

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



Mayo 2021

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 ("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.	4
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACION.	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.....	9
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.....	14
2.7. Factores de riesgo.....	14
3. INFORMACION RELATIVA A LA AMPLIACION DE CAPITAL.	19
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.	19
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.....	20
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.	26
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.....	27
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.	27

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	27
5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	28
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	28
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.....	28
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión a BME GROWTH	28
ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría.	

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 (“Circular MAB 2/2018”), modificada por la Circular 1/2019 del MAB (actualmente vigente, Circular 1/2020, de 30 de julio, de BME GROWTH).

Igualmente, 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, que fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 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.

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 expresamente conferidas por el Consejo de Administración celebrado el 4 de mayo de 2021, 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 fecha 4 de septiembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de GAVARI acordó delegar en el Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz en derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, en el momento y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del Consejo de Administración, aumentos de capital cumulativamente hasta la mitad del capital social suscrito en el momento de la delegación, esto es, hasta un máximo de 2.514.785 euros. Este acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 10 de septiembre de 2020.

Posteriormente, al amparo de la delegación conferida antes descrita, con fecha 4 de mayo de 2021 el Consejo de Administración acordó ejecutar el aumento del capital social por importe nominal máximo de 2.514.779,02 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 190.658 nuevas acciones ordinarias, con un valor nominal de 13,19 euros y una prima de emisión de 10,56 euros. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 4.528.127,50 euros (es decir 2.514.779,02 euros en concepto de capital social y 2.013.348,48 euros en concepto de prima de emisión), o en su caso será el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta. Estos acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 5 de mayo de 2021.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán en su totalidad a 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 con la ampliación de capital y apalancamiento financiero una capacidad de inversión de en torno a 10 millones de euros. 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 de viviendas a largo plazo y se busca llevar a cabo operaciones “*value add*”, es decir, con activos que tengan pendiente de ejecución procesos de rehabilitación y

reposicionamiento en su sentido más amplio, dando prioridad a las zonas de Usera, Ciudad Lineal y Puente de Vallecas donde continua existiendo una necesidad abrumadora de vivienda atractiva, digna y rehabilitada a precios económicos.

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_S_A_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 8 de marzo de 2021, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, las cuentas anuales del ejercicio 2020, junto con el correspondiente informe de auditoría del auditor Ernst & Young, S.L. (“EY”) de fecha 3 de marzo de 2021, que se adjuntan como Anexo I a este DAR.

Dichas cuentas anuales fueron formulados por el Consejo de Administración de GAVARI el 3 de marzo de 2021 y se prepararon 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, así como con el resto de la legislación mercantil.

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 2020, 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 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2021. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2020 ^(*)	31-03-2021 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocio	219.867	294.691
Aprovisionamientos	-	(5)
Gastos de personal	(487)	(2.816)
Otros gastos de explotación	(187.016)	(164.082)
Amortización del inmovilizado	(41.588)	(52.661)
Otros resultados	411	(2.491)
Resultado de Explotación	(8.813)	72.636
Resultado financiero	(65.859)	(43.394)
Resultado antes de Impuestos	(74.672)	29.242
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(74.672)	29.242

^(*) 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:

- El “Importe neto de la cifra de negocio” se ha incrementado un 34% a raíz del aumento de la ocupación de los inmuebles situados en la calle Daoiz de Getafe y por los alquileres del inmueble adquirido en la calle Jaime Hermida de Madrid.
- Los “Otros gastos de explotación” se han visto reducidos en un 12% al no existir gastos por servicios profesionales relacionados con ampliaciones de capital y la incorporación a negociación en BME GROWTH durante el primer trimestre de 2021.
- El “Resultado financiero” ha disminuido un 34% durante el primer trimestre de 2021 al convertirse en capital al final del primer trimestre de 2020 determinados préstamos que tenía la Sociedad con accionistas con un tipo de interés superior a la financiación bancaria.
- El “Resultado del Ejercicio” es positivo en el primer trimestre de 2021 en comparación con el mismo periodo de 2020 debido principalmente al incremento de los ingresos así como la reducción de los gastos de explotación explicada anteriormente.

Desde las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al periodo de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha del presente DAR, la Sociedad no ha tenido cambios significativos en su posición financiera ni en su negocio.

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 que obtenga 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.

Con ocasión de la incorporación a BME GROWTH de GAVARI en junio de 2020, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2020 y 2021. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 5 de mayo de 2020.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular BME GROWTH 3/2020, la Sociedad publicó el 9 de marzo de 2021, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2020, comparando la cuenta de resultados del ejercicio 2020 auditada con la estimación de la cuenta de resultados para el año 2020 incluida en el apartado 2.16 del DIIM.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	Real 31/12/2020 ^(*)	Previsión DIIM 2020 ^(**)	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	890,0	844,5	105%
Aprovisionamientos	(10,7)	-	-
Gastos de personal	(1,9)	(2,0)	97%
Otros gastos de explotación	(855,7)	(598,0)	143%
Amortización del inmovilizado	(177,7)	(167,6)	106%
Otros resultados	(11,9)	0,4	-
Resultado de Explotación	(166,9)	77,4	-
Resultado Financiero	(174,1)	(167,2)	104%
Resultado antes de Impuestos	(342,0)	(89,8)	-
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del Ejercicio	(342,0)	(89,8)	-

^(*) Cifras auditadas.

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

Respecto a cada uno de los principales epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad, como puede observarse en la tabla anterior, el grado de cumplimiento durante el ejercicio 2020 en relación a las previsiones para el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

- El “Importe neto de la cifra de negocios” ha supuesto el 105% de la previsión anual, debido al buen comportamiento en general de los inmuebles en cuanto a ocupación.

- Los “Otros gastos de explotación” se han situado en el 143% de la estimación de todo el ejercicio, motivado principalmente por los costes de la ampliación realizada el cuarto trimestre, unos mayores gastos operativos de los esperados en la conservación de edificios y sus suministros, unos gastos servicios profesionales (abogados, auditores y arquitectos) extraordinarios y gastos imputados de 2019, así como la incorporación de los seguros de cobertura de rentas que se han contratado para paliar la incertidumbre provocada por la pandemia en los activos alquilados a largo plazo.
- El “Resultado Financiero” ha alcanzado el 104% del importe previsto para todo el año, manteniéndose prácticamente en línea con lo esperado.
- El “Resultado del Ejercicio” ha sido 252 mil euros peor de lo previsto, pese a haberse superado la estimación de ingresos del ejercicio, como consecuencia de la desviación en los “Otros gastos de explotación” explicada anteriormente.

A su vez, la Sociedad consideró conveniente publicar, en la Otra Información Relevante de fecha 9 de marzo de 2021, una actualización de las previsiones del ejercicio 2021 para sustituir las publicadas en el DIIM. Estas nuevas estimaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de fecha 5 de marzo de 2021 y se muestran a continuación:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	Previsión DIIM 2021 ^(*)	Previsión 2021 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	1.008,3	1.166,09
Gastos de personal	(2,0)	(25,0)
Otros gastos de explotación	(422,4)	(585,79)
Amortización del inmovilizado	(168,0)	(216,00)
Otros resultados	-	-
Resultado de Explotación	415,9	339,29
Resultado Financiero	(129,3)	(176,43)
Resultado antes de Impuestos	286,6	162,86
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	286,6	162,86

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

Las nuevas previsiones para el ejercicio 2021 se realizaron considerando los criterios contables históricos de la Sociedad, y se basaron fundamentalmente, en la experiencia pasada, los objetivos futuros establecidos y consensuados con la Gestora, así como en la situación del mercado, recogiendo los efectos que el COVID-19 pudiera tener en las estimaciones.

Para la elaboración de las previsiones, GAVARI tomó como base la cuenta de resultados a cierre de 2020, así como las siguientes principales hipótesis para el periodo proyectado basadas en factores en los que pueden influir los miembros del Consejo de Administración:

Importe neto de la cifra de negocios.

Las estimaciones del “Importe neto de la cifras de negocios” incluyen la renta derivada de los contratos vigentes, así como los próximos contratos o renovaciones que se esperan establecer a medida que vayan venciendo los contratos en vigor. Las cifras estimadas no prevén la adquisición de ningún inmueble nuevo durante el periodo de proyección. En el evento de adquisición de nuevos activos el Consejo reevaluará las previsiones y aprobará unas nuevas en caso de detectar una desviación significativa.

En los contratos de alquiler de viviendas se ha considerado 2 meses de desocupación desde el vencimiento de un contrato hasta la firma de uno nuevo con otro inquilino, mientras que en las renovaciones de contratos con el mismo inquilino no existe desocupación.

Para los alquileres de habitaciones a universitarios en los edificios propiedad de la Sociedad en Getafe se asume una ocupación durante el curso, esto es de septiembre a junio, y la incorporación de tres nuevas viviendas que incrementarán la disponibilidad hasta las 75 habitaciones (+13% vs. curso anterior) con un precio medio de 550 euros la habitación.

El “Importe neto de la cifra de negocios” toma en consideración una morosidad del 7% todo el ejercicio, la cual irá remitiendo gradualmente como consecuencia de las actividades de reposicionamiento y la mitigación del impacto del COVID-19.

Gastos de personal.

Incluye el coste de un empleado que realizaba actividades de gestión de activos y supervisión del personal subcontratado por la Sociedad y de la persona que se encarga de realizar actividades de limpieza en el edificio de la calle Callejo 2 de Madrid.

Otros gastos de explotación.

Recoge principalmente los gastos derivados de la explotación del negocio de alquiler de las viviendas y habitaciones (en torno a 150 mil euros), los costes de estructura de la Sociedad, entre otros de la Gestora, *property management*, gestoría, y asesores legales (aproximadamente 460 mil euros).

Amortización del inmovilizado.

El ritmo de amortización considerado en las previsiones es del 3% para todos los inmuebles de la cartera.

Resultado financiero.

En el “Resultado financiero” se recoge principalmente los costes financieros de los contratos de financiación que tiene suscritos la Sociedad, cuyo coste actual medio se sitúa en el 2,5%.

La Sociedad considera que la previsiones publicadas en la Otra Información Relevante de fecha 9 de marzo de 2021 siguen estando vigentes no habiéndose identificado por el momento, ningún tipo de hecho previsible que haga que las mismas deban ser reestimadas.

No obstante, si fuera necesario, tras la conclusión de la ampliación de capital objeto del presente DAR, la Sociedad procederá a actualizar las previsiones del ejercicio 2021 en función de los nuevos fondos que finalmente sean captados, y publicará las previsiones actualizadas mediante la correspondiente Otra Información Relevante.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 4 de mayo de 2021 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.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de mayo de 2020 y en el DAR de octubre de 2020, 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 obviedad para el público en general, no fueron tratados en el DIIM ni en el DAR previo.

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 el DAR previo, 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 2020, que se adjuntan como Anexo I en el presente DAR.

El saldo vivo total de principal a 31 de diciembre 2020 por los préstamos indicados en el párrafo anterior asciende a 7.219.918 euros, importe que representa un apalancamiento del 35%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos a 31 de diciembre de 2020, el cual asciende a 20.536.000 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 8 de marzo de 2021.

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 Cavero de Carondelet Aguirre, tienen vinculación con la Gestora, ya que D. Juan Merino de Cabo es Presidente y tiene una participación del 85% en la Gestora, así como D. José Manuel de Cabo Marías y D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre son propietarios respectivamente del 10% y 5% 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 derivado de la pandemia de coronavirus.

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia, si bien todo ello podría 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.

Por ahora el impacto en la Sociedad está siendo diferente en los contratos de arrendamientos de viviendas que en los contratos de alquiler de habitaciones a estudiantes en Getafe.

En ese sentido, respecto a los contratos de arrendamientos de viviendas, a 28 de febrero de 2021 la ocupación es de aproximadamente un 93% y la morosidad se sitúa en torno al 8%. No obstante, la Sociedad con el objetivo de minorar al máximo el impacto del efecto de la pandemia inició la contratación de un seguro de rentas para los arrendamientos de viviendas con Aseggrup, compañía del Grupo Divina Pastora. Con ello, a la fecha del presente DAR, aproximadamente el 80% de los contratos de arrendamientos de viviendas cuentan con una cobertura por seguro de rentas, o tienen renta subvencionada por el Ayuntamiento de Málaga o tienen renta antigua.

Por lo que respecta al alquiler de habitaciones, a 28 de febrero de 2021 la ocupación se ha incrementado hasta aproximadamente el 97%, tras las incorporaciones de nuevos estudiantes en enero para cursar el segundo cuatrimestre, y no existe morosidad.

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 no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Tal como se detalla en el apartado 2.5 del presente DAR, la Sociedad ha incluido previsiones o estimaciones para el ejercicio 2021. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas.

Las estimaciones se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, así como en la información que posee la Sociedad a la fecha del DAR. En este sentido, las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el referido

apartado. Adicionalmente, dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y provisiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. Asimismo, podrían producirse desviaciones por causas ajenas a su control que influyan en los resultados futuros de la Sociedad y, por tanto, en el cumplimiento de las provisiones.

En caso de que se produjesen desviaciones de las provisiones o estimaciones, éstas podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en la cotización de la acción 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 8 de marzo de 2021, CBRE ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, según los criterios establecidos por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de julio de 2017 “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.

A la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, el capital social de la Sociedad asciende a 5.500.915,88 euros, representado por 417.052 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Con fecha 4 de septiembre de 2020, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de GAVARI acordó delegar en el Consejo de Administración, en la forma más amplia y eficaz en derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo máximo de 5 años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de la Junta General, acuerde, en una o varias veces, en el momento y a medida que las necesidades de la Sociedad lo requieran a juicio del Consejo de Administración, aumentos de capital cumulativamente hasta la mitad del capital social suscrito en el momento de la delegación, esto es, hasta un máximo de 2.514.785 euros. Este acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 10 de septiembre de 2020.

Posteriormente, al amparo de la delegación conferida antes descrita, con fecha 4 de mayo de 2021 el Consejo de Administración acordó ejecutar el aumento del capital social con derecho de suscripción preferente para el accionista por importe nominal máximo de 2.514.779,02 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 190.658 nuevas acciones ordinarias, con un valor nominal de 13,19 euros por acción y una prima de emisión de 10,56 euros por acción. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 4.528.127,50 euros (es decir 2.514.779,02 euros en concepto de capital social y 2.013.348,48 euros en concepto de prima de emisión), o en su caso será el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta. Estos acuerdos fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante el 5 de mayo de 2021.

Por tanto, en virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de 4 de septiembre de 2020 y del acuerdo del Consejo de Administración de la misma de 4 de mayo de 2021, los términos y condiciones de la ampliación de capital aprobada son los que se detallan a continuación (la "Ampliación de Capital").

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

Se ha acordado aumentar el capital social de la Sociedad por importe nominal máximo total de 2.514.779,02 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 190.658 nuevas acciones ordinarias de 13,19 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las

acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (las “Nuevas Acciones”), numeradas de la 417.053 a la 607.710, ambas inclusive. Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, se ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 23,75 euros (el “Precio de Suscripción”) de los cuales 13,19 euros se corresponde con el valor nominal de las acciones y 10,56 euros a la prima de emisión.

En caso de suscribirse completamente, el importe total efectivo de la emisión ascenderá a 4.528.127,50 euros, de los cuales 2.514.779,02 euros son de cifra de capital social (nominal) y 2.013.348,48 euros son de prima de emisión.

Las Nuevas Acciones serán nominativas y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), y a sus entidades participantes autorizadas (las “Entidades Participantes”) en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

Capital resultante de la ampliación

De suscribirse íntegramente la ampliación de capital, el capital social de la Sociedad resultante será de 8.015.694,90 euros, dividido en 607.710 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie, acumulables e indivisibles numeradas del 1 a 607.710 ambas, inclusive.

Se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Discrecional que se describen posteriormente.

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

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente; y
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de suscripción preferente

a) Derechos de Suscripción Preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 2 acciones antiguas (la “Relación de Canje”), los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME (el “Anuncio de Aumento de Capital”) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del Anuncio de Aumento de Capital (los “Accionistas Legitimados”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente (según este término se define ulteriormente), ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción a la Relación de Canje correspondiendo a cada acción antigua un derecho de suscripción preferente. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones (los “Inversores”).

A la fecha precedente a la de la celebración del Consejo de Administración de 4 de mayo de 2021, el número de acciones en autocartera asciende a 3.167.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular la Relación de Canje.

A los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista D. Juan Merino de Cabo ha renunciado a los derechos de suscripción preferente correspondientes a 32.569 acciones de su titularidad, ante la entidad participante en Iberclear depositaria de sus acciones. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 381.316.

Con objeto de no suspender la actividad del Proveedor de Liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración de 4 de mayo de 2021 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista D. Juan Merino de Cabo, titular de 47.500 acciones a la fecha del citado Consejo, se compromete a comprar o vender a la Sociedad las acciones correspondientes mediante una aplicación al tipo de emisión de esta ampliación.

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al Precio de Suscripción, esto es, 23,75 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente (los Accionistas Legitimados), y los terceros inversores (los Inversores) que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 503 de la Ley de Sociedades de Capital, conforme a la redacción dada por la Ley 5/2021 de 12 de abril (aplicable a la Sociedad de conformidad con la disposición adicional 13ª de la Ley de Sociedades de Capital en su redacción dada por la referida Ley 5/2021 de 12 de abril, al estar las acciones de la Sociedad incorporadas a negociación en BME GROWTH), el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a) anterior, se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del Anuncio de Aumento de Capital en el BORME, y finalizará transcurridos catorce días desde esa fecha (el “Periodo de Suscripción Preferente”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de 4 de septiembre de 2020 y del acuerdo del Consejo de Administración de la misma de 4 de mayo de 2021, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, y que los mismos sean negociables en dicho segmento a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del Anuncio de Aumento de Capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de cinco (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración de BME MTF Equity y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la entidad participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, manifestando su voluntad de suscribir las acciones nuevas que conforme a la Relación de Canje les corresponda e indicando si desean suscribir adicionalmente más acciones en caso de haberlas (esto es, las Acciones Sobrantes, tal y como este término se define más adelante).

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren. Igualmente, las peticiones relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

El número de acciones que se podrá suscribir será en todo caso un número entero positivo, sin decimales ni fracciones, que resultará de aplicar la Relación de Canje y cada acción suscrita deberá ser desembolsada al precio de 23,75 euros por acción.

El desembolso íntegro del importe de suscripción de las acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

e) Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente es Banco de Sabadell, S.A.. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y, en su caso, el número total de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado.

Una vez finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente, en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles:

- (i) Verificará el efectivo desembolso efectuado, y
- (ii) Determinará si hubieran quedado acciones no suscritas (las "Acciones Sobrantes")

En caso de que se apreciase algún defecto en los aspectos indicados anteriormente, la Entidad Agente comunicará dicho extremo a la entidad participante en Iberclear afectada dentro del plazo antes indicado para que en un nuevo plazo de dos (2) días hábiles subsane el defecto detectado. Si en dicho plazo no fuera subsanado el defecto, se entenderá que el accionista renuncia totalmente al derecho de suscripción preferente que le asiste.

La Entidad Agente reportará seguidamente al Consejo de Administración de la Sociedad.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente pusiera en conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad que quedan Acciones Sobrantes, se abrirá un periodo de suscripción adicional de las acciones (el "Período de Asignación Discrecional").

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el día hábil siguiente al de finalización de los plazos indicados en el apartado anterior sobre el Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de tres (3) días hábiles.

Durante este periodo, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá ofrecer las Acciones Sobrantes entre terceros inversores en España y fuera de España, según la normativa aplicable en cada país, que pudieran ser identificados por la propia Gestora (Gavari Properties Assets Management, S.L.) u otras entidades que a tal fin pudieran contratarse. Los terceros inversores podrán presentar peticiones de suscripción de acciones de adjudicación discrecional ante la Entidad Agente. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

Finalizado el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración de la Sociedad en atención a las peticiones de terceros inversores recibidas y a las peticiones de los Accionistas Legitimados e Inversores que hubieran manifestado su voluntad de suscribir Acciones Sobrantes durante el Periodo de Suscripción Preferente, decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los interesados, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional y notificará a los accionistas e inversores adjudicatarios el número de Nuevas Acciones que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Una vez comunicadas las asignaciones de acciones de adjudicación discrecional a los accionistas e inversores, sus peticiones se convertirán en órdenes de suscripción en firme.

El desembolso de las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional deberá realizarse no más tarde de las 48 horas del siguiente día hábil respecto a la notificación de adjudicación de las Acciones Sobrantes.

Entrega de las acciones

Cada uno de los suscriptores de las Nuevas Acciones de GAVARI objeto de la presente ampliación

de capital tendrá derecho a obtener de la entidad participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez finalizado el Período de Asignación Discrecional, desembolsadas aquellas Nuevas Acciones que se hubieran suscrito hasta la fecha y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará un testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear.

La Sociedad publicará, a través de los medios habilitados por BME GROWTH, la correspondiente Otra Información Relevante sobre el resultado de la suscripción relativo al Periodo de Suscripción Preferente, y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, publicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Otra Información Relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las Nuevas Acciones objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las Nuevas Acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, a partir de la fecha en la que queden inscritas en los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Período de Suscripción Preferente, siempre y cuando hubiese quedado íntegramente suscrito.

Asimismo, se autoriza expresamente la suscripción incompleta de la ampliación de capital, de modo que el capital social quedará efectivamente ampliado en la parte que finalmente resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Período de Asignación Discrecional, de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en BME

GROWTH estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas a BME GROWTH una vez realizada la inscripción de las Nuevas Acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante la correspondiente Otra Información Relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “Ley del Mercado de Valores”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

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.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de GAVARI tiene conocimiento de la intención en firme del consejero D. José Manuel de Cabo Marías de acudir a la ampliación de capital en la proporción que le corresponde a su participación accionarial directa en la Sociedad o en parte de ella. A su vez, los miembros del Consejo de Administración, D. Alberto Gutknecht Donoso, D. Juan Merino de Cabo, y D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre han manifestado su intención en firme de no acudir a la ampliación de capital.

Por su parte VK Vazquez Krasnow, S.L., Loncito, S.L. y D. Luis Sanz Arrilla, accionistas no consejeros que ostentan una participación directa superior al 5% del capital de GAVARI, han manifestado su intención en firme de acudir a la ampliación de capital. La beneficiaria última del 100% de VK Vazquez Krasnow, S.L. es Dña. Ana Marta Malo Jiménez, cónyuge del consejero de la Sociedad D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre. Loncito, S.L. está participada en un 5,84% por el Sr. Cavero de Carondelet Aguirre y en un 38,40% por D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou. Este último no ha manifestado todavía su intención en firme de acudir o no a la ampliación de capital en la proporción que le corresponde a su participación accionarial directa en la Sociedad.

El otro accionista no consejero con una participación directa igual o superior al 5% del capital de la Sociedad, D. Pablo Sabría Mayorga, tampoco ha manifestado todavía su intención al respecto.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la

presente ampliación por parte de alguno de ellos, la Sociedad informará de la misma a través de la correspondiente Otra Información Relevante.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan.

El régimen legal aplicable a las Nuevas Acciones de GAVARI 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 acciones de GAVARI son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones serán denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emitan con ocasión de la ampliación de capital, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

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 de la ampliación de capital 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.

No aplica.

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. Sans Sampietro Abogados, S.L.P., con nombre comercial Bossar Abogados, N.I.F. B-85534592 y domicilio social en calle Castello 82, 2º izquierda, 28006 Madrid, 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 2020, 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 2020



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 2020, 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 2020, 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 2020, la Sociedad tiene registradas en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 12.466 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 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 2020, 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 2020 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 01/21/02574 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)

51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL, email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Fecha: 2021.03.03 14:57:36 +0100

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

3 de marzo de 2021

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales

Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2020
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
- Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
- Memoria correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
- Informe de gestión correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Euros)

<i>Activo</i>	NOTAS	2020	2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		14.799.615,70	11.962.309,31
II. Inmovilizado material	5	2.299.090,09	0,00
Inmovilizado en curso y anticipos		2.299.090,09	-
III. Inversiones inmobiliarias	6	12.465.693,97	11.939.936,94
Terrenos		6.615.107,20	6.615.107,20
Construcciones		5.850.586,77	5.324.829,74
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	34.831,64	22.372,37
Otros activos financieros		34.831,64	22.372,37
B) ACTIVO CORRIENTE		639.016,52	432.494,10
I. Existencias		6.486,96	0,00
Anticipo a proveedores		6.486,96	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	112.954,03	56.832,95
Clientes ventas y prestación de servicios		112.943,48	56.832,95
Otros créditos con las Administraciones Públicas		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	31.993,89	3.450,36
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	417.893,85	302.523,00
Tesorería		417.893,85	302.523,00
TOTAL ACTIVO		15.438.632,22	12.394.803,41

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Euros)

<i>Pasivo</i>	NOTAS	2020	2019
A) PATRIMONIO NETO	9	7.931.581,53	4.045.049,34
A-1) Fondos propios		7.931.581,53	4.045.049,34
I. Capital		5.500.915,88	2.236.710,00
Capital escriturado		5.500.915,88	2.236.710,00
II. Prima de emisión		3.303.517,42	2.313.144,40
III. Reservas		(40.530,04)	(34.631,98)
Otras reservas		(40.530,04)	(34.631,98)
IV. Acciones y Participaciones en patrimonio		(80.152,59)	-
V. Resultados de ejercicios anteriores		(470.173,08)	(59.706,48)
VI. Otras aportaciones de socios		60.036,00	-
VII. Resultado del ejercicio		(342.032,06)	(410.466,60)
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.879.236,00	5.318.594,64
II. Deudas a largo plazo	10	6.879.236,00	5.318.594,64
Deudas con entidades de crédito		6.821.025,50	5.286.903,81
Otros pasivos financieros		58.210,50	31.690,83
C) PASIVO CORRIENTE		627.814,69	3.031.159,43
II. Deudas a corto plazo	10	434.000,91	2.783.264,26
Deudas con entidades de crédito		398.892,24	252.985,74
Otros pasivos financieros		35.108,67	2.530.278,52
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	182.783,12	226.052,17
Proveedores		28.743,07	307,43
Acreedores varios		149.412,83	211.112,76
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		94,27	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		4.532,95	14.631,98
V. Periodificaciones a corto plazo	14	11.030,66	21.843,00
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		15.438.632,22	12.394.803,41

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Euros)

<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	NOTA	2020	2019
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	890.056,50	587.413,90
Ventas		890.056,50	587.413,90
4. Aprovisionamientos		(10.709,11)	-
Trabajos realizados por otras empresas		(10.709,11)	-
6. Gastos de personal	13	(1.940,31)	(3.045,76)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.443,24)	(2.283,48)
Cargas sociales		(497,07)	(762,28)
7. Otros gastos de explotación		(855.670,35)	(528.543,11)
Servicios exteriores	13	(778.568,10)	(469.577,02)
Tributos		(38.667,33)	(41.931,83)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(38.434,92)	(17.034,26)
8. Amortización de inmovilizado	13	(177.693,96)	(114.873,77)
12. Otros resultados		(11.936,08)	(5.382,32)
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(167.893,31)	(64.431,06)
13. Ingresos financieros		531,43	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		531,43	-
De empresas del grupo y asociadas		55,50	-
Por deudas con terceros		475,93	-
14. Gastos financieros	13	(174.670,18)	(346.035,54)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(30.121,18)	(15.240,87)
Por deudas con terceros		(144.549,00)	(330.794,67)
B) RESULTADO FINANCIERO		(174.138,75)	(346.035,54)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(342.032,06)	(410.466,60)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(342.032,06)	(410.466,60)

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020

A) Estado de ingresos y gastos

(Expresado en Euros)

	NOTA	Importe 2020	Importe 2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(342.032,06)	(410.466,60)
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)		(342.032,06)	(410.466,60)

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
A88146592

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en Euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	1.910.210,00	1.939.731,00	(34.777,58)	0,00	0,00	59,00	(59.706,48)	3.755.515,94
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(410.466,60)	(410.466,60)
II. Operaciones con socios o propietarios	326.500,00	373.413,40				(59,00)		699.854,40
1. Aumentos de capital	326.500,00	373.413,40						699.913,40
3. Otras operaciones con socios o propietarios						(59,00)		(59,00)
III. Otras variaciones del patrimonio neto			145,60		(59.706,48)		59.706,48	145,60
2. Otras variaciones			145,60		(59.706,48)		59.706,48	145,60
B. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	2.236.710,00	2.313.144,40	(34.631,98)	0,00	(59.706,48)	0,00	(410.466,60)	4.045.049,34
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	2.236.710,00	2.313.144,40	(34.631,98)	0,00	(59.706,48)	0,00	(410.466,60)	4.045.049,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(342.032,06)	(281.601,23)
II. Operaciones con socios o propietarios	3.264.205,88	990.373,02	(5.898,06)	(80.152,59)		60.036,00		3.244.089,29
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		(20.116,59)
III. Otras variaciones del patrimonio neto					(410.466,60)		410.466,60	924.044,13
2. Otras variaciones					(410.466,60)		410.466,60	924.044,13
D. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	5.500.915,88	3.303.517,42	(40.530,04)	(80.152,59)	(470.173,08)	60.036,00	(342.032,06)	7.931.581,53

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en Euros)

	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(342.032,06)	(410.466,60)
2. Ajustes del resultado		177.693,96	114.873,77
a) Amortización del inmovilizado (+)	13	177.693,96	114.873,77
3. Cambios en el capital corriente		(145.232,96)	67.343,15
a) Existencias (+/-)		(6.486,96)	0,00
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		(56.121,08)	(47.032,23)
c) Inversiones financieras (+/-)			(68.651,95)
d) Otros activos corrientes (+/-)		(28.543,53)	20.752,00
e) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		(43.269,05)	148.765,33
f) Otros pasivos corrientes (+/-)		(10.812,34)	13.510,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		(309.571,06)	(228.249,68)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(3.015.000,35)	(5.034.760,41)
a) Inmovilizado material	5	(2.299.090,09)	182.902,85
b) Inversiones inmobiliarias	6	(703.450,99)	(5.201.447,71)
c) Otros activos financieros		(12.459,27)	(16.215,55)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(3.015.000,35)	(5.034.760,41)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.228.564,25	700.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		4.228.564,25	700.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(788.621,99)	4.642.753,89
a) Emisión		1.560.641,36	4.114.737,49
1. Deudas con entidades de crédito (+)	10	1.534.121,69	4.096.410,95
2. Otras deudas (+)		26.519,67	18.326,54
b) Devolución y amortización de		(2.349.263,35)	528.016,40
1. Deudas con entidades de crédito (-)	10	145.906,50	(1.990.234,02)
2. Otras deudas (-)		(2.495.169,85)	2.518.250,42
11. Pagos dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		3.439.942,26	5.342.753,89
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		302.523,00	222.779,20
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		417.893,85	302.523,00

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

**Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020
y 31 de diciembre de 2020 (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

07 – ACTIVOS FINANCIEROS

08- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

- 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

01 - CONSTITUCIÓN, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle del Pinar número 15, 1ºB Oficina 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. Compra-venta 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.

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

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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 2020

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:

- 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.
- 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.
- 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.

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, 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 2020 el fondo de maniobra asciende a 11.201,83 euros (2.599 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2019). 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.

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 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

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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) Periodo 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 periodo 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 periodo 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.

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 períodos 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 2020, 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.

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.

8. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia. En la nota 16 de información sobre riesgos se describen los impactos sobre las operaciones de esta situación, así como las medidas adoptadas por parte de la compañía.

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2020, 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	2020
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(342.032,06)
TOTAL A REPARTIR	
Aplicación de resultados negativos:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(342.032,06)
TOTAL APLICADO	(342.032,06)

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.

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.

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. Estas valoraciones externas fueron realizadas con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La determinación del valor razonable de activos ha sido realizada al 31 de diciembre de 2020, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa. La valoración del total de activos de la sociedad se ha llevado a cabo CBRE Valuation Advisory S.A., determinando el valor de mercado 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.

- 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 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:

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

	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.

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.

5. Activos financieros:

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar:

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y 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 inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación:

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

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 transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Deterioro de valor de los activos financieros:

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de estos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

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.

6. Pasivos financieros:

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar:

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo, que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

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 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 2020 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

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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.

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.

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 2020, 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.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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.

14. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales abreviadas 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	2020	2019
SALDO INICIAL BRUTO	-	182.902,85
(+) Entradas	2.299.090,09	-
(+/-) Traspasos	-	(182.902,85)
SALDO FINAL BRUTO	2.299.090,09	-

A lo largo del ejercicio 2020 con miras a la adquisición de un nuevo edificio sito en la calle Jaime Hermida número 16 (Madrid), se han llevado a cabo diversas operaciones. que han sido tratadas en balance como inmovilizado en curso, así como el precio de adquisición del citado edificio y los gastos inherentes a la compraventa del mismo realizada con fecha 23 de diciembre de 2020. El importe de esta partida de balance a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.299.090,09 euros.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Entre las operaciones previas llevadas a cabo para la adquisición del edificio cabe mencionar la ejecución de Due Diligences con Bird and Bird y RTA Management gestión integ. De activ. S.L. o la realización de valoraciones por CBRE. El importe de estas operaciones se cifra en 21.006,91 euros.

La adquisición del edificio se ha culminado en fecha 23 de diciembre de 2020 mediante escritura pública con número de protocolo dos mil trescientos treinta y cinco ante el notario Luis Rueda Esteban. El precio global de la compraventa ha sido 2.249.000 euros, correspondiendo 1.504.641,55 euros a suelo y 744.358,45 euros a construcción.

La propiedad descrita en el párrafo anterior actúa como garantía del préstamo hipotecario contraído con Bankinter S.A. con fecha 26 de diciembre de 2020 por importe de 1.500.000 euros y con el fin de su propia adquisición.

Los gastos inherentes a la operación de compraventa descrita anteriormente tales como notarios, impuestos o Registro y tratados también como inmovilizado en curso en balance ascienden a 29.083,18 euros.

Esta partida que a 31 de diciembre se recoge en una cuenta de inmovilizado material por estar en curso será en el ejercicio 2021 reclasificada a cuentas de inversiones inmobiliarias en el momento en que entre en condiciones de funcionamiento.

No existe más saldo en las cuentas de inmovilizado material que el descrito en los párrafos anteriores al haberse producido en el ejercicio 2019 la reclasificación del total del importe a inversiones inmobiliarias por la naturaleza de los bienes comprendidos en tales cuentas y el destino de los mismos.

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

06.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos en los ejercicios 2019 y 2020 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones, mobiliario e instalaciones técnicas) es el siguiente:

(euros)	Saldo Final (2019)	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo Final (31.12.2020)
<i>Coste</i>					
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
<i>Amortización Acumulada</i>					
Construcciones y Mobiliario	(131.505,28)	(177.693,96)	-	-	(309.199,24)
	(131.505,28)	(177.693,96)	-	-	(309.199,24)
Valor Neto contable	11.939.936,93	525.757,05	-	-	12.465.693,97

(euros)	Saldo inicial (2018)	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo Final (2019)
<i>Coste</i>					
Terreno	4.232.181,32	2.365.982,24	-	16.943,64	6.615.107,20
Construcciones	2.637.813,19	2.545.864,36	-	182.902,86	5.366.580,41
Mobiliario	-	89.754,61	-	-	89.754,61
	6.869.994,51	5.001.601,21	-	199.846,50	12.071.442,22
<i>Amortización Acumulada</i>					
Construcciones	(16.631,51)	(110.693,41)	-	-	(127.324,92)
Mobiliario	-	(4.180,36)	-	-	(4.180,36)
	(16.631,51)	(114.873,77)	-	-	(131.505,28)
Valor Neto contable	6.853.363,00	4.886.727,44	-	199.846,50	11.939.936,94

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Durante el ejercicio 2020 las altas se corresponden principalmente con conceptos activables que incrementan el valor de los inmuebles, principalmente obras de mejora en las viviendas o edificios. El desglose es 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
<i>Dolores Cerezo 2</i>	1.094.213,78		20.772,38	1.114.986,16
<i>Dolores Cerezo 4</i>	1.030.073,01		88.091,31	1.118.164,32
<i>CARCELERAS 3</i>	439.538,05		40.988,06	480.526,11
<i>CARCELERAS 5</i>	437.548,52		2.718,97	440.267,49
<i>CARCELERA 7</i>	464.482,04		47.879,51	512.361,55
<i>CAÑAS 3</i>	398.970,25		24.737,17	423.707,42
<i>CAÑAS 7</i>	411.162,96		3.384,30	414.547,26
<i>LEANDRO MARTINEZ 37</i>	507.402,79		41.203,23	548.606,02
<i>ZALDIVAR 2, ESC. DCHA</i>				
<i>ASCAO 57, ESC. DCHA, 5</i>				
<i>ANTURCE 69, BAJO A, P</i>				
<i>BERASTEGUI 8, 1 IZQDA</i>				
<i>ANTONIO FOLGUERAS 5, 2</i>				
<i>VENANCIO MARTIN 27, 5</i>				
<i>SIERRA DE CARBONERA 43</i>				
<i>ESTEBAN COLLANTES 50,</i>	1.634.501,24		14.061,58	1.648.562,82
<i>CASTILLO DE SIMANCAS 1</i>				
<i>YECLA 7, ESC. DCHA, 4</i>				
<i>JOSE ARCONES GIL 58, 5</i>				
<i>ENRIQUE VELASCO 18, 2</i>				
<i>LOPEZ GRASS 31, 5 C,</i>				
<i>ALMONACID 19, 4 C, MA</i>				
<i>SAN HERCULANO 5, 5 B,</i>				
<i>LOPEZ GRASS 29, 5 C,</i>				
<i>CALLEJO 2</i>	1.232.842,11		8.615,27	1.241.457,38
<i>Daoiz 38</i>				
<i>Daoiz 40</i>	3.264.026,42		337.142,60	3.601.169,02
<i>Daoiz 42</i>				
<i>Daoiz 46</i>				
<i>Marcelino Alvarez</i>	1.156.681,04		73.856,63	1.230.537,67
Valor Neto contable	12.071.442,21	-	703.451,01	12.774.893,22

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2019 para los distintos inmuebles fue el siguiente:

euros	Saldos a 2018	Adquisiciones inmuebles 2019 (precio de adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2019	Saldo costes Inversiones Inmobiliarias a 31.12.2019
<i>Dolores Cerezo 2</i>	990.254,76		103.959,02	1.094.213,78
<i>Dolores Cerezo 4</i>	959.508,88		70.564,13	1.030.073,01
<i>CARCELERAS 3</i>	364.880,74		74.657,31	439.538,05
<i>CARCELERAS 5</i>	370.165,34		67.383,18	437.548,52
<i>CARCELERA 7</i>	340.007,30		124.474,74	464.482,04
<i>CAÑAS 3</i>	308.756,54		90.213,71	398.970,25
<i>CAÑAS 7</i>	319.415,68		91.747,28	411.162,96
<i>LEANDRO MARTINEZ 37</i>	360.653,83		146.748,96	507.402,79
<i>ZALDIVAR 2, ESC. DCHA</i>				
<i>ASCAO 57, ESC. DCHA, 5</i>				
<i>ANTURCE 69, BAJO A, P</i>				
<i>BERASTEGUI 8, 1 IZQDA</i>				
<i>ANTONIO FOLGUERAS 5, 2</i>				
<i>VENANCIO MARTIN 27, 5</i>				
<i>SIERRA DE CARBONERA 43</i>				
<i>ESTEBAN COLLANTES 50,</i>	1.625.340,44		9.160,80	1.634.501,24
<i>CASTILLO DE SIMANCAS 1</i>				
<i>YECLA 7, ESC. DCHA, 4</i>				
<i>JOSE ARCONES GIL 58, 5</i>				
<i>ENRIQUE VELASCO 18, 2</i>				
<i>LOPEZ GRASS 31, 5 C,</i>				
<i>ALMONACID 19, 4 C, MA</i>				
<i>SAN HERCULANO 5, 5 B,</i>				
<i>LOPEZ GRASS 29, 5 C,</i>				
<i>CALLEJO 2</i>	1.231.011,00		1.831,11	1.232.842,11
<i>Daoiz 38</i>				
<i>Daoiz 40</i>		1.865.205,20	1.398.821,22	3.264.026,42
<i>Daoiz 42</i>				
<i>Daoiz 46</i>				
<i>Marcelino Alvarez</i>		1.074.200,00	82.481,04	1.156.681,04
Valor contable	6.869.994,51	2.939.405,20	2.262.042,50	12.071.442,21

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

La Sociedad ha adquirido en el ejercicio 2019 los siguientes inmuebles que califica contablemente como inversión inmobiliaria:

- Proyecto Carlos III: comprende la adquisición mediante escritura pública con número de protocolo mil sesenta y cuatro a fecha 5 de junio de 2019 ante el notario Luis Rueda Esteban de los edificios con números 38, 40, 42 y 46 de la calle Daoiz, sita en Getafe (Madrid) en su práctica totalidad, a excepción del 50% de tres de las treinta y ocho viviendas que componen los mencionados edificios (para una de los cuales ya ha sido resuelto el proceso de disolución de proindiviso). El precio global de la compraventa ascendió a 1.865.205,20 euros.
- Proyecto Marcelino Álvarez: comprende la adquisición mediante escritura pública con número de protocolo mil setecientos ochenta y ocho, a fecha 27 de septiembre de 2019 ante el notario Luis Rueda Esteban del edificio con número 13 de la calle Marcelino Álvarez, sita en Madrid. El precio global de la compraventa ascendió a 1.074.200,00 euros.

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	100%
Enrique Velasco 18	Madrid	1	55,7	100%
López Grass 31	Madrid	1	58	100%
López Grass 29	Madrid	1	60	100%
Almonacid 19	Madrid	1	53	100%
Antonio Folgueras 5	Madrid	1	49,7	100%
Sierra Carbonera 43	Madrid	1	60	100%
Marcelino Álvarez	Madrid	11	648	91%
Ascao 57	Madrid	1	65	100%
Santurce 69	Madrid	1	57	100%
Berastegui 8	Madrid	1	49,75	100%
Esteban Collantes 50	Madrid	1	66,3	100%
José Arcones Gil 58	Madrid	1	70	100%
Zaldivar 2	Madrid	1	49,4	100%
Castillo Simancas 12	Madrid	1	50	100%
Yecla 7	Madrid	1	49,4	100%
San Herculano 5	Madrid	1	85	100%
Carlos III	Getafe	38	2.561,21	87%
Cherry	Málaga	36	2.408,17	92%
Nadine	Málaga	46	2.822,36	100%
Jaime Hermida	Madrid	18	1.579,80	100%
TOTAL		178	11.752,78	

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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 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 2020, calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente (CBRE) ha ascendido a 20.536.000 euros.

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

	2020	2019
Porcentaje de ocupación	73 %-100 %	35 %-100 %
Yield	4,0 %-5,0 %	4,5 %-5,5 %
Tasa de descuento	5,75 %-7,00 %	6,2 %-7,0 %

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 890.056,50 euros a fecha 31 de diciembre de 2020, siendo 587.413,90 euros en la misma fecha del ejercicio 2019 (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 2020 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 12.604.228,15 euros sin incluir el mobiliario, como garantía de préstamos por importe de 5.766.108,03 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, 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, López Grass 29, 5º C, Callejo 2, Marcelino Álvarez 13 y en GETAFE (Madrid): Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42 y Daoiz 46.

A 31 de diciembre de 2019 estaban hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.854.362,68 euros sin incluir el mobiliario, como garantía de préstamos por importe de 5.539.889,55 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2019 eran las mismas que se detallan en el párrafo anterior para el ejercicio 2020.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

A 31 de diciembre de 2020, al igual que en el ejercicio 2019, la totalidad de inmuebles de la sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con aseguradoras tales como Axa Seguros Generales S.A., Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. y Caser Direct Correduría de Seguros del grupo asegurador Caser S.A. para viviendas del denominado "proyecto Aportación" (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, López Grass 29, 5º C).

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos por IPC:

Euros	2020	2019
Hasta un año	46.508,00	32.909,00
Entre uno y cinco años	6.523,00	9.347,00
Más de cinco años	36.158,00	15.998,00
TOTAL	89.189,00	58.253,00

07 - ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo:

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

CONCEPTO	2020	2019
Fianzas entregadas a largo plazo	34.831,64	22.372,37
TOTALES	34.831,64	22.372,37

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	2020	2019
Clientes	66.435,85	39.798,35
Clientes de dudoso cobro	46.507,63	17.034,60
Créditos a corto plazo	8.187,79	8.187,79
Imposiciones a corto plazo	61.500,00	61.500,00
Totales	182.631,27	126.520,74

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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 y fecha de vencimiento 26 de junio de 2021. El tipo de interés aplicable a este instrumento financiero es el 0,01 % (TAE 0,0100 %).

Correcciones valorativas

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	2020	2019
SALDO INICIAL	-	-
(+) Dotaciones netas (Nota 13)	36.709,92	-
(-) Provisiones aplicadas a su finalidad	-	-
SALDO FINAL	36.709,92	-

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	417.893,85	302.523,00
TOTALES	417.893,85	302.523,00

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.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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, 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.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

En el presente ejercicio 2020 se producen tres ampliaciones de capital:

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 asunción 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 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 y del Consejo de Administración de fechas 7 de octubre 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.

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.

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.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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 2020, fecha de las presentes cuentas anuales, en 23,40 euros por acción.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

- Alberto José Gutknecht Donoso: 17,88%
- José Manuel de Cabo Marías: 14,08% (16,77% a 31 de diciembre de 2019)
- Juan Merino de Cabo: 12,46% (21,23% a 31 de diciembre de 2019)
- Resto de accionistas: 55,58% (62% a 31 de diciembre de 2019)

El detalle de porcentaje de participación anterior no recoge las modificaciones en los datos consecuencia de la tercera ampliación de capital elevada a pública el 11 de diciembre de 2020 por tener esta incidencia sobre el libro de socios en fecha de enero de 2021, como se recoge en los hechos posteriores de la presente memoria (Nota 18).

Prima de emisión:

Con fecha 4 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas acordó ampliar capital 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 aumentó la prima de emisión en 186.435,60 euros.

Con fecha 31 de marzo se eleva a público el acuerdo de 27 de marzo de 2020 de la Junta General de accionistas, acordando aumentos de capital con cargo a compensación de créditos. Las ampliaciones incrementaron la prima de emisión en 435.509,57 euros.

En la reunión del Consejo de Administración de fecha 11 de diciembre de 2020 se acordó la tercera ampliación de capital social del año, incrementando la prima de emisión en 368.427,85 euros.

A 31 de diciembre de 2020, el saldo de la prima de emisión ascendía 3.303.517,42 euros. La prima de emisión es de libre disposición.

Reservas y resultado de ejercicios anteriores:

A 31 de diciembre de 2020 el importe de las reservas asciende a -100.960,87 euros, siendo el importe de -34.631,98 euros a 31 de diciembre de 2019.

El resultado negativo de ejercicios anteriores asciende a 470.173,08 euros a 31 de diciembre de 2020 (59.706,48 euros a 31 de diciembre de 2019).

Acciones propias:

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 80.152,59 euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Nº de acciones	Euros
Saldo inicial	-	-
Adiciones	3.627	80.152,59
Retiros	-	-
Saldo final	3.627	80.152,59

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

10 - PASIVOS FINANCIEROS:

El saldo para este epígrafe es el siguiente:

(euros)	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	2020			2019		
Pasivos financieros a Largo Plazo	6.821.025,50	-	6.821.025,50	5.286.903,81	-	5.286.903,81
Débitos y partidas por pagar	-	58.210,50	58.210,50	-	31.690,83	31.690,83
	6.821.025,50	58.210,50	6.879.236,00	5.286.903,81	31.690,83	5.318.594,64
Pasivos financieros a Corto Plazo	398.892,24	35.108,67	434.000,91	252.985,74	2.530.278,52	2.783.264,26
Débitos y partidas por pagar	-	154.040,05	154.040,05	-	225.744,74	225.744,74
Proveedores comercial	-	28.743,07	28.743,07	-	307,43	307,43
	398.892,24	217.891,79	616.784,03	252.985,74	2.756.330,69	3.009.316,43
	7.219.917,74	276.102,29	7.496.020,03	5.539.889,55	2.788.021,52	8.327.911,07

MEMORIA 2020 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 PRÉST 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%	15	24/06/2019	24/06/2034	1.032.662,12	68.364,02	1.101.026,14	30.879,98	973,80
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,90% + EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	682.014,82	48.291,60	730.306,42	14.793,98	90,60
PICHINCHA PRÉST 786955	Carlos III	195.000,00	2,5% +EURIBOR	15	17/07/2019	17/07/2034	185.737,50	6.337,50	192.075,00	5.384,79	7,38
KUTXABANK	Marcelino Álvarez	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	Jaime Hermida 16	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	ICO	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
PICHINCHA PRÉST 01236276757	Carlos III	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
Comisiones PRÉSTAMOS							(46190,29)	-	(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 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. **A88146592**

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 2019	INTERESES Financieros 2019	COMISIÓN APERTURA 2019
NOVOBANCO	Callejo	600.000,00	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	10/12/2028	515.294,16	42.352,92	557.647,08	13.591,15	
BANKINTER	Cherry	1.200.000,00	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	03/05/2039	1.127.246,73	46.378,50	1.173.625,23	20.297,57	510,40
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.217.500,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.197.775,00	19.725,00	1.217.500,00	20.376,60	163,24
LIBERBANK	Nadine I	1.200.000,00	2,70%	15	24/06/2019	24/06/2034	1.101.026,14	66.433,82	1.167.459,96	16.301,22	568,05
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,90% + EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	729.906,42	46.951,09	776.857,51	7.529,27	52,85
Hipoteca Aportación (anterior)	Aportación									5.921,49	
PICHINCHA PRÉST 786955	Carlos III	182.500,00	2,5% +EURIBOR	15	17/07/2019	17/07/2034	179.575,00	2.925,00	182.500,00		
KUTXABANK	Marcelino Álvarez	500.000,00	2,35%	15	27/09/2019	27/09/2034	467.136,86	28.219,41	495.356,27	2.280,18	98,96
GASTOS FORMALIZAC deuda	Cherry									56.964,49	
INTERESES IZILEND y GLENCAR	Nadine I y Chery									112.829,38	35.000,00
Comisiones PRESTAMOS							(31.056,50)		(31.056,50)		
		5.700.000,00					5.286.903,81	252.985,74	5.539.889,55	256.091,35	36.393,50

MEMORIA 2020

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 ha sido ampliado y novado el 8 de mayo de 2020 por importe de 260.000 euros. A 31 de diciembre de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 748.717,52 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 2020 por un importe de 1.127.245,76 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 sitios 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 ha sido ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 97.500 euros. A 31 de diciembre de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 1.295.275 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 2020 por un importe de 1.101.026,14 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, quedando a 31 de diciembre de 2020 por un importe de 730.306,42 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 ha sido ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 12.500 euros. A 31 de diciembre de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 192.075 euros.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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 2020 por un importe de 467.109,06 euros.

El 15 de febrero de 2020 BANCO PICHINCHA ESPAÑA, S.A. ha concedido 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 2020 por un importe de 39.400 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 64.953,13 euros.

El 26 de diciembre de 2020 se ha concedido 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, siendo la fecha fijada para el primer pago el 23 de enero de 2021. El tipo de interés es un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento.

El detalle de los vencimientos de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es el siguiente:

AÑO 2020		AÑO 2019	
Años	euros	Años	euros
2021	395.471,90	2020	250.579,02
2022	418.496,08	2021	279.941,87
2023	434.394,24	2022	290.119,47
2024	450.366,80	2023	302.070,47
2025	458.227,37	2024	314.031,35
2026	390.920,79	2025	326.330,44
Resto años	4.672.040,54	Resto años	3.776.816,93
TOTAL	7.219.917,74	TOTAL	5.539.889,55

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Derivados y otros:

(euros)	Derivados y otros	Derivados y otros
	2020	2019
Otras deudas a Largo plazo	58.210,50	31.690,83
TOTAL Largo Plazo	58.210,50	31.690,83
Otras deudas a corto plazo		
Deudas a corto plazo (participativos)	135,20	2.536.788,02
Proveedores de inmovilizado cp	9.845,20	9.845,20
Cuenta corriente con socios/adm	-	1.063,36
Partidas pendientes de aplicación	(21.336,73)	(20.358,06)
Fianzas recibidas cp	46.465,00	2.940,00
	35.108,67	2.530.278,52
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	28.743,08	307,43
Acreedores por prest serv	149.412,83	211.133,24
Remuneraciones pdtes de pago	94,27	(20,48)
HP, acreedora por conceptos fisc.	4.534,45	14.631,98
	182.784,63	226.052,17
TOTAL Corto Plazo	217.893,30	2.756.330,69

Deudas a corto plazo (participativos):

La deuda privada que figuraba en el haber de la empresa a 31 de diciembre de 2019 se correspondía a préstamos convertibles y participativos formalizados en su totalidad en el ejercicio 2019 para obtener financiación de forma más rápida y flexible que una ampliación de capital y que en el ejercicio 2020 se han capitalizado por importe de 1.224.840,40 euros según escritura número de protocolo 517 de fecha 31 de marzo de 2020, liquidándose el resto a los prestamistas con los correspondientes intereses.

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La sociedad ha recibido en el ejercicio 2020 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	2020	2019
Fianzas y cobros anticipados	58.210,50	31.690,83
Fianzas recibidas a corto plazo	46.465,00	2.940,00
TOTAL	104.675,50	34.630,83

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Proveedores y acreedores comerciales:

A 31 de diciembre de 2020 y en la misma fecha de 2019 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Acreedores y proveedores varios	149.412,83	211.440,67
TOTAL	149.412,83	211.440,67

El importe restante del epígrafe acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance a 31 de diciembre de 2020 incluye remuneraciones pendientes (94,27 euros) y otras deudas con Administraciones Públicas (4.532,95 euros).

11 - SITUACIÓN FISCAL

El detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	4.534,45	14.631,98
TOTAL	4.534,45	14.631,98

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.

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 2020:

CONCEPTO	2020	2019
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	(342.032,06)	(410.466,60)
+/- Diferencias permanentes	(4.363,31)	(145,60)
+/- Diferencias temporarias		
Con origen en el ejercicio	54.393,20	37.854,01
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)		
Resultado fiscal (Base Imponible)	(292.002,71)	(372.758,19)

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

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 54.393,20, al igual que la registrada en 2019, 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 de darse resultados positivos el tipo de gravamen aplicable a la sociedad según su forma social de SOCIMI es un 0%.

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.

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.

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, al ser pérdidas el resultado del ejercicio.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

- 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.

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

- 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	Inmovilizado en curso	Residencial

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
- 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.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

- 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	2020	2019
Arrendamiento de viviendas	890.056,50	587.413,90
TOTAL	890.056,50	587.413,90

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 2019, el importe de esta partida ha sufrido un notable incremento motivado fundamentalmente por dos puntos clave:

- El total funcionamiento de proyectos que hasta 2020 se encontraban en parte en procesos de rehabilitación y reposicionamiento, motivo por el que anteriormente no emanaban el nivel de productividad que generan en el ejercicio actual.
- La buena gestión de las actividades de la compañía que incluso en un momento de gran tensión para la actividad económica general como es el provocado por la crisis sanitaria del Covid-19 ha logrado no solo continuar con el desarrollo de las mismas de forma relativamente normal (a través de una rápida toma de decisiones y anticipación en la adopción de medidas) si no que las ha dotado de valores añadidos tanto cuantitativa como cualitativamente.

Gastos de personal:

CONCEPTO	2020	2019
Sueldos y salarios	1.443,24	2.283,48
Seguridad Social	497,07	762,28
TOTAL	1.940,31	3.045,76

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Reparaciones y conservación	46.060,87	48.190,40
Servicios de profesionales independientes	629.181,99	290.646,38
Transportes	5.080,55	9.389,28
Primas de seguros	23.494,00	17.237,57
Servicios bancarios	4.926,08	19.711,95
Publicidad, propaganda y RRPP	205,7	121
Suministros	38.702,42	39.144,56
Otros servicios	30.916,49	45.135,88
TOTAL	778.568,10	469.577,02

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

Requiere mención que en esta partida se recogen gastos que para la compañía son recurrentes por su necesidad para el desarrollo habitual de las actividades, pero también un volumen importante de gastos no recurrentes que alcanza los 240.000 euros y que, si bien se han producido en el ejercicio 2020, no van a volver a producirse para ejercicios futuros, además de gastos inherentes a ampliaciones de capital por importe de 60.430,83 euros que por concepto no procede imputar a patrimonio pero que deber ser tomados también por su naturaleza como no recurrentes para la sociedad. Entre los gastos no recurrentes en los que se ha incurrido en el presente ejercicio 2020 de forma excepcional cabe listar los gastos por la salida a cotización de la compañía en el BME Growth (que van desde asesores, abogados, Due Diligences, proveedores de liquidez, etc.), provisiones de préstamos de Unicaja y Novobanco o determinados gastos que por no haberse periodificado previamente suponen un notable incremento en el ejercicio 2020 por su total imputación al mismo tales como seguros u honorarios de auditoría.

Amortización:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Amortización de inversiones inmobiliarias	177.693,96	114.873,77
TOTAL	177.693,96	114.873,77

Gastos financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Intereses de deudas ENT. Crédito	141.957,79	256.091,35
Intereses de deudas Privada	30.118,94	53.481,02
Comisiones de apertura	2.591,21	36.393,50
Otros gastos financieros	2,24	69,67
TOTAL	174.670,18	346.035,54

Los gastos financieros corresponden esencialmente al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito. La disminución respecto al ejercicio 2019 se debe esencialmente al préstamo concedido en el ejercicio 2018 a Gavari por Glencar Investments XXI Designated Activity Company que en 2019 se amortizó en su totalidad.

Respecto a los intereses de deuda privada cuyo importe asciende a 30.118,94 euros suponen para la sociedad un gasto producido en el ejercicio 2020 que por la liquidación en el ejercicio de los préstamos que lo provocan no va a volver a generarse a futuro al quedar para ejercicios futuros solo deuda financiera.

MEMORIA 2020

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	2020	2019
Periodificaciones a corto plazo	31.993,89	3.450,36
TOTAL	31.993,89	3.450,36

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	2020	2019
Periodificaciones a corto plazo	11.030,66	21.843,00
TOTAL	11.030,66	21.843,00

15- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y Transacciones:

Se han realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) a lo largo del ejercicio 2020 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 165.349,64 euros (103.317,48 euros a 31 de diciembre de 2019). A 31 de diciembre de 2020 el importe pendiente de pago asciende a 20.739,29 euros.

Administradores y alta dirección:

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen miembros de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2020, al igual que a cierre de 2019, 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 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 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.

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 ha visto 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.

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 afianzado en 2020 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 el 78% de las rentas a largo plazo de la sociedad se encuentran cubiertas.

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Inversiones financieras a largo plazo	34.831,64	22.372,37
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	112.954,03	56.832,95
Inversiones financieras a corto plazo	69.687,79	69.687,79
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	417.893,85	302.523,00
TOTAL	635.367,31	451.416,11

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.

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

MEMORIA 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

17 – OTRA INFORMACIÓN

Estructura de personal:

La sociedad tiene en el ejercicio 2020 una empleada.

El Consejo de Administración lo forman 4 miembros:

- Juan Merino de Cabo
- José de Cabo Marías
- Borja Cavero 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	2020	2019
Servicios de auditoría	15.010	13.400
Otros servicios de auditoría	8.050	-
TOTAL	23.060	13.400

Periodo medio de pago a proveedores:

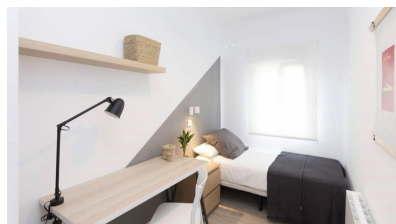
La información del periodo medio de pago a proveedores, en atención al deber de información al respecto contenido en la DA 3 de la L 15/2010, es la siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	99,08 días	107,66 días

18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

Los Administradores de la sociedad no consideran que existan hechos posteriores a reseñar.



Nota del Presidente

- Tras de un año de pandemia, muy complejo y con mucha incertidumbre, podemos considerar muy positivos nuestros resultados de 2020, habiendo logrado un buen comportamiento a nivel operativo – con una morosidad contenida y una tasa de ocupación extraordinaria – y cerrado una nueva operación que ha incorporado 18 unidades a nuestro portfolio, además de mejorado la valoración de nuestros activos un +14% pro-forma, un incrementado nuestros ingresos un +50% y sentando las bases para poder afrontar un 2021 que pueda ser el primer ejercicio de resultados positivos y el primer dividendo desde el inicio de Gavari.
- El **extraordinario performance a nivel valoración de la cartera – +14% like fo like** – se apoya en nuestro expertise en el reposicionamiento de los activos, traduciéndose en mejoras del 30% tanto en el proyecto Carlos III como en Nadine I.
- El buen comportamiento de la valoración, la amortización de deuda bancaria y capitalización de gran parte de la deuda con socios a lo largo del año nos permite alcanzar un **NAV / Acción de 32,81* € frente a los 28,47 € de la ampliación del 1T20 y los 20 € del inicio del proyecto en 2018.**
- A nivel morosidad **cerramos el ejercicio con un 8% de impagados de los que 6% corresponden a inquilinos históricos** en fase de salida y en **ocupación de activos alcanzamos del 93% - 95%** en activos orientados a largo plazo, y del 88% en el Coliving (94% actualmente tras las últimas entradas de estudiantes para el segundo cuatrimestre) - con una muy buena demanda de los activos que se han liberado en este ejercicio no habiendo incurrido en más de 30 días para alquilar ninguna vivienda habiendo **firmado 41 nuevos contratos** (renovados y de nuevos inquilinos).
- Hemos logrado **incrementar el precio medio de nuestros contratos** de largo plazo tanto en Málaga (+10%) como en Madrid (+8,3%) y mantener nuestro precio en el segmento Coliving con precio medio de 520 EUR/mes/habitación. Actualmente **tenemos aseguradas el 80% de las rentas derivadas de contratos de largo plazo.**

(*) Excluyendo rentas pendientes de cobro y pagos pendientes de ejecución a cierre de ejercicio.



- A nivel financiero, **compensando la fuerte subida de ingresos nos hemos topado con cerca de 330k EUR de costes no recurrentes** derivados del listing, ampliaciones de capital, financiación con socios en el 1T20 y otros gastos que han lastrado el resultado, la parte positiva es que en 2021 no los volveremos a tener y si podremos ver además una mejora de los ingresos derivada del buen ritmo de ingresos actuales.
- La mejora de márgenes pasa por impulsar la ocupación de las pocas unidades que no pueden estar ocupadas en estos momentos (proindivisos, licencias...), contención de costes, mejora del coste de la deuda y principalmente del incremento del tamaño del vehículo diluyendo los costes de estructura apoyado en el plan de expansión de 2021 cuyo objetivo es doblar al menos la cartera actual.
- **El principal reto del proyecto sigue siendo su crecimiento, para ello reforzaremos nuestro Governance**, orientando gran parte de las nuevas contribuciones al fundraising, al diseño de un futuro proceso de salida y refuerzo de nuestro ya extenso pipeline. Adicionalmente abordaremos también la renegociación de nuestra deuda para reducir costes y adecuar plazos de amortización.
- Resaltar que hemos iniciado un **proceso de digitalización de la compañía** que nos permitirá ser mucho más eficientes en la mayoría de nuestros procesos y, en particular, en nuestras interacciones con los inquilinos - esperamos estar operando en este formato a partir del 1 de abril de 2021.
- Adicionalmente, antes de finalizar el semestre sacaremos un **“Club de ofertas Gavari”** para nuestros inquilinos que les permitirá obtener descuentos en suministros, telecomunicaciones, seguros y alguna sorpresa...

Juan Merino

Presidente Gavari Properties Socimi S.A.



Informe Gestión 2020

Principales magnitudes (EoP)

176 Unidades >20%

Bajo gestión
171 apartamentos + 5 locales

Descuento adquisición
vs. mercado

8%

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

95%*

Tasa ocupación
(88% coliving)

8%**

Yield actual

35%

Deuda / Valor Activos Bruto

> 11.500 m²

Bajo gestión

€20,5M

Valor Activos Bruto (GAV)

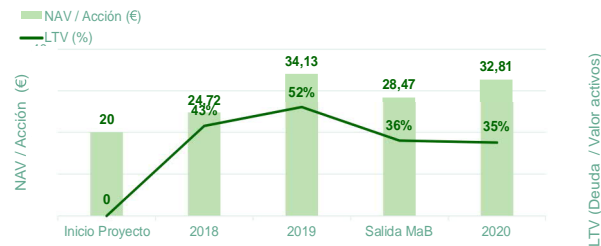
NAV / Acción & LTV

NAV Acción

38,81 € +1,64x (desde 2018)
+15% (desde salida BME
Growth)

LTV (Loan to Value)

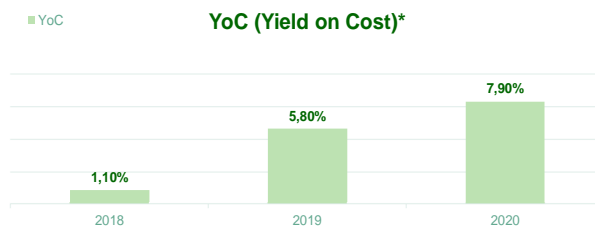
35% (-17pp YoY)



Rentabilidad operativa activos (YoC - Yield on Cost)

Rentabilidad bruta operativa

7,9% (+2,1% YoY)



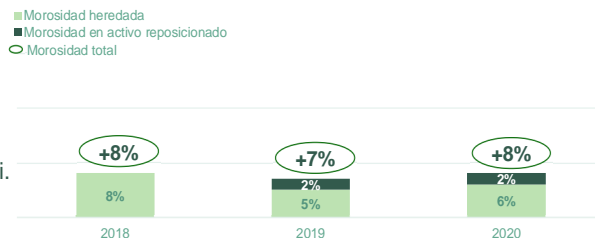
Morosidad

Morosidad excluyendo reposicionamiento .

2% (+0% YoY)

Morosidad heredada de gestion previa Gavari.

6% (+1% YoY)



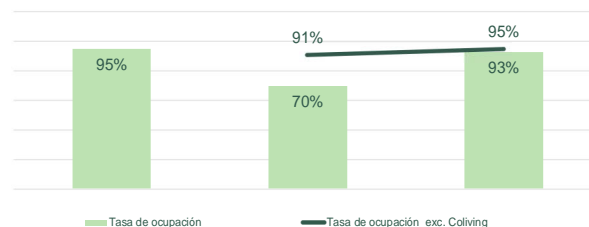
Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)

Tasa ocupación impulsada por el Colving

93% (+23% YoY)

Tasa ocupación activos largo plazo

95% (+4% YoY)



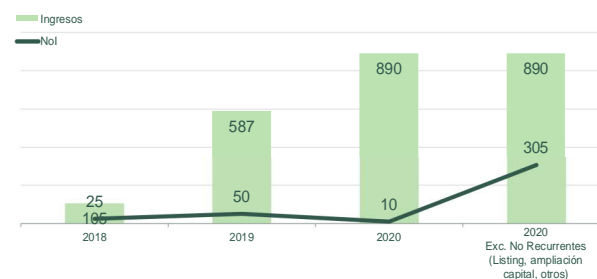
Ingresos & NOI

Ingresos operativos

+52% YoY

NOI excluyendo costes no recurrentes

6,1x YoY





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 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.

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 afianzado en 2020 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).

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 2020 ha sido de 1.

Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago de la compañía para el año 2020 es de 99 días (107 días en el ejercicio 2019).

Inversiones en investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2020 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 2020, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 80.152,59 euros (3.627 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 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

A88146592

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales adjuntas y el informe de gestión del ejercicio 2020 en su reunión del 3 de marzo de 2021, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Juan Merino De Cabo

Presidente

D. José De Cabo Marías

Consejero

D. Francisco Borja Carvero de Carondelet Aguirre

Consejero

D. Alberto Gutknecht Donoso

Consejero



Código QR para visualizar el documento original

Código Seguro de la Verificación:
8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765

Docuten Tech S.L. CIF B85630978 Rúa Copérnico, 3, 2ª planta, 15008 A Coruña
Inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, Tomo: 3.429, Libro: Archivo, Folio: 126,
Sección: General, Hoja: C-46.206.

Firmado por: Juan Merino
Fecha y hora: 03-03-2021 12:10
Email: jmerino@gavariproperties.com

Firmado por: Francisco de Borja Cavero
Fecha y hora: 03-03-2021 12:17
Email: borja@loncito.com

Firmado por: D. Alberto Gutknecht
Fecha y hora: 03-03-2021 12:28
Email: agutknechtd@yahoo.es

Firmado por: José de Cabo Marías
Fecha y hora: 03-03-2021 13:03
Email: cabo@gavariproperties.com