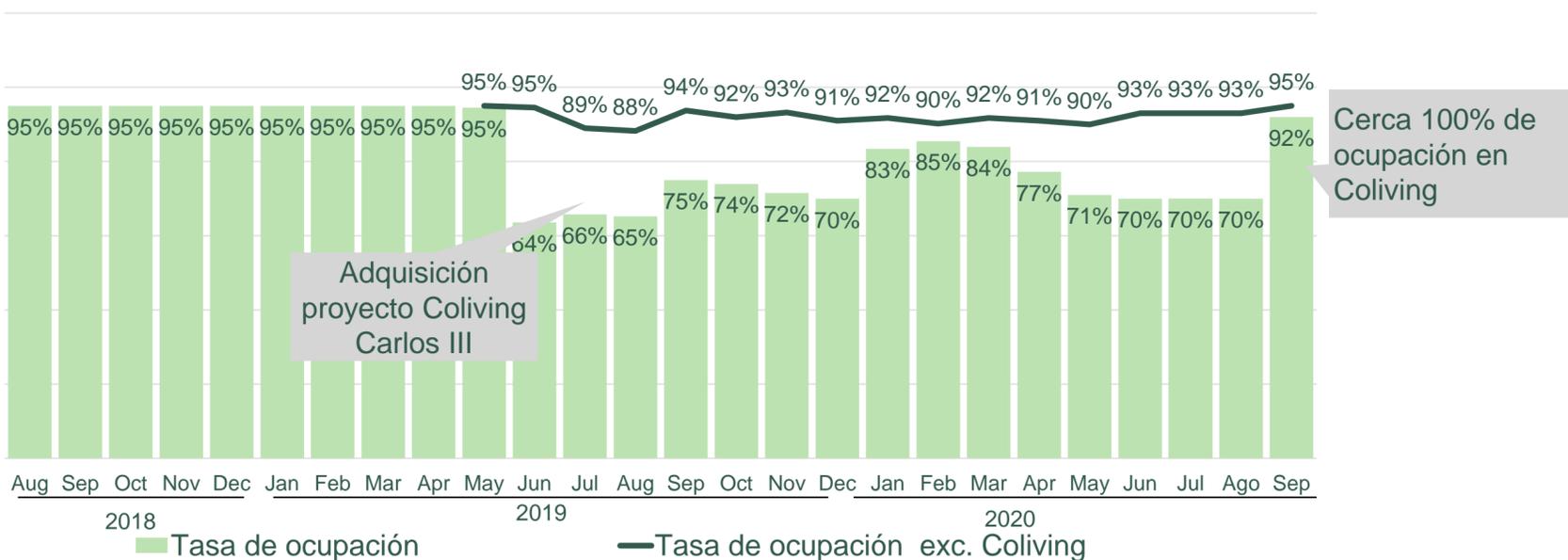
Cartera de activos (Número de viviendas)



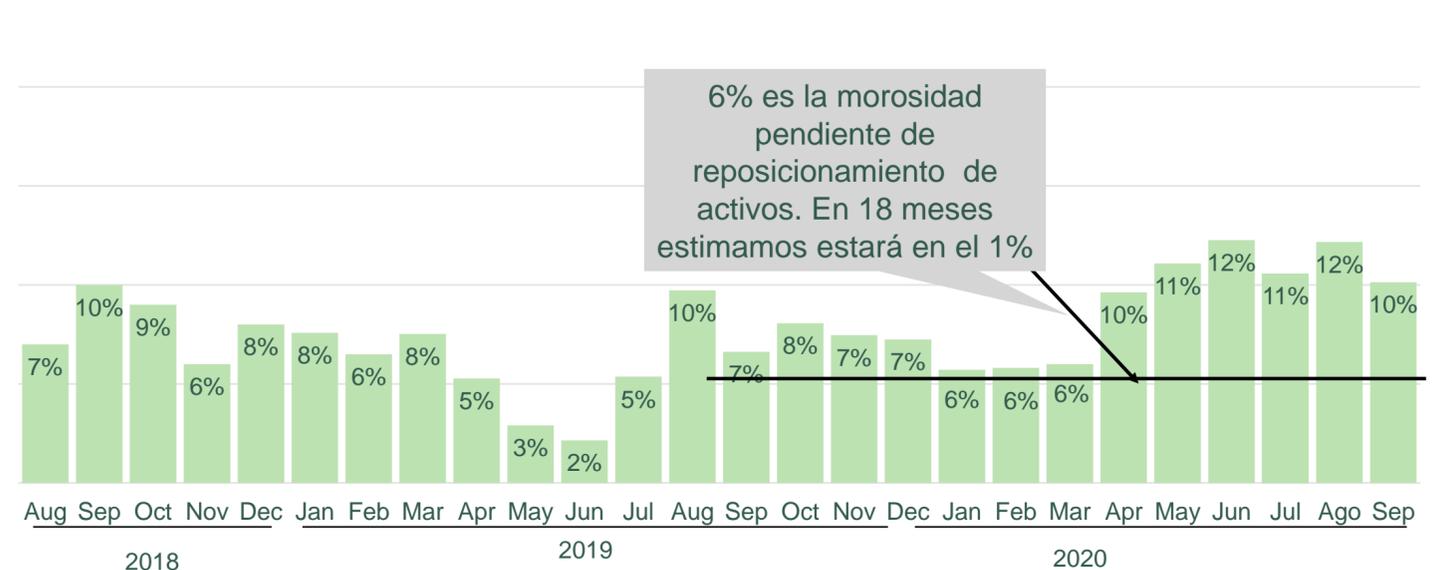
Precio Medio Alquiler (EUR / vivienda / mes)*



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)**



Tasa de morosidad (% ingresos)***

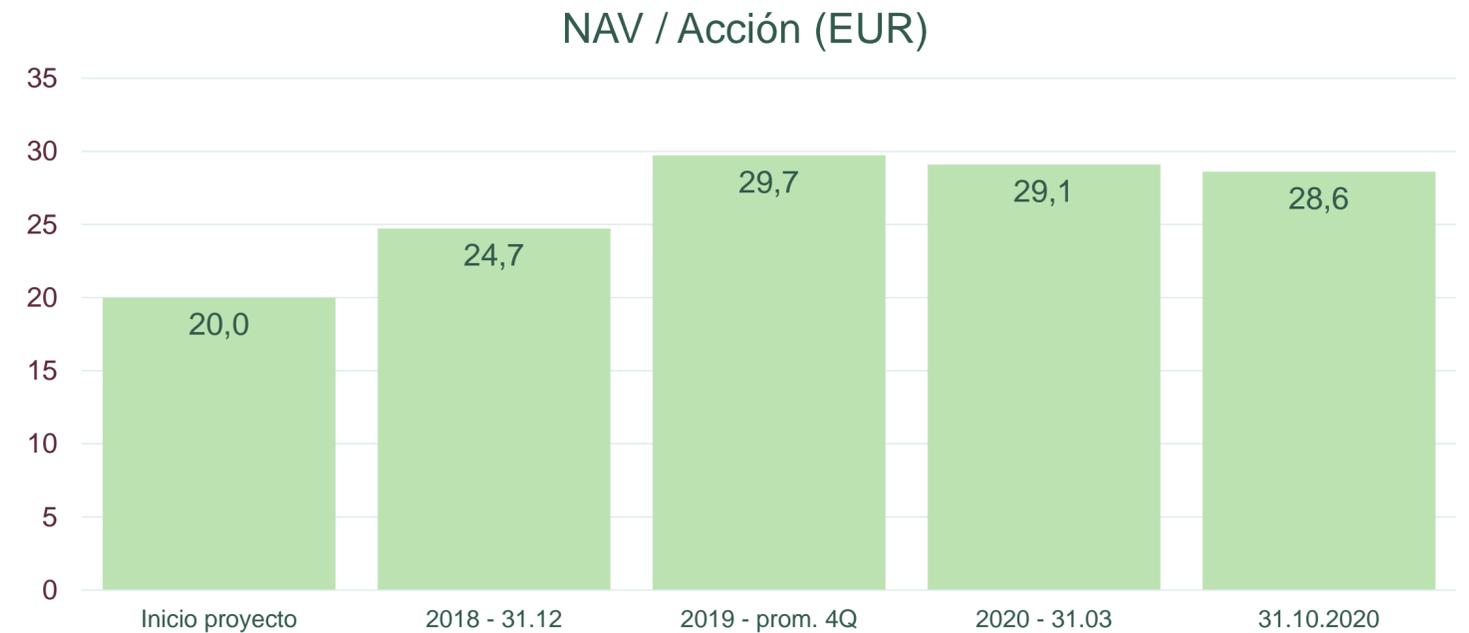
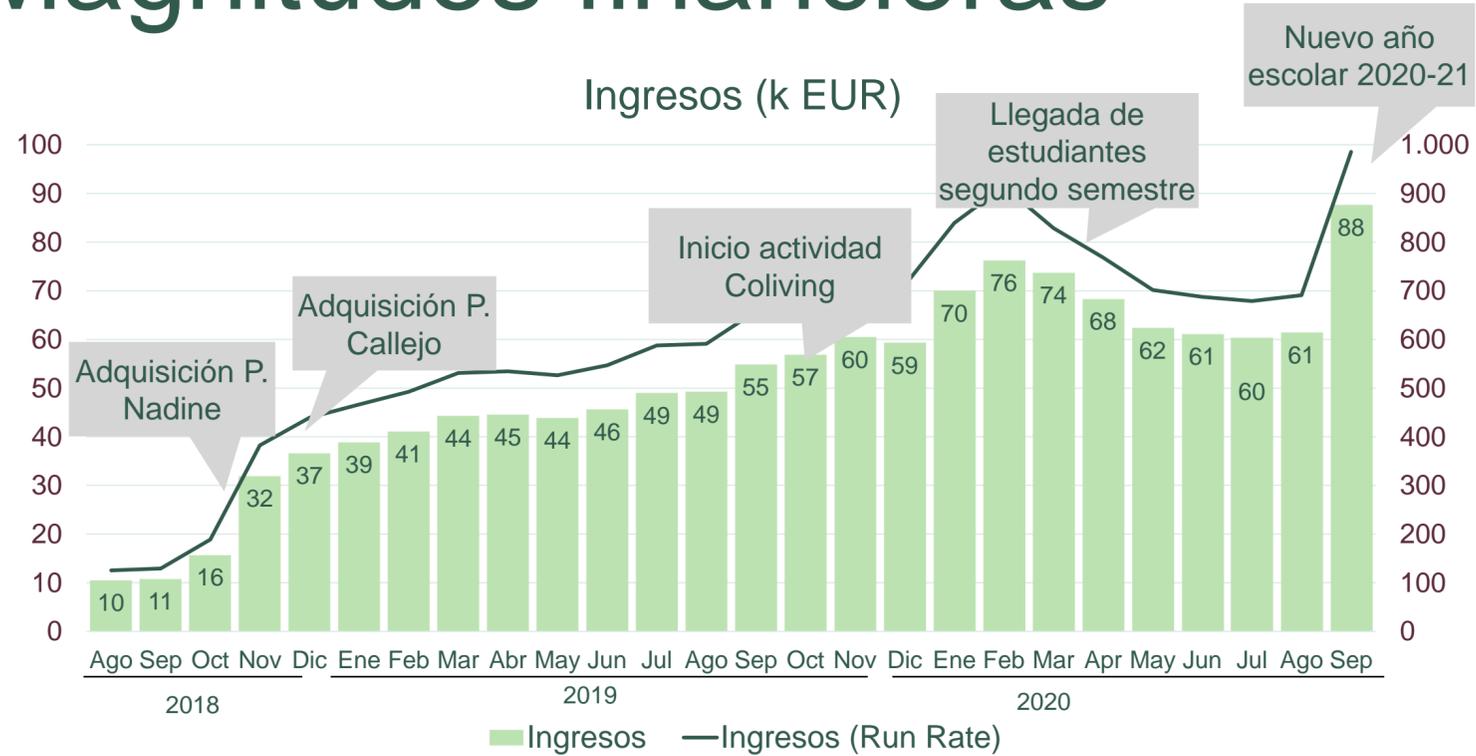


* Excepto Carlos III - Proyecto Coliving

** Alrededor del 2% son locales comerciales que no se pueden alquilar ni adecuar en apartamento y el 3% de la tarifa desocupada se convertirá en contrato en 12 meses ya que el proceso de disolución proindiviso llegará a su fin y se aprobará la legalización de los espacios comerciales para convertirse en apartamentos

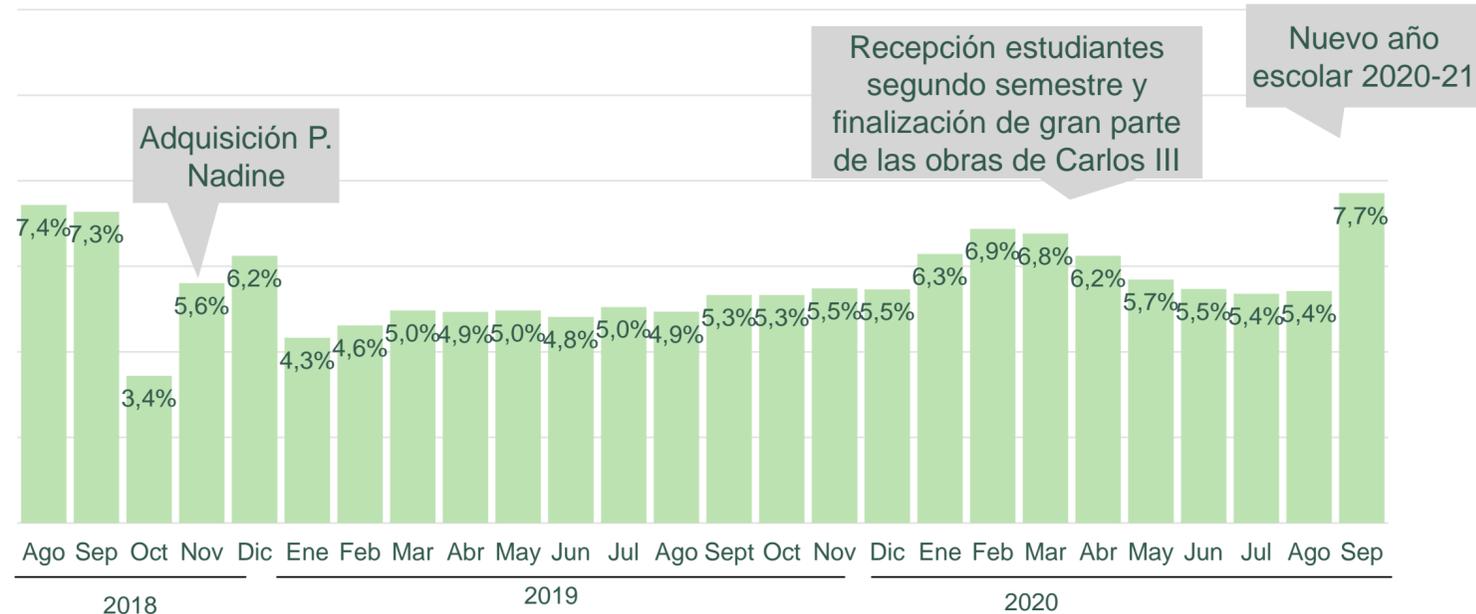
*** Considerando como cobrados alquileres pendientes de pago por Ayuntamiento de Málaga

Magnitudes financieras

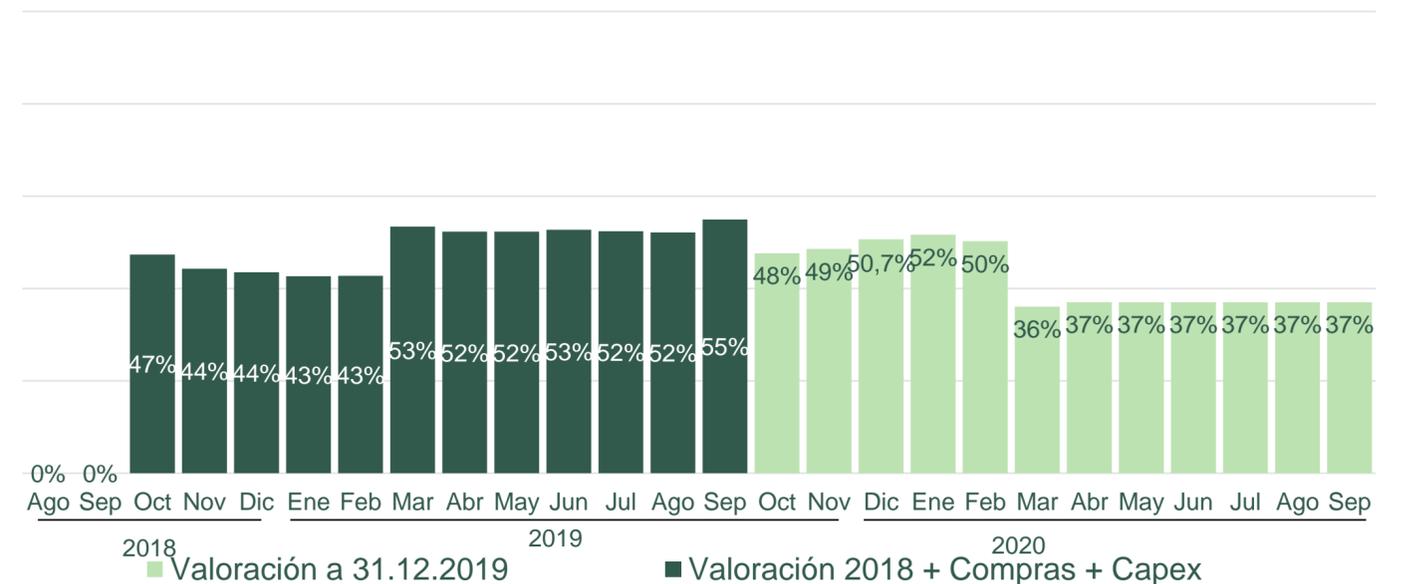


Nota:= Valoración ECO por proyecto + Capex actualizada a final de año por MRICS de CBRE / #acciones

Rentabilidad Bruta (GY%)



Deuda / Valoración (%)



Nota:= el 4Q se toma la valoración de cierre de final de año elaborada por CBRE

Rentabilidad Bruta = Ingresos / [Inm. Mat. + Inversiones Inmobiliarias]

Confidencialidad

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 Properties, Socimi S.A.. Ni este documento ni parte alguna de su contenido podrá ser utilizada para cualquier otro propósito sin el consentimiento previo por escrito de Gavari Properties, Socimi S.A. (en adelante 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 Properties y de otras fuentes. No obstante, ni Gavari Properties, 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 Properties, 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.

