

LA SOCIMI DEL COLIVING DE ESTUDIANTES. HABITACIONES A ESTUDIANTES.



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

25 de mayo de 2020

[Coliving.](#) [Alquiler de habitaciones.](#) [Socimi.](#) [Residencias de estudiantes.](#)

- Foco en proyectos de alta rentabilidad de alquiler residencial tradicional junto con Coliving universitario.
- El negocio de la SOCIMI GAVARI consiste en la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial, preferentemente edificios de viviendas para su reposicionamiento, 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, con especial foco en la zona del extrarradio metropolitano de Madrid capital y municipios limítrofes así como Málaga capital, de cara a su arrendamiento como vivienda habitual o por habitaciones a estudiantes. Ha adquirido un total de 153 viviendas, el 50% de 2 viviendas en proindiviso y 3 locales, situados en Málaga (52%), Madrid capital (24%), y Getafe (24%), y distribuidos principalmente entre 13 edificios. De las viviendas hay 25 en Getafe que se alquilan por habitaciones a estudiantes, disponiendo de un total de 60 habitaciones.

Gavari Properties, una socimi dedicada a la gestión de pisos en alquiler para estudiantes, que ha recibido 'luz verde' para empezar a cotizar en el MAB. Gavari es la tercera firma que se estrena en el MAB en lo que va de año. Su patrimonio inmobiliario tiene un valor de mercado de 15,60 millones de euros, según la valoración de CBRE que consta en el folleto informativo. Gavari cuenta con una cartera de 153 viviendas, la mitad de otras dos y tres locales, todas ellas repartidas en 13 edificios. La mitad de estos activos están situados en Málaga, una cuarta parte en Madrid y otros 25 pisos más en Getafe, aunque estas viviendas se alquilan por habitaciones (60 en total).

El Coliving en Getafe consiste en apartamentos dobles con zonas comunes en un ambiente universitario. La independencia de un piso y el componente social de una residencia, junto. Los apartamentos están en la calle de enfrente de la Universidad, para que no haya que perder tiempo en transporte y se pueda acceder fácilmente a todas las instalaciones que ofrece la Carlos III. Cada pareja de estudiantes comparte una cocina, una sala de estar y un baño totalmente equipados. Hay calefacción central, armarios, estanterías y una ventana con vistas a la calle.

Gavari Properties, socimi impulsada por el fundador de Olapic y un ex directivo del Santander, espera empezar a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) la próxima semana.

Hasta ahora estaba especializada solo en vivienda de alquiler high yield en Madrid y Málaga, pero ahora han sumado los activos de coliving universitario, con el objetivo de convertirse en el operador más relevante de Getafe, donde atienden la demanda de la Universidad Carlos III". Gavari empezará a cotizar con una cartera de 160 viviendas valoradas en 16 millones de euros.

"La universidad Carlos III de Madrid (Getafe) es una de las más punteras a nivel nacional tanto por su calidad de enseñanza (acorde a los ranking internacionales) como por su dimensión. No hay gran alternativa de alojamiento, ya que únicamente existen dos residencias de la propia Universidad con 750 camas en total para un campus con más de 12.000 estudiantes".

Para llevar a cabo sus planes, la compañía ha comprado un proyecto frente a la Universidad Carlos III. "Son cinco edificios de casi 40 viviendas, orientados en exclusiva a estudiantes". La inversión de compra y remodelación del proyecto han supuesto unos 3,5 millones de euros y contará con un centenar de camas.

**DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL (“MAB”), SEGMENTO DE SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO
(“MAB-SOCIMIs” o el “Mercado”), DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES
DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A.**



Mayo 2020

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMIs de la totalidad de las acciones de Gavari Properties, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” o “**GAVARI**”) de conformidad con el esquema establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) (la “**Circular del MAB 2/2018**”), modificada por la Circular del MAB 1/2019, de 29 de octubre, (la “**Circular del MAB 1/2019**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2018, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil (la “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMIs deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMIs debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a la toma de cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 antes citada,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMIs, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. RESUMEN.....	6
2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO. ...	18
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.	18
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	18
2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.....	19
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo una referencia a los hitos más relevantes.....	20
2.4.1. Evolución histórica del capital social de GAVARI.	20
2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.	27
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.....	30
2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	30
2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.	30
2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.	51
2.6.3. Información fiscal.....	51
2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.	65
2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	66
2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.....	67
2.7.1. Estrategia.	67
2.7.2. Ventajas competitivas.....	67
2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	68
2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.	68
2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	68
2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	70
2.12. Información financiera.	70
2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido,	

el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.....	70
2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	83
2.12.3. Descripción de la política de dividendos.	83
2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.	84
2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. ..	84
2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13) y en el ejercicio en curso, y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	88
2.14.1. Principales inversiones del Emisor.	88
2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del presente Documento Informativo.	91
2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.	92
2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.	92
2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.	95
2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	95
2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.	97
2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.	97
2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.	97
2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones.	98
2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.	98
2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	98

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	100
2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	102
2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	103
2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	103
2.20. Declaración sobre el capital circulante.	105
2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.	105
2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.	105
2.23. Factores de riesgo.....	105
2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.	106
2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.....	107
2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.	109
2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.	116
2.23.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad.	118
2.23.6. Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad.	120
3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.....	122
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	122
3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	122
3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	123
3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIs... 	125
3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	125
3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs. ..	125

3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....	126
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.	128
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	131
4.	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.....	133
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	134
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	134
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.	134
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.....	134
ANEXO I.	Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.	
ANEXO II.	Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.	
ANEXO III.	Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad.	
ANEXO IV.	Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.	

1. RESUMEN.

INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de Gavari Properties, SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, está dividido en cuatro apartados (Introducción y advertencias, Emisor, Valores, y Riesgos).

En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

Tal como se indica en el apartado 2.1 de este Documento Informativo, D. Juan Merino de Cabo, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de GAVARI, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas celebrada el 4 de febrero de 2020, y por el Consejo de Administración celebrado en fecha 19 de febrero de 2020, asume la responsabilidad del presente Documento Informativo, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

EMISOR

Identificación completa de la Sociedad.

Gavari Properties, SOCIMI, S.A., que fue constituida el 3 de julio de 2018, es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle del Pinar 15, 1º B oficina, 28006 Madrid (España) con N.I.F. número A-88146592 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 9598009WYJNP1T9ZZ629.

Breve descripción del negocio de la Sociedad y su estrategia.

El negocio de GAVARI consiste en la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial, preferentemente edificios de viviendas para su reposicionamiento, 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, con especial foco en la zona del extrarradio metropolitano de Madrid capital y municipios limítrofes así como Málaga capital, de cara a su arrendamiento como vivienda habitual o por habitaciones a estudiantes.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha adquirido un total de 153 viviendas, el 50% de 2 viviendas en proindiviso y 3 locales, situados en Málaga (52%), Madrid capital (24%), y Getafe (24%), y distribuidos principalmente entre 13 edificios. De las viviendas hay 25 en Getafe que se alquilan por habitaciones a estudiantes, disponiendo de un total de 60 habitaciones.

En concreto, los activos inmobiliarios que posee la Sociedad según su localización son los siguientes:

Dirección	Inmuebles	m2 alquilable ⁽ⁱ⁾	Valoración ⁽ⁱⁱ⁾	Renta Bruta s/ Valoración ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Ocupación ^(iv) 31-12-2019
Edificio completo Pje. Dolores Cerezo 2 y 4 (Málaga)	34 viviendas 2 locales	2.408	2.800.000	5,6%	92%
Edificio completo en calle Carceleras, 3 (Málaga)	8 viviendas	490	589.000	7,4%	100%
Viviendas en edificio de calle Carceleras, 5 (Málaga)	7 viviendas	429	509.000	7,4%	100%
Edificio completo en calle Carceleras, 7 (Málaga)	8 viviendas	490	557.000	5,7%	75%
Edificio completo en calle Caña, 3 (Málaga)	8 viviendas	490	580.000	4,4%	88%
Edificio completo en calle Caña, 7 (Málaga)	8 viviendas	490	465.000	7,3%	100%
Viviendas en edificio calle Leandro Martínez Marín, 37 (Málaga)	7 viviendas	434	505.000	5,1%	71%
Edificio completo en calle Daoiz, 38 (Getafe)	6 viviendas ^(v)	331	350.000	2,2%	30%
Edificio completo en calle Daoiz, 40 (Getafe)	8 viviendas ^(vi)	500	1.320.000	5,5%	81%
Edificio completo en calle Daoiz, 42 (Getafe)	6 viviendas ^(vii)	437	740.000	1,5%	40%
Viviendas en edificio de calle Daoiz, 46 (Getafe)	16 viviendas ^(viii) 50% 2 viviendas	1.293	2.100.000	0,2%	11%
Edificio completo en calle Callejo, 2 (Madrid)	12 viviendas	795	1.600.000	5,0%	100%
Edificio completo en calle Marcelino Alvarez, 13 (Madrid)	9 viviendas 1 local	604	1.300.000	2,8%	70%
Viviendas en disperso (Madrid)	16 viviendas	938	2.193.000	5,7%	100%
Total	153 viviendas 50% 2 viviendas 3 locales	10.129	15.608.000	4,4%	69%

(i) Superficie alquilable total aproximada según el informe de CBRE a 31 de diciembre de 2019; (ii) Según el informe de CBRE a 31 de diciembre de 2019; (iii) Calculado como la renta bruta anual (incluidos los gastos repercutibles) sobre la valoración, asumiendo como renta bruta anual la renta mensual de los arrendamientos a 31-12-2019 (indicada en la descripción de cada activo en el presente apartado del DIIM) durante un periodo de 12 meses; (iv) Calculado como el número de viviendas, habitaciones y locales arrendados a 31-12-2019 sobre el total en cada edificio; (v) 4 de las viviendas con 8 habitaciones para alquiler, de las cuales 6 a 31-12-2019 estaban en reforma; (vi) 7 de las viviendas con 15 habitaciones para alquiler; (vii) 2 de las viviendas con 6 habitaciones para alquiler, de las cuales 3 a 31-12-2019 estaban en reforma; (viii) 12 de las viviendas con 31 habitaciones para alquiler, de las cuales 23 a 31-12-2019 estaban en reforma.

Con el objeto de llevar a cabo la adquisición de los edificios previamente señalados, desde su constitución la Sociedad ha ejecutado diferentes ampliaciones de capital dinerarias, mediante aportación de activos o por conversión de préstamos que ascienden en total a un importe de 7.904.660,80 euros (ver apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo). Asimismo, con idéntico motivo, la Sociedad ha suscrito diversos préstamos hipotecarios con un saldo vivo total de principal a 31 de marzo de 2020 de 5.631.896 euros (ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019 los inmuebles de GAVARI, con una superficie alquilable total aproximada de 10.129 m2, están valorados en 15.608.000 euros, según el informe de valoración independiente de los activos emitido por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") con fecha 2 de abril de 2020, que se adjunta como Anexo III a este Documento.

La gestión de la Sociedad está delegada en Gavari Properties Assets Management, S.L. (la "Gestora"), en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito con fecha 20 de febrero de 2020 (sustituyendo a otro previo de 13 de julio de 2018) que establece los términos y condiciones en virtud de los cuales la Sociedad designa a la Gestora como entidad encargada de la gestión y administración

de la misma y de la totalidad de sus inmuebles (el “**Contrato de Gestión**”). Las principales características de este contrato están detalladas en el apartado 2.6.1 de este Documento.

En relación con la estrategia de la Sociedad, que la Gestora es la encargada de desarrollar, tiene como objetivo la especialización en la inversión y gestión de activos inmobiliarios residenciales con potencial de apreciación, ocupación y nivel de rentas. En ese sentido, la rentabilidad neta objetivo sobre los activos objeto de inversión debe de ser, aproximadamente, superior al 5% en un plazo de 36 meses desde la fecha de compra, sin tener en cuenta los costes financieros asociados a la adquisición, y el precio medio de adquisición frente a mercado tener un descuento estimado del 10%. Además el importe de la financiación externa de la Sociedad no podrá exceder del 50% de la valoración de los activos, tal y como se indica en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.

Por otra parte, antes del 30 de junio de 2022, la Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad una estrategia de puesta en valor de los activos, dirigida a maximizar la rentabilidad de los accionistas, que puede conllevar a la aprobación por los accionistas de la Sociedad de la desinversión en la cartera y la devolución de su valor a los accionistas dentro de los 5 años siguientes a la fecha de la primera ampliación de capital de la Sociedad acordada el 13 de julio de 2018 o, por el contrario, que no se apruebe tal estrategia por los accionistas de la Sociedad y se acuerde la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

Composición del Consejo de Administración.

El funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad está regulado en los artículos 24 a 33 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Juan Merino de Cabo	Presidente	Dominical	13 de julio de 2018
D. José Manuel de Cabo Marías	Consejero	Dominical	13 de julio de 2018
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre	Consejero	Dominical	4 de febrero de 2020
D. Alberto Gutknecht Donoso	Consejero	Dominical	27 de marzo de 2020
DA Singular Lawyers S.L.P. ^(*)	Secretario no consejero	n/a	13 de julio de 2018

^(*) Cuyo representante persona física para el ejercicio del cargo es D. Ivo Jorge Portabales González-Choren.

Auditor de cuentas.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, han sido auditadas por Ernst & Young, S.L. (“**EY**”), sociedad domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, con N.I.F. B78970506, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja 87.690-1, inscripción 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530.

En virtud de acuerdo del Consejo de Administración de fecha 20 de diciembre de 2019, EY es el auditor designado e inscrito en el Registro Mercantil por la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios que finalizan el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021.

Información financiera histórica.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación de la Sociedad.

Activo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Activo No Corriente	7.042.423	11.962.309
Inmovilizado material	182.903	-
Inversiones inmobiliarias	6.853.363	11.939.937
Inversiones financieras a largo plazo	6.157	22.372
Activo Corriente	257.818	432.494
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.101	56.833
Inversiones financieras a corto plazo	1.036	69.688
Periodificaciones a corto plazo	24.202	3.450
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	222.479	302.523
Total Activo	7.300.241	12.394.803

(*) Auditado.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Patrimonio Neto	3.755.516	4.045.049
Fondos propios	3.755.516	4.045.049
Pasivo No Corriente	1.203.857	5.318.595
Deudas a largo plazo	1.203.857	5.318.595
Pasivo Corriente	2.340.868	3.031.159
Deudas a corto plazo	2.255.248	2.783.264
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	77.287	226.052
Periodificaciones a corto plazo	8.333	21.843
Total Patrimonio Neto y Pasivo	7.300.241	12.394.803

(*) Auditado.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados de la Sociedad.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	105.468	587.414
Gastos de personal	-	(3.046)
Otros gastos de explotación	(81.442)	(528.543)
Amortización del inmovilizado	(16.632)	(114.874)
Otros resultados	872	(5.382)

Resultado de Explotación	8.266	(64.431)
Resultado financiero	(67.973)	(346.036)
Resultado antes de Impuestos	(59.707)	(410.467)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(59.707)	(410.467)

(*) Auditado.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera.

Las cuentas anuales abreviadas de GAVARI correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, han sido auditados por EY, que emitió los correspondientes informes de auditoría y en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Tendencias significativas que afectan al Emisor.

En el apartado 2.13 de este Documento Informativo se analiza la evolución de las principales partidas de la cuenta de resultados de la Sociedad a 31 de marzo de 2020, en comparación con el mismo periodo durante el ejercicio 2019.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2019(*)	31-03-2020(*)
Importe neto de la cifra de negocios	124.179	219.867
Gastos de personal	(162)	(487)
Otros gastos de explotación	(107.850)	(187.016)
Amortización del inmovilizado	(10.758)	(41.588)
Otros resultados	(21.997)	411
Resultado de Explotación	(16.587)	(8.813)
Resultado financiero	(102.750)	(65.859)
Resultado antes de Impuestos	(119.337)	(74.672)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(119.337)	(74.672)

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

También en el apartado 2.13 se detallan las principales partidas del balance de situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2020 en comparación con el 31 de diciembre de 2019.

Activo (€)	31-12-2019(*)	31-03-2020(**)
Activo No Corriente	11.962.309	12.130.396
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	11.939.937	12.104.504
Inversiones financieras a largo plazo	22.372	25.892
Activo Corriente	432.494	1.039.564
Existencias	-	6.993
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56.833	80.201

Inversiones financieras a corto plazo	69.688	69.688
Periodificaciones a corto plazo	3.450	4.344
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	302.523	878.339
Total Activo	12.394.803	13.169.960

(*) Auditado; (**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2019(*)	31-12-2020(**)
Patrimonio Neto	4.045.049	7.445.220
Fondos propios	4.045.049	7.445.220
Pasivo No Corriente	5.318.595	5.469.195
Deudas a largo plazo	5.318.595	5.469.195
Pasivo Corriente	3.031.159	255.545
Deudas a corto plazo	2.783.264	202.800
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	226.052	39.765
Periodificaciones a corto plazo	21.843	12.980
Total Patrimonio Neto y Pasivo	12.394.803	13.169.960

(*) Auditado; (**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Previsiones o estimaciones de carácter numérico.

Las principales hipótesis que la Sociedad ha tomado como base para elaborar la previsión de la cuenta de resultados para los ejercicios 2020 y 2021 se detallan en el apartado 2.16 del presente Documento Informativo.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2020(*)	2021(*)
Importe neto de la cifra de negocios	844,5	1.008,3
Gastos de personal	(2,0)	(2,0)
Otros gastos de explotación	(598,0)	(422,4)
Amortización del inmovilizado	(167,6)	(168,0)
Otros resultados	0,4	-
Resultado de Explotación	77,4	415,9
Resultado financiero	(167,2)	(129,3)
Resultado antes de Impuestos	(89,8)	286,6
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(89,8)	286,6

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Declaración de capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara y reconoce que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB, tal y como aprobó de forma unánime en la sesión celebrada el 5 de mayo de 2020.

VALORES

Información relativa a las acciones.

El capital social de la Sociedad, a la fecha del presente Documento Informativo, está fijado en 5.029.571,23 euros, representado por 381.317 acciones de 13 euros y diecinueve céntimos (13,19 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie, con iguales derechos políticos y económicos (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo). El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

El capital social y, en consecuencia, el valor nominal de las acciones, están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Alberto Gutknecht Donoso ⁽¹⁾	68.181	899.307,39	17,88%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽¹⁾	53.702	708.329,38	14,08%
D. Juan Merino de Cabo ⁽²⁾	47.500	626.525,00	12,46%
Loncito, S.L.	25.990	342.808,10	6,81%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	329.750,00	6,56%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	329.750,00	6,56%
VK Vazquez Krasnow, S.L. ⁽³⁾	21.739	286.737,41	5,70%
D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou ⁽⁴⁾	18.715	246.850,85	4,91%
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre ⁽⁵⁾	5.851	77.174,69	1,53%
Resto de accionistas (20 accionistas)	87.465	1.153.663,35	22,94%
Autocartera	2.174	28.675,06	0,57%
Total	381.317	5.029.571,23	100,00%

(1) Consejero de la Sociedad.

(2) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(3) Dña. Ana Marta Malo Jiménez, cónyuge del consejero de la Sociedad D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre, es la beneficiaria última del 100% de VK Vazquez Krasnow, S.L.

- (4) Titular del 38,40% de Loncito, S.L. y por tanto su participación directa e indirecta en la Sociedad Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre asciende al 7,53%.
- (5) Consejero de la Sociedad, es titular del 5,84% de Loncito, S.L. y por tanto su participación directa e indirecta en la Sociedad asciende al 1,93%.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detallan los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital de la Sociedad.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia.

Con fecha 5 de mayo de 2020, el Consejo de Administración de GAVARI acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de suscripción de 23 euros por acción de la Segunda Emisión del aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 27 de marzo de 2020, que tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo fue suscrita mediante aportaciones dinerarias por importe de 749.984 euros, emitiéndose 32.608 nuevas acciones que representaban el 13,6% del capital social inscrito previo a dicha Junta General, que era de 240.025 acciones. Con todo ello, el valor del total de las 381.317 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento queda fijado en 8.770.291 euros.

RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de GAVARI están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de GAVARI, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de GAVARI es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones del Emisor deberán leer cuidadosamente esta sección de

manera conjunta con el resto del DIIM. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión, en relación con las acciones de GAVARI.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación se enumeran los principales riesgos detallados en el apartado 2.23:

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad contenidas en ciertos contratos de financiación.**

GAVARI tiene suscritos 8 préstamos hipotecarios, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo.

El saldo vivo total de principal a 31 de marzo de 2020 por los préstamos indicados en el párrafo anterior asciende a 5.631.896 euros, importe que representa un apalancamiento del 36%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos, el cual asciende a 15.608.000 euros, de acuerdo con el informe emitido por CBRE con fecha 2 de abril de 2020.

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 cualquier 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 de este Documento Informativo, 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 Documento Informativo, tanto el Presidente del Consejo de Administración y accionista de GAVARI, D. Juan Merino de Cabo, como el consejero y accionista de la misma, D. José Manuel de Cabo Marías, tienen vinculación con la Gestora, ya que D. Juan Merino de Cabo es Administrador Único y tiene una participación del 90,02% en la Gestora, y D. José Manuel de Cabo Marías es propietario del 9,98% 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 (“LSC”).

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, tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente Documento, la LSC 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 pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que, dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial

impacto en la misma, ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración de la pandemia que actualmente no se puede predecir, 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.

No obstante la Sociedad está llevando a cabo gestiones con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto de la pandemia, como, entre otras, el refuerzo de la comunicación con los inquilinos para mostrar disponibilidad a abordar cualquier complejidad en el pago de la renta, o el estudio de los arrendatarios que reclamen apoyo mediante fórmulas ad hoc que flexibilicen el pago de la renta en función de los ingresos del hogar.

Por ahora el impacto ha sido diferente en los contratos de arrendamientos de viviendas que en los contratos de alquiler de habitaciones a estudiantes en Getafe. En ese sentido, a 30 de abril de 2020 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con 12 inquilinos de viviendas, para reducir entre un 30% y 50% la renta durante los meses de abril, mayo y junio, prorrateándose el pago de la reducción durante los 6 meses siguientes, por lo que en principio no habría un efecto en los ingresos del año. Sin embargo, en el caso de los estudiantes se han producido terminaciones anticipadas de contratos permaneciendo en vigor 6, aunque el impacto económico para la Sociedad es limitado ya que en general estos contratos vencían en mayo/junio con la finalización del curso universitario y la Sociedad tenía 1 mes de fianza.

- **Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.**

Tal como se detalla en los apartados 1 y 2.16 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones o estimaciones para los ejercicios 2020 y 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 presente DIIM. 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 previsiones 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 perspectivas incluidas en el presente DIIM.

En caso de que se produjesen desviaciones de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente DIIM, 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 se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, CBRE ha emitido con fecha 2 de abril de 2020 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, según los criterios establecidos por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de julio de 2017 “Red Book”, que se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo. 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.

Cabe destacar que CBRE en su informe menciona que desde la fecha de valoración el brote de coronavirus (COVID-19) ha impactado en los mercados financieros globales propiciando una circunstancia sin precedentes en la que basar su opinión, y aunque el volumen de transacciones proporciona un número suficiente de comparables y evidencias de Mercado actualizadas a la fecha de valoración en las que basar su opinión a la fecha de valoración del informe, en España la actividad de los mercados se está viendo afectada en muchos sectores, lo que si se les solicitase una actualización de valor de los activos a la fecha de emisión del informe, tendrían que basarlo en una “Incertidumbre de la Valoración”, tal y como se indica en los estándares RICS.

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. (“**Banco Sabadell**”) como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB, las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación 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.

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 oficiales. 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.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO.

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.

D. Juan Merino de Cabo, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Gavari Properties, SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad celebrada el 4 de febrero de 2020 y por el Consejo de Administración celebrado el 19 de febrero de 2020, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018, modificado por la Circular del MAB 1/2019.

D. Juan Merino de Cabo, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de GAVARI correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, han sido auditadas por Ernst & Young, S.L., sociedad domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, con N.I.F. B78970506, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja 87.690-1, inscripción 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530, quien a su vez emitió los correspondientes informes de auditoría (ver el apartado 2.12.2 del presente Documento Informativo).

Las cuentas arriba enunciadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, y 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.

Por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad adoptado el 20 de diciembre de 2019, posteriormente ratificado por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad en fecha 4 de febrero de 2020, EY fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales para los ejercicios sociales que finalicen el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021. La designación de EY como auditor de las cuentas de la Sociedad quedó inscrita con fecha 9 de marzo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.348, folio 4, Hoja M-651541 e inscripción 11.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.

Gavari Properties, SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle del Pinar 15, 1º B oficina, 28006 Madrid (España) con N.I.F. número A-88146592 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 9598009WYJNP1T9ZZ629.

La Sociedad fue constituida con 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.

El 3 de julio de 2018 la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (que se adjunta como Anexo II del presente DIIM).

Con fecha 20 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la modificación del domicilio social al actual; 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 9 de enero de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.348, folio 1, Hoja M-651541 e inscripción 7.

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.”

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo una referencia a los hitos más relevantes.

2.4.1. Evolución histórica del capital social de GAVARI.

La Sociedad fue constituida el 3 de julio de 2018 con un capital social de 60.000 euros, dividido en 6.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, las cuales fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por D. Juan Merino de Cabo, el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

Con fecha 13 de julio de 2018, el accionista único de la Sociedad en ese momento, constituido en Junta General Extraordinaria, acordó aumentar el capital social por un importe nominal de hasta 1.395.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 139.500 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión cada una de ellas. El aumento de capital social no fue suscrito íntegramente, declarándose cerrada la ampliación de capital en 89.000 acciones, que fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por 12 nuevos inversores mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 1.780.000 euros (890.000 euros en concepto de capital social y 890.000 euros en concepto de prima de emisión).

El anterior acuerdo fue, tras el transcurso del plazo acordado, ejecutado por acuerdo del Consejo de Administración en fecha 10 de septiembre de 2018 y elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con fecha 11 de septiembre de 2018 y número 1.646 de su protocolo, e inscrita con fecha 8 de octubre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.262, folio 104, Hoja M-651541 e inscripción 4.

Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 950.000 euros, dividido en 95.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una, repartiéndose entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Juan Merino de Cabo ⁽¹⁾	6.000	60.000	6,32%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽²⁾	37.500	375.000	39,47%
D. Luis Sanz Arrilla	12.500	125.000	13,16%
D. Pablo Sabría Mayorga	12.500	125.000	13,16%
Resto de accionistas (9 accionistas)	26.500	265.000	27,89%
Total	95.000	950.000	100,00%

(1) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(2) Consejero de la Sociedad.

También el 13 de julio de 2018, el accionista único de la Sociedad en ese momento, constituido en Junta General Extraordinaria, acordó aumentar el capital social por un importe nominal de hasta 750.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 75.000 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión cada una de ellas. El aumento de capital social no fue suscrito íntegramente, ejecutándose la ampliación de capital mediante acuerdo del Consejo de Administración en fecha 11 de septiembre de 2018 en 25.000 acciones, que fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por 2 de los accionistas de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 500.000 euros (250.000 euros en concepto de capital social y 250.000 euros en concepto de prima de emisión).

El anterior acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con fecha 9 de octubre de 2018 y número 1.830 de su protocolo, e inscrita con fecha 5 de noviembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.262, folio 105, Hoja M-651541 e inscripción 5.

Tras este acuerdo, la cifra del capital social del Emisor aumentó hasta la cantidad de 1.200.000 euros, representado por 120.000 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, distribuidas de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Juan Merino de Cabo ⁽¹⁾	6.000	60.000	5,00%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽²⁾	37.500	375.000	31,25%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	250.000	20,83%

D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	250.000	20,83%
Resto de accionistas (9 accionistas)	26.500	265.000	22,08%
Total	120.000	1.200.000	100,00%

(1) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(2) Consejero de la Sociedad.

El 14 de julio 2018 el todavía socio único de la Sociedad autorizó una aportación a los fondos propios de la Sociedad por importe de 60.000€. Dicha aportación fue efectivamente satisfecha por D. Juan Merino de Cabo en fecha 3 de julio 2018.

Con fecha 8 de octubre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad, acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 415.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 41.500 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por D. Juan Merino del Cabo, mediante las aportaciones no dinerarias a la Sociedad de 16 viviendas en disperso situadas en Madrid (ver apartado 2.6.1. de este Documento), junto con la asunción por la Sociedad de las responsabilidades derivadas de la hipoteca existente en cada vivienda y la subrogación en la obligación personal con ella garantizada, que ascendieron a la cantidad de 830.000 euros (415.000 euros en concepto de capital social y 415.000 en concepto de prima de emisión).

El anterior acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con fecha 11 de octubre de 2018 y número 1.843 de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de noviembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.262, folio 106, Hoja M-651541 e inscripción 6.

Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 1.615.000 euros, dividido en 161.500 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, repartiéndose entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Juan Merino de Cabo ⁽¹⁾	47.500	475.000	29,41%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽²⁾	37.500	375.000	23,22%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	250.000	15,48%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	250.000	15,48%
Resto de accionistas (9 accionistas)	26.500	265.000	16,41%
Total	161.500	1.615.000	100,00%

(1) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(2) Consejero de la Sociedad.

El 29 de octubre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal acordó aumentar el capital social por un importe nominal de hasta 1.190.480 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 119.048 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 11 euros de prima de emisión cada una de ellas. El aumento de capital social no fue suscrito íntegramente, ejecutando y cerrándose mediante acuerdo del Consejo de Administración en fecha 30 de noviembre de 2018 la ampliación de capital en 29.521 acciones, que fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por 4 nuevos

inversores mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 619.941 euros (295.120 euros en concepto de capital social y 324.731 euros en concepto de prima de emisión).

El anterior acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con fecha 4 de diciembre de 2018 y número 2.344 de su protocolo, e inscrita con fecha 30 de enero de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.348, folio 1, Hoja M-651541 e inscripción 8.

Tras este acuerdo, la cifra del capital social del Emisor aumentó hasta la cantidad de 1.910.210 euros, representado por 191.021 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, distribuidas de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Juan Merino de Cabo ⁽¹⁾	47.500	475.000	24,87%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽²⁾	37.500	375.000	19,63%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	250.000	13,09%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	250.000	13,09%
Loncito, S.L.	19.047	190.470	9,97%
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre ⁽³⁾	2.380	23.800	1,25%
D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou ⁽⁴⁾	7.142	71.420	3,74%
Resto de accionistas (10 accionistas)	27.452	274.520	14,37%
Total	191.021	1.910.210	100,00%

(1) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(2) Consejero de la Sociedad.

(3) Consejero de la Sociedad, es titular del 5,84% de Loncito, S.L..

(4) Titular del 38,40% de Loncito, S.L.

Con fecha 28 de febrero de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal acordó aumentar el capital social por un importe nominal de hasta 1.500.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 150.000 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 11,40 euros de prima de emisión cada una de ellas. El aumento de capital social no fue suscrito íntegramente, ejecutando y cerrándose mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 30 de abril de 2019 la ampliación de capital en 26.633 acciones, que fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por 4 nuevos inversores mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 569.946,20 euros (266.330 euros en concepto de capital social y 303.616,20 euros en concepto de prima de emisión).

El anterior acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con fecha 6 de mayo de 2019 y número 988 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de junio de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.348, folio 2, Hoja M-651541 e inscripción 9.

Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 2.176.540 euros, dividido en 217.654 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, repartiéndose entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Juan Merino de Cabo ⁽¹⁾	47.500	475.000	21,82%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽²⁾	37.500	375.000	17,23%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	250.000	11,49%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	250.000	11,49%
Loncito, S.L.	19.047	190.470	8,75%
D. Francisco Borja Caverro de Carondelet Aguirre ⁽³⁾	2.380	23.800	1,09%
D. Francisco Javier Caverro de Carondelet y Christou ⁽⁴⁾	7.142	71.420	3,28%
Resto de accionistas (14 accionistas)	54.085	540.850	24,85%
Total	217.654	2.176.540	100,00%

(1) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(2) Consejero de la Sociedad.

(3) Consejero de la Sociedad, es titular del 5,84% de Loncito, S.L..

(4) Titular del 38,40% de Loncito, S.L.

El 20 de junio de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal acordó aumentar el capital social por un importe nominal de hasta 1.500.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 150.000 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 11,60 euros de prima de emisión cada una de ellas. El aumento de capital social no fue suscrito íntegramente, ejecutando y cerrándose mediante acuerdo del Consejo de Administración en fecha 31 de julio de 2019 la ampliación de capital en 6.017 acciones, que fueron suscritas y desembolsadas en su totalidad por 2 nuevos inversores mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 129.967,20 euros (60.170 euros en concepto de capital social y 69.797,20 euros en concepto de prima de emisión).

El anterior acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Gregorio Javier Sierra Martínez, con fecha 7 de agosto de 2019 y número 2.968 de su protocolo, e inscrita con fecha 11 de noviembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.348, folio 3, Hoja M-651541 e inscripción 10.

Tras este acuerdo, la cifra del capital social del Emisor aumentó hasta la cantidad de 2.236.710 euros, representado por 223.671 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, distribuidas de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Juan Merino de Cabo ⁽¹⁾	47.500	475.000	21,24%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽²⁾	37.500	375.000	16,77%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	250.000	11,18%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	250.000	11,18%
Loncito, S.L.	19.047	190.470	8,51%
D. Francisco Borja Caverro de Carondelet Aguirre ⁽³⁾	2.380	23.800	1,06%
D. Francisco Javier Caverro de Carondelet y Christou ⁽⁴⁾	7.142	71.420	3,19%
Resto de accionistas (16 accionistas)	60.102	601.020	26,87%
Total	223.671	2.236.710	100,00%

- (1) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (2) Consejero de la Sociedad.
- (3) Consejero de la Sociedad, es titular del 5,84% de Loncito, S.L..
- (4) Titular del 38,40% de Loncito, S.L.

Con fecha 4 de febrero de 2020, la Junta General Extraordinaria y Universal acordó aumentar el capital social por un importe nominal de 163.540 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 16.354 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 11,40 euros de prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad, por 1 accionista existente y 2 nuevos inversores, mediante la compensación parcial del préstamo participativo, convertible y subordinado de fecha 27 de marzo de 2019 (que se detalla en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo), por importe de 349.975,60 euros (163.540 euros en concepto de capital social y 186.456,60 euros en concepto de prima de emisión).

El anterior acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con fecha 14 de febrero de 2020 y número 269 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de marzo de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.348, folio 4, Hoja M-651541 e inscripción 11.

Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 2.400.250 euros, dividido en 240.025 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, repartiéndose entre los accionistas como se indica a continuación:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Juan Merino de Cabo ⁽¹⁾	47.500	475.000	19,79%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽²⁾	37.500	375.000	15,62%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	250.000	10,42%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	250.000	10,42%
Loncito, S.L.	19.047	190.470	7,94%
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre ⁽³⁾	2.380	23.800	0,99%
D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou ⁽⁴⁾	7.142	71.420	2,97%
Resto de accionistas (18 accionistas)	76.456	764.560	31,85%
Total	240.025	2.400.250	100,00%

- (1) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.
- (2) Consejero de la Sociedad.
- (3) Consejero de la Sociedad, es titular del 5,84% de Loncito, S.L..
- (4) Titular del 38,40% de Loncito, S.L.

El 27 de marzo de 2020 la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó:

- Aumentar el capital social por un importe nominal de 405.030 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 40.503 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 11,60 euros de prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad, por 4 accionistas existentes y 1 nuevo inversor, mediante la compensación parcial de 10 de los préstamos convertibles que tenía la Sociedad (ver apartado 2.12.1 de este Documento), por

importe de 874.864,80 euros (405.030 euros en concepto de capital social y 469.834,80 euros en concepto de prima de emisión).

- Aumentar el capital social por un importe nominal de 1.007.890 euros, mediante:
 - La emisión y puesta en circulación de 68.181 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 12 euros de prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad, por 1 nuevo inversor, mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 1.499.982 euros (681.810 euros en concepto de capital social y 818.172 euros en concepto de prima de emisión) ("**Primera Emisión**").
 - La emisión y puesta en circulación de 32.608 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 13 euros de prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad, por 2 nuevos inversores y el consejero de la Sociedad D. José Manuel de Cabo Marías, mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 749.984 euros (326.080 euros en concepto de capital social y 423.904 euros en concepto de prima de emisión) ("**Segunda Emisión**"). En esta ampliación el Sr. de Cabo Marías suscribió 2.174 acciones con el fin de posteriormente vender dichas acciones al mismo precio a la Sociedad de cara a que ésta pudiera contar con autocartera suficiente para poner a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.
- Aumentar el capital social por un importe nominal de 1.216.401,23 euros, mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 381.317 acciones que integraban el capital social en 3,19 euros, con cargo a prima de emisión. En este sentido el capital social quedó formado por 381.317 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una.

Los anteriores acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, con fecha 31 de marzo de 2020 y número 517 de su protocolo, e inscrita con fecha 29 de abril de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38348, folio 6, Hoja M-651541 e inscripción 14.

Tras estos acuerdos, la cifra del capital social del Emisor aumentó hasta la cantidad de 5.029.571,23 euros, representado por 381.317 acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una de ellas, distribuidas de la siguiente forma:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Alberto Gutknecht Donoso ⁽¹⁾	68.181	899.307,39	17,88%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽¹⁾	53.702	708.329,38	14,65%
D. Juan Merino de Cabo ⁽²⁾	47.500	626.525,00	12,46%
Loncito, S.L.	25.990	342.808,10	6,81%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	329.750,00	6,56%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	329.750,00	6,56%
VK Vazquez Krasnow, S.L. ⁽³⁾	21.739	286.737,41	5,70%

D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou ⁽⁴⁾	18.715	246.850,85	4,91%
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre ⁽⁵⁾	5.851	77.174,69	1,53%
Resto de accionistas (20 accionistas)	87.465	1.153.663,35	22,94%
Total	381.317	5.029.571,23	100,00%

(1) Consejero de la Sociedad.

(2) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(3) Dña. Ana Marta Malo Jiménez, cónyuge del consejero de la Sociedad D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre, es la beneficiaria última del 100% de VK Vazquez Krasnow, S.L.

(4) Titular del 38,40% de Loncito, S.L. y por tanto su participación directa e indirecta en la Sociedad Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre asciende al 7,53%.

(5) Consejero de la Sociedad, es titular del 5,84% de Loncito, S.L. y por tanto su participación directa e indirecta en la Sociedad asciende al 1,93%.

Con fecha 5 de mayo de 2020, el consejero D. José Manuel de Cabo Marías vende a la Sociedad 2.174 acciones a 23 euros por acción, con el fin de que GAVARI destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Tras esta operación, tal y como se detalla en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, el capital social del Emisor queda distribuido conforme a la siguiente tabla:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Alberto Gutknecht Donoso ⁽¹⁾	68.181	899.307,39	17,88%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽¹⁾	53.702	708.329,38	14,08%
D. Juan Merino de Cabo ⁽²⁾	47.500	626.525,00	12,46%
Loncito, S.L.	25.990	342.808,10	6,81%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	329.750,00	6,56%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	329.750,00	6,56%
VK Vazquez Krasnow, S.L. ⁽³⁾	21.739	286.737,41	5,70%
D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou ⁽⁴⁾	18.715	246.850,85	4,91%
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre ⁽⁵⁾	5.851	77.174,69	1,53%
Resto de accionistas (20 accionistas)	87.465	1.153.663,35	22,94%
Autocartera	2.174	28.675,06	0,57%
Total	381.317	5.029.571,23	100,00%

(1) Consejero de la Sociedad.

(2) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(3) Dña. Ana Marta Malo Jiménez, cónyuge del consejero de la Sociedad D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre, es la beneficiaria última del 100% de VK Vazquez Krasnow, S.L.

(4) Titular del 38,40% de Loncito, S.L. y por tanto su participación directa e indirecta en la Sociedad Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre asciende al 7,53%.

(5) Consejero de la Sociedad, es titular del 5,84% de Loncito, S.L. y por tanto su participación directa e indirecta en la Sociedad asciende al 1,93%.

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.

GAVARI fue constituida el 3 de julio de 2018, presentando el mismo día ante la AEAT la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

A los pocos días, el 31 de julio, la Sociedad adquirió, con recursos propios, su primer inmueble, en concreto, el edificio de viviendas situado en el Pasaje Dolores Cerezo 2 y 4 de Málaga capital, por un precio de 1.650.000 euros. Tras la compra la Sociedad inició una reforma de este edificio y algunas viviendas que finalizó en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

Posteriormente, tal como se indica en el apartado 2.4.1 anterior, con la ampliación de capital no dineraria por importe efectivo total de 830.000 euros que fue aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad el 8 de octubre de 2018, la Sociedad adquirió la titularidad de 16 viviendas en disperso situadas en Madrid, asumiendo al mismo tiempo las responsabilidades derivadas de las hipotecas existentes sobre cada una de ellas y subrogándose en las obligaciones personales con ellas garantizadas de diferentes préstamos con Banco Santander, S.A. ("**Santander**"), Bankia, S.A. ("**Bankia**") y Bankinter, S.A. ("**Bankinter**"), cuyo saldo vivo total a esa fecha ascendía a 783.293 euros. Estos préstamos fueron amortizados al formalizar la Sociedad el 28 de junio de 2019 un nuevo préstamo con Unicaja Banco, S.A. ("**Unicaja**"), por importe de 800.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, e hipoteca sobre dichas viviendas.

Con fecha 30 de octubre de 2018, la Sociedad realizó otra inversión inmobiliaria en Málaga capital, adquiriendo (i) 4 edificios de viviendas situados en la calle Caña 3 y 7, y la calle Carceleras 3 y 7, así como 7 viviendas en el edificio de la calle Carceleras 5, por un precio total de 1.534.477 euros, y (ii) 7 viviendas en el edificio de la calle Leandro Martínez Marín 37, por un precio de 324.673 euros. Tras la compra la Sociedad inició una reforma de los edificios y algunas viviendas que finalizó en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

Las adquisiciones anteriores se financiaron con un préstamo suscrito el mismo 30 de octubre de 2018 con Glencar Investments XXI Designated Activity Company ("**Glencar**") por importe de 2.100.000 euros, que cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles objeto de la compra y el edificio situado en el Pasaje Dolores Cerezo 2 y 4 de Málaga capital. Este préstamo fue amortizado (i) parcialmente al formalizar la Sociedad el 3 de mayo de 2019 un nuevo préstamo con Bankinter por importe de 1.200.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, e hipoteca sobre el edificio situado en el Pasaje Dolores Cerezo 2 y 4, y (ii) en su totalidad al formalizar la Sociedad el 24 de junio de 2019 un nuevo préstamo con Liberbank, S.A. ("**Liberbank**"), por importe de 1.200.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, e hipoteca sobre los edificios de la calle Caña 3 y 7, y la calle Carceleras 3 y 7, así como sobre las viviendas de la calle Carceleras 5 y la calle Leandro Martínez Marín 37 de Málaga capital.

A finales del año 2018, el 29 de noviembre, GAVARI adquirió su primer inmueble en Madrid capital, un edificio de viviendas ubicado en la calle Callejo 2, por un precio de 1.200.000 euros. La adquisición se financió con recursos propios, aunque a los pocos días, el 10 de diciembre, la Sociedad suscribió un préstamo con Novo Banco, S.A. Sucursal en España ("**Novo Banco**") por importe de 600.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, que cuenta con la garantía hipotecaria de dicho activo.

Con fecha 27 de marzo de 2019, la Sociedad formalizó un préstamo participativo, convertible y subordinado, por importe de 850.000 euros. Tal y como se indica en el apartado 2.4.1 anterior, este préstamo fue convertido parcialmente en acciones de la Sociedad mediante un aumento de capital por importe efectivo de 349.975,60 euros acordado en la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 4 de febrero de 2020, y fue amortizado en su totalidad con los fondos obtenidos en la ampliación de capital dineraria aprobada en la Junta General Extraordinaria y Universal de 27 de marzo de 2020.

Posteriormente, el 5 de junio de 2019, la Sociedad invirtió en Getafe, municipio a unos 12 km. de Madrid capital, con la compra de 3 edificios de viviendas situados en los números 38, 40 y 42 de la calle Daoiz, así como 15 viviendas y el 50% de otras 3 viviendas en proindiviso ubicadas en el edificio que se encuentra en el número 46 de la misma calle, por un precio total de 1.865.205 euros. La adquisición se financió con recursos propios, así como con un préstamo formalizado con Banco Pichincha, S.A. ("**Banco Pichincha**") en la misma fecha por importe de 1.217.500 euros, cuya características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, que cuenta con la garantía hipotecaria sobre los edificios localizados en los números 40, 42 y las 15 viviendas del número 46. Este préstamo fue novado el 10 de febrero de 2020 aumentando su principal en 97.500 euros. Tras la adquisición la Sociedad inició una reforma de estos edificios y algunas viviendas que finalizó en marzo de 2020 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

Más tarde, el 17 de julio de 2019, la Sociedad suscribió otro préstamo con Banco Pichincha por importe de 182.500 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, con la garantía hipotecaria sobre el edificio situado en la calle Daoiz 38 de Getafe. Este préstamo fue novado el 10 de febrero de 2020 aumentando su principal en 12.500 euros.

Con fecha 25 de julio de 2019, la Sociedad también adquirió el 50% que no poseía de una de las viviendas en proindiviso del edificio situado en la calle Daoiz 46 de Getafe, por un precio de 21.500 euros. La compra se financió con recursos propios, aunque posteriormente, el 10 de febrero de 2020, la Sociedad suscribió otro préstamo con Banco Pichincha por importe de 40.000 euros con la garantía hipotecaria de esta vivienda, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

El 27 de septiembre de 2019, la Sociedad compró otro edificio en Madrid capital, en concreto un edificio de viviendas ubicado en la calle Marcelino Alvarez 13, por un precio de 1.074.200 euros. La adquisición se financió con recursos propios, así como con un préstamo suscrito con Kutxabank, S.A. ("**Kutxabank**") el mismo día por importe de 500.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, con la garantía hipotecaria de dicho edificio. Tras la compra la Sociedad inició una reforma de este edificio y algunas viviendas que finalizó en diciembre de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

Durante la última parte del año 2019, entre el 10 de septiembre y el 23 de diciembre, GAVARI formalizó 18 préstamos convertibles y 1 préstamo ordinario, principalmente con accionistas de la misma, por un importe total de 1.659.000 euros. Tal y como se indica en el apartado 2.4.1 anterior, 10 de los préstamos fueron convertidos parcialmente en acciones de la Sociedad mediante un aumento de

capital por importe efectivo de 874.864,80 euros acordado en la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 27 de marzo de 2020, y el remanente de los préstamos convertibles así como el préstamo ordinario fueron amortizados en su totalidad con los fondos obtenidos en la ampliación de capital dineraria aprobada en la Junta General Extraordinaria y Universal de 27 de marzo de 2020.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.

Las razones que han llevado a GAVARI a solicitar la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB-SOCIMIs son, principalmente, las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**Ley de SOCIMI**”) para poder acogerse al régimen fiscal especial, que establecen que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Aumentar la presencia de la Sociedad en el mercado, diferenciar y posicionar su imagen y transparencia frente a terceros accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.
- (iii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iv) Posibilitar la incorporación de nuevos accionistas al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio, al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.
- (v) Habilitar un mecanismo que, llegado el momento, facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.

GAVARI es una sociedad patrimonialista cuya actividad principal consiste en la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial, preferentemente edificios de viviendas para su reposicionamiento, 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, con especial foco en la zona del

extrarradio metropolitano de Madrid capital y municipios limítrofes así como Málaga capital, de cara a su arrendamiento como vivienda habitual o por habitaciones a estudiantes.

Desde su constitución y hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha adquirido para alquilar un total de 153 viviendas, el 50% de 2 viviendas en proindiviso y 3 locales, situados en Málaga (52%), Madrid capital (24%), y Getafe (24%), y distribuidos principalmente entre 13 edificios. De las viviendas hay 25 en Getafe que se alquilan por habitaciones a estudiantes, disponiendo de un total de 60 habitaciones.

En concreto, los activos inmobiliarios que posee la Sociedad según su localización son los siguientes:

Dirección	Inmuebles	m2 alquilable ⁽ⁱ⁾	Valoración ⁽ⁱⁱ⁾	Renta Bruta s/ Valoración ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Ocupación ^(iv) 31-12-2019
Edificio completo Pje. Dolores Cerezo 2 y 4 (Málaga)	34 viviendas 2 locales	2.408	2.800.000	5,6%	92%
Edificio completo en calle Carceleras, 3 (Málaga)	8 viviendas	490	589.000	7,4%	100%
Viviendas en edificio de calle Carceleras, 5 (Málaga)	7 viviendas	429	509.000	7,4%	100%
Edificio completo en calle Carceleras, 7 (Málaga)	8 viviendas	490	557.000	5,7%	75%
Edificio completo en calle Caña, 3 (Málaga)	8 viviendas	490	580.000	4,4%	88%
Edificio completo en calle Caña, 7 (Málaga)	8 viviendas	490	465.000	7,3%	100%
Viviendas en edificio calle Leandro Martínez Marín, 37 (Málaga)	7 viviendas	434	505.000	5,1%	71%
Edificio completo en calle Daoiz, 38 (Getafe)	6 viviendas ^(v)	331	350.000	2,2%	30%
Edificio completo en calle Daoiz, 40 (Getafe)	8 viviendas ^(vi)	500	1.320.000	5,5%	81%
Edificio completo en calle Daoiz, 42 (Getafe)	6 viviendas ^(vii)	437	740.000	1,5%	40%
Viviendas en edificio de calle Daoiz, 46 (Getafe)	16 viviendas ^(viii) 50% 2 viviendas	1.293	2.100.000	0,2%	11%
Edificio completo en calle Callejo, 2 (Madrid)	12 viviendas	795	1.600.000	5,0%	100%
Edificio completo en calle Marcelino Alvarez, 13 (Madrid)	9 viviendas 1 local	604	1.300.000	2,8%	70%
Viviendas en disperso (Madrid)	16 viviendas	938	2.193.000	5,7%	100%
Total	153 viviendas 50% 2 viviendas 3 locales	10.129	15.608.000	4,4%	69%

(i) Superficie alquilable total aproximada según el informe de CBRE a 31 de diciembre de 2019; (ii) Según el informe de CBRE a 31 de diciembre de 2019; (iii) Calculado como la renta bruta anual (incluidos los gastos repercutibles) sobre la valoración, asumiendo como renta bruta anual la renta mensual de los arrendamientos a 31-12-2019 (indicada en la descripción de cada activo en el presente apartado del DIIM) durante un periodo de 12 meses; (iv) Calculado como el número de viviendas, habitaciones y locales arrendados a 31-12-2019 sobre el total en cada edificio; (v) 4 de las viviendas con 8 habitaciones para alquiler, de las cuales 6 a 31-12-2019 estaban en reforma; (vi) 7 de las viviendas con 15 habitaciones para alquiler; (vii) 2 de las viviendas con 6 habitaciones para alquiler, de las cuales 3 a 31-12-2019 estaban en reforma; (viii) 12 de las viviendas con 31 habitaciones para alquiler, de las cuales 23 a 31-12-2019 estaban en reforma.

La cartera de inmuebles de la Sociedad está valorada a 31 de diciembre de 2019 en 15.608.000 euros, y cuenta con una superficie alquilable total aproximada de 10.129 m2, según el informe de valoración independiente de los activos emitido por CBRE con fecha 2 de abril de 2020, que se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo.

CBRE ha realizado la valoración de los activos de acuerdo con los *Professional Standards* de Valoración de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* de julio de 2017 "Red Book". En ese

sentido, para obtener el valor de mercado de los inmuebles de la Sociedad, CBRE ha utilizado una metodología para los 13 edificios (completos o conjunto de viviendas) y otra para las 16 viviendas individuales en disperso.

Para los 13 edificios, CBRE ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja (DFC), considerando los ingresos por renta actual y renta de mercado una vez terminen los alquileres vigentes y descontando los gastos correspondientes para un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración. La renta neta del último año se ha capitalizado a una *Exit Yield* que consideran adecuada a las características de cada inmueble, obteniendo un valor de salida. Para obtener el valor de mercado, todos los flujos estimados se han actualizado a una tasa interna de retorno ("**TIR**") objetivo que se pondera respecto al riesgo específico en función de la rentabilidad que un inversor consideraría adecuada para cada activo.

Las hipótesis de *Exit Yield* y TIR asumidas por CBRE en cada edificio son las siguientes:

Dirección edificio	<i>Exit Yield</i>	TIR
Edificio completo Pje. Dolores Cerezo 2 y 4 (Málaga)	5,00%	7,00%
Edificio completo en calle Carceleras, 3 (Málaga)	5,00%	7,00%
Viviendas en edificio de calle Carceleras, 5 (Málaga)	5,00%	7,00%
Edificio completo en calle Carceleras, 7 (Málaga)	5,00%	7,00%
Edificio completo en calle Caña, 3 (Málaga)	5,00%	7,00%
Edificio completo en calle Caña, 7 (Málaga)	5,00%	7,00%
Viviendas en edificio calle Leandro Martínez Marín, 37 (Málaga)	5,00%	7,00%
Edificio completo en calle Daoiz, 38 (Getafe)	5,50%	7,00%
Edificio completo en calle Daoiz, 40 (Getafe)	5,50%	7,00%
Edificio completo en calle Daoiz, 42 (Getafe)	5,50%	7,00%
Viviendas en edificio de calle Daoiz, 46 (Getafe)	5,50%	7,00%
Edificio completo en calle Callejo, 2 (Madrid)	4,70%	6,20%
Edificio completo en calle Marcelino Alvarez, 13 (Madrid)	4,50%	6,30%

Por lo que respecta a las 16 viviendas en disperso, CBRE ha utilizado el método de capitalización de la renta apoyado en el método de comparación. Las viviendas se valoran capitalizando la renta, y para ello, al igual que en los edificios, han tenido en cuenta las rentas actuales y las rentas de mercado que han sido capitalizadas utilizando una *Equivalent Yield* (es decir una *yield* promedio) que se sitúa entre el 4,30% y el 4,80% recogiendo el riesgo específico de cada activo.

A continuación se describen los activos propiedad de la Sociedad:

Edificio en el Pasaje Dolores Cerezo, 2 y 4 (Málaga)

El edificio fue adquirido por la Sociedad el 31 de julio de 2018. Se construyó en 1962 y está situado en el distrito Cruz del Humilladero de Málaga capital, a unos 200 m. de la estación de tren María Zambrano, en una zona residencial de nivel medio-bajo.



El inmueble, que no cuenta con división horizontal, está conformado por 2 bloques residenciales (con un portal en el Pasaje Dolores Cerezo 2 y otro en el 4). Su superficie alquilable total aproximada es de 2.408 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 34 viviendas y 2 locales, distribuidos en planta baja (con 2 locales y 8 viviendas) y en 4 plantas superiores (con 8 viviendas las tres primeras y 2 viviendas la última).

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 92% del edificio estaba alquilado (33 viviendas), mientras que 1 vivienda y los 2 locales se encontraban desocupados, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 12.994 euros. De estos contratos, 1 es de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, y los restantes tienen un plazo de vencimiento medio de 2,4 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En 5 de las viviendas arrendadas, la renta se encuentra subvencionada por el Ayuntamiento de Málaga, que abona parte de la misma durante el periodo de duración inicial del contrato (debiéndose solicitar de nuevo la subvención en caso de renovación del arrendamiento). Respecto a 7 de las viviendas alquiladas, la Sociedad a esa fecha tenía en marcha procedimientos judiciales de desahucio (5 por expiración del plazo de los contratos y 2 por reclamación de rentas), habiéndose resuelto 1 durante el ejercicio 2020 a favor de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Bankinter, por el préstamo formalizado con fecha 3 de mayo de 2019.

La Sociedad tiene para este edificio suscrita una póliza de seguro de comunidades con AXA Seguros Generales, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros (“AXA”), con un importe asegurado de 1.868.250 euros.

Edificio en la calle Carceleras, 3 (Málaga)



El edificio fue adquirido por la Sociedad el 30 de octubre de 2018. Se construyó en 1963 y está situado en el distrito Cruz del Humilladero de Málaga capital, a unos 900 m. de la estación de tren María Zambrano, en una zona residencial de nivel medio-bajo. El área está calificada como de edificios protegidos, que implica determinadas limitaciones en cuanto a los parámetros edificatorios y obras posibles en los mismos.

El inmueble, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 490 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 8 viviendas distribuidas en planta baja y en 3 plantas superiores (con 2 viviendas por planta).

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 100% de las viviendas del edificio estaban alquiladas, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) por los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 3.619 euros. De estos contratos, 1 es de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, y los restantes tienen un plazo de vencimiento medio de 3,8 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En 5 de las viviendas arrendadas, la renta se encuentra subvencionada por el Ayuntamiento de Málaga, que abona parte de la misma durante el periodo de duración inicial del contrato (debiéndose solicitar de nuevo la subvención en caso de renovación del arrendamiento). Respecto a la vivienda alquilada con renta antigua, la Sociedad a esa fecha tenía en marcha un procedimiento judicial de desahucio por incumplimiento contractual, que se ha resuelto a favor de la Sociedad durante el ejercicio 2020.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Liberbank, por el préstamo formalizado con fecha 24 de junio de 2019.

La Sociedad tiene para este inmueble suscrita una póliza de seguro combinado para edificios de viviendas con Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. (“**Mapfre**”) con un importe asegurado de 418.131 euros.

Viviendas en el edificio de la calle Carceleras, 5 (Málaga)



El edificio fue construido en 1963 y está situado en el distrito Cruz del Humilladero de Málaga capital, a unos 900 m. de la estación de tren María Zambrano, en una zona residencial de nivel medio-bajo. El área está calificada como de edificios protegidos, que implica determinadas limitaciones en cuanto a los parámetros edificatorios y obras posibles en los mismos.

El inmueble, que cuenta con división horizontal, tiene 8 viviendas distribuidas en planta baja y en 3 plantas superiores (con 2 viviendas por planta).

El 30 de octubre de 2018, la Sociedad adquirió 7 de las viviendas del edificio, todas salvo una situada en la planta baja. La superficie alquilable total aproximada de los activos adquiridos es de 429 m² según datos del informe de valoración de CBRE.

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 100% de las viviendas propiedad de la Sociedad en el edificio estaban alquiladas, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 3.121 euros. De estos contratos, 1 es de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, y los restantes tienen un plazo de vencimiento medio de 5,5 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En 1 de las viviendas arrendadas, la renta se encuentra subvencionada por el Ayuntamiento de Málaga, que abona parte de la misma durante el periodo de duración inicial del contrato (debiéndose solicitar de nuevo la subvención en caso de renovación del arrendamiento).

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Liberbank, por el préstamo formalizado con fecha 24 de junio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita para este inmueble una póliza de seguro combinado para edificios de viviendas con Mapfre, con un importe asegurado de 422.050 euros.

Edificio en la calle Carceleras, 7 (Málaga)



El edificio fue adquirido por la Sociedad el 30 de octubre de 2018. Se construyó en 1963 y está situado en el distrito Cruz del Humilladero de Málaga capital, a unos 900 m. de la estación de tren María Zambrano, en una zona residencial de nivel medio-baja. El área está calificada como de edificios protegidos, que implica determinadas limitaciones en cuanto a los parámetros edificatorios y obras posibles en los mismos.

El inmueble, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 490 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 8 viviendas distribuidas en planta baja y en 3 plantas superiores (con 2 viviendas por planta).

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 75% de las viviendas del edificio estaban alquiladas (6 viviendas), ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 2.628 euros. De estos contratos, 2 son de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, y los restantes tienen un plazo de vencimiento medio de 2,8 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En 2 de las viviendas arrendadas, la renta se encuentra subvencionada por el Ayuntamiento de Málaga, que abona parte de la misma

durante el periodo de duración inicial del contrato (debiéndose solicitar de nuevo la subvención en caso de renovación del arrendamiento).

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Liberbank, por el préstamo formalizado con fecha 24 de junio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita para este inmueble una póliza de seguro combinado para edificios de viviendas con Mapfre, con un importe asegurado de 418.131 euros.

Edificio en la calle Caña, 3 (Málaga)



El edificio fue adquirido por la Sociedad el 30 de octubre de 2018. Se construyó en 1959 y está situado en el distrito Cruz del Humilladero de Málaga capital, a unos 900 m. de la estación de tren María Zambrano, en una zona residencial de nivel medio-bajo. El área está calificada como de edificios protegidos, que implica determinadas limitaciones en cuanto a los parámetros edificatorios y obras posibles en los mismos.

El inmueble, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 490 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 8 viviendas distribuidas en planta baja y en 3 plantas superiores (con 2 viviendas por planta).

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 88% de las viviendas del edificio estaban alquiladas (7 viviendas), ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 2.104 euros. De estos contratos, 2 son de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, 1 es de renta antigua con vencimiento en agosto de 2020 al finalizar las prórrogas, y los restantes tienen un plazo de vencimiento medio de 2,2 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En 2 de las viviendas arrendadas, la renta se encuentra subvencionada por el Ayuntamiento de Málaga, que abona parte de la misma durante el periodo de duración inicial del contrato (debiéndose solicitar de nuevo la subvención en caso de renovación del arrendamiento). Respecto a 1 de las viviendas alquiladas, la Sociedad tiene en marcha un procedimiento judicial de desahucio por expiración del plazo del contrato de arrendamiento.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Liberbank, por el préstamo formalizado con fecha 24 de junio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita para este inmueble una póliza de seguro combinado para edificios de

viviendas con Mapfre, con un importe asegurado de 473.800 euros.

Edificio en la calle Caña, 7 (Málaga)



El edificio fue adquirido por la Sociedad el 30 de octubre de 2018. Se construyó en 1963 y está situado en el distrito Cruz del Humilladero de Málaga capital, a unos 900 m. de la estación de tren María Zambrano, en una zona residencial de nivel medio-bajo. El área está calificada como de edificios protegidos, que implica determinadas limitaciones en cuanto a los parámetros edificatorios y obras posibles en los mismos.

El inmueble, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 490 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 8 viviendas distribuidas en planta baja y en 3 plantas superiores (con 2 viviendas por planta).

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 100% de las viviendas del edificio estaban alquiladas, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 2.840 euros. De estos contratos, 3 son de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, y los restantes tienen un plazo de vencimiento medio de 4,5 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En 1 de las viviendas arrendadas, la renta se encuentra subvencionada por el Ayuntamiento de Málaga, que abona parte de la misma durante el periodo de duración inicial del contrato (debiéndose solicitar de nuevo la subvención en caso de renovación del arrendamiento).

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Liberbank, por el préstamo formalizado con fecha 24 de junio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita para este inmueble una póliza de seguro combinado para edificios de viviendas con Mapfre, con un importe asegurado de 422.050 euros.

Viviendas en el edificio de la calle Leandro Martínez Marín, 37 (Málaga)

El edificio fue construido en 1963 y está situado en el distrito Cruz del Humilladero de Málaga capital, a unos 900 m. de la estación de tren María Zambrano, en una zona residencial de nivel medio-bajo. El área está calificada como de edificios protegidos, que implica determinadas limitaciones en cuanto a los parámetros edificatorios y obras posibles en los mismos.

El inmueble, que cuenta con división horizontal, tiene 8 viviendas distribuidas en planta baja y en 3 plantas superiores (2 viviendas por planta).



El 30 de octubre de 2018, la Sociedad adquirió 7 de las viviendas del edificio, todas salvo una situada en la planta baja. La superficie alquilable total aproximada de los activos adquiridos es de 434 m² según datos del informe de valoración de CBRE

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en julio de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 71% de las viviendas propiedad de la Sociedad en el edificio estaban alquiladas (5 viviendas), ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 2.148 euros. De estos contratos, 1 es de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, y los restantes tienen un plazo de vencimiento medio de 3,6 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Respecto a 1 de las viviendas alquiladas, la Sociedad a esa fecha tenía en marcha un procedimiento judicial de desahucio por expiración del plazo del contrato, que se ha resuelto a favor de la Sociedad durante el ejercicio 2020.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Liberbank, por el préstamo formalizado con fecha 24 de junio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita para este inmueble una póliza de seguro combinado para edificios de viviendas con Mapfre, con un capital asegurado de 422.050 euros.

Edificio en la calle Daoiz, 38 (Getafe)



El edificio fue adquirido por la Sociedad el 5 de junio de 2019. Se construyó en 1960 y está situado en Getafe (municipio a unos 12 km de Madrid capital), en la periferia de la ciudad, en una zona cercana al campus de la Universidad Carlos III.

El inmueble, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 331 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 6 viviendas distribuidas en planta baja y en 2 plantas superiores (con 2 viviendas por planta). De estas viviendas, 4 están destinadas al alquiler por habitaciones amuebladas

a estudiantes (con derecho de uso de las zonas comunes de la vivienda), disponiendo de un total de 8 habitaciones.

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en enero

de 2020 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 30% de las viviendas y habitaciones del edificio estaban alquiladas (2 viviendas completas y 1 habitación), mientras que 6 habitaciones estaban en proceso de reforma y 1 habitación se encontraba desocupada, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) por los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 636 euros. De estos contratos, los de vivienda completa son de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, mientras que el de habitación tiene un vencimiento en 1 año y se rige por el Código Civil.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Pichincha, por el préstamo formalizado con fecha 17 de julio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro de comunidades con AXA para este edificio y los situados en la calle Daoiz 40, 42 y 46 esquina con la calle Sánchez Morate 27 de Getafe, con un importe asegurado de 1.950.400 euros.

Edificio en la calle Daoiz, 40 (Getafe)



El edificio fue adquirido por la Sociedad el 5 de junio de 2019. Se construyó en 1960 y está situado en Getafe (municipio a unos 12 km de Madrid capital), en la periferia de la ciudad, en una zona cercana al campus de la Universidad Carlos III.

El inmueble, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 500 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 8 viviendas distribuidas en planta baja (con 2 viviendas) y en 2 plantas superiores (3 viviendas por planta). De estas viviendas, 7 están destinadas al alquiler por habitaciones amuebladas a estudiantes (con derecho de uso de las zonas comunes de la vivienda), disponiendo de un total de 15 habitaciones.

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en diciembre de 2019 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

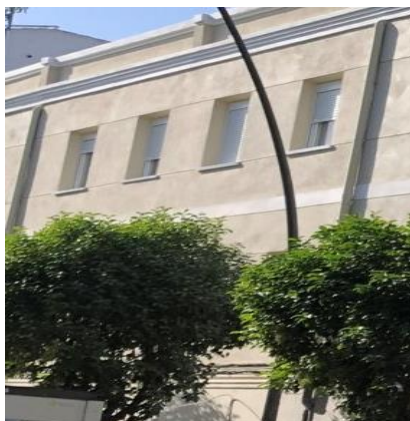
A 31 de diciembre de 2019, el 81% de las viviendas y habitaciones del edificio estaban alquiladas (1 vivienda completa y 12 habitaciones), mientras que 3 habitaciones se encontraban desocupadas, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) por los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 6.100 euros. De estos contratos, el de vivienda completa es de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, mientras que los de habitación tienen un plazo de vencimiento medio de 0,4 años rigiéndose por el Código Civil.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida

una hipoteca a favor de Banco Pichincha, por el préstamo formalizado con fecha 5 de junio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro de comunidades con AXA para este edificio y los situados en la calle Daoiz 38, 42 y 46 esquina con la calle Sánchez Morate 27 de Getafe, con un importe asegurado de 1.950.400 euros.

Edificio en la calle Daoiz, 42 (Getafe)



El edificio fue adquirido por la Sociedad el 5 de junio de 2019. Se construyó en 1960 y está situado en Getafe (municipio a unos 12 km de Madrid capital), en la periferia de la ciudad, en una zona cercana al campus de la Universidad Carlos III.

El inmueble, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 437 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 6 viviendas distribuidas en planta baja y en 2 plantas superiores (2 viviendas por planta). De estas viviendas, 2 están destinadas al alquiler por habitaciones amuebladas a estudiantes (con derecho de uso de las zonas comunes de la vivienda), disponiendo de un total de 6 habitaciones.

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en enero de 2020 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 40% de las viviendas y habitaciones del edificio estaban alquiladas (4 viviendas completas), mientras que 3 habitaciones estaban en proceso de reforma y 3 se encontraban desocupadas, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) por los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 942 euros. De los contratos de vivienda completa, 2 son de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa y los otros 2 tienen un plazo medio de vencimiento de 1,3 años rigiéndose por Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Respecto a 2 de las viviendas alquiladas, la Sociedad a esa fecha tenía en marcha procedimientos judiciales de desahucio (1 por expiración del plazo del contrato de arrendamiento y 1 por incumplimiento contractual).

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Pichincha, por el préstamo formalizado con fecha 5 de junio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro de comunidades con AXA para este edificio y los situados en la calle Daoiz 38, 40 y 46 esquina con la calle Sánchez Morate, 27 de Getafe, con un importe asegurado de 1.950.400 euros.

Viviendas en el edificio de la calle Daoiz, 46 esquina con la calle Sánchez Morate, 27 (Getafe)

El edificio fue construido en 1960 y está situado en Getafe (municipio a unos 12 km de Madrid capital), en la periferia de la ciudad, en una zona cercana al campus de la Universidad Carlos III.

El inmueble, que cuenta con división horizontal, está conformado por dos bloques residenciales (uno con portal en la calle Daoiz 46 y otro con portal en la calle Sánchez Morate 27), y dispone

de un total de 18 viviendas distribuidas en planta baja y en 2 plantas superiores (con 6 viviendas por planta).

El 5 de junio de 2019, la Sociedad adquirió 15 viviendas del edificio y el 50% de las otras 3 viviendas que estaban en proindiviso. Posteriormente, el 25 de julio de 2019, la Sociedad también compró el 50% que no poseía de una de las viviendas en proindiviso. La superficie alquilable total aproximada de los activos adquiridos es de 1.293 m² según datos del informe de valoración de CBRE. De estas viviendas, 12 están destinadas al alquiler por habitaciones amuebladas a estudiantes (con derecho de uso de las zonas comunes de la vivienda), disponiendo de un total de 31 habitaciones.

Tras la compra la Sociedad inició una reforma del edificio y algunas viviendas, finalizada en marzo de 2020 (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 11% de las viviendas y habitaciones del edificio estaban alquiladas (4 viviendas completas), mientras que 23 habitaciones estaban en proceso de reforma, 8 habitaciones desocupadas, y 2 viviendas en proindiviso, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) por los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 290 euros. Los 4 contratos de vivienda completa son de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa. Respecto a las 2 viviendas en proindiviso, la Sociedad tiene en marcha un procedimiento judicial para la disolución del mismo.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Pichincha, por el préstamo formalizado con fecha 5 de junio de 2019.

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro de comunidades con AXA para este edificio y los situados en la calle Daoiz 38, 40, y 42 de Getafe, con un importe asegurado de 1.950.400 euros.

Edificio en la calle Callejo, 2 (Madrid)

El edificio fue adquirido por la Sociedad el 29 de noviembre de 2018. Se construyó en 2007 y está situado en el distrito Puente de Vallecas de Madrid capital, barrio de San Diego, en la periferia de la ciudad en una zona residencial de nivel medio-bajo.



El inmueble, que cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 795 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 12 viviendas distribuidas en planta baja y en 2 plantas superiores (con 4 viviendas por planta), disponiendo cada vivienda de un trastero en planta sótano.

A 31 de diciembre de 2019, el 100% de las viviendas del edificio estaban alquiladas, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 6.696 euros. Los contratos tienen un plazo de vencimiento medio de 3,3 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Novo Banco, por el préstamo formalizado con fecha 10 de diciembre de 2018.

La Sociedad tiene para este edificio suscrita una póliza de seguro de comunidades con AXA, con un importe asegurado de 651.200 euros.

Edificio en la calle Marcelino Álvarez, 13 (Madrid)



El edificio fue adquirido por la Sociedad el 27 de septiembre de 2019. Se construyó en 1920 (siendo reformado en 2005) y está situado en el distrito Ciudad Lineal de Madrid capital, barrio de Ventas, en la periferia de la ciudad en una zona residencial de nivel medio.

El inmueble, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie alquilable total aproximada de 604 m² según datos del informe de valoración de CBRE, y dispone de 9 viviendas y 1 local distribuidos en planta baja (con 1 vivienda y 1 local) y en 2 plantas superiores (con 4 viviendas por planta).

Tras la compra la Sociedad inició la reforma del edificio y algunas viviendas finalizada en diciembre de 2019, y en marzo de 2020 ha comenzado la reforma del local (ver apartado 2.14.1 de este Documento Informativo).

A 31 de diciembre de 2019, el 70% del edificio estaba alquilado (7 viviendas), mientras que 2 viviendas y el local estaban desocupados, ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos

repercutibles) de los contratos de arrendamiento a dicha fecha a 3.007 euros. De estos contratos, 1 es de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, y los restantes tienen un plazo de vencimiento medio de 1,2 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Kutxabank, por el préstamo formalizado con fecha 27 de septiembre de 2019.

La Sociedad tiene para este edificio suscrita una póliza de seguro de comunidades con AXA, con un importe asegurado de 518.400 euros.

Viviendas en disperso en Madrid

Mediante la ampliación de capital no dineraria autorizada por la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas celebrada el 11 de octubre de 2018 (ver apartado 2.4.1 del este Documento Informativo), la Sociedad adquirió la titularidad de 16 viviendas situadas en Madrid capital, en los distritos de Puente de Vallecas, Ciudad Lineal, y San Blas-Canillejas. Estas viviendas, que se relacionan a continuación, cuentan con una superficie alquilable total aproximada de 938 m² según datos del informe de valoración de CBRE:

Dirección vivienda en Madrid	Distrito	Barrio
Calle Antonio Folgueras 5, planta 2, puerta derecha	Puente de Vallecas	Palomeras Bajas
Calle Sierra de Carbonera 43, planta 4, puerta A	Puente de Vallecas	Palomeras Bajas
Calle Venancio Martín 27, planta 5, puerta B	Puente de Vallecas	Numancia
Calle López Grass 31, planta 5, puerta C	Puente de Vallecas	Numancia
Calle Enrique Velasco 18, planta 2, puerta 1	Puente de Vallecas	Numancia
Calle Almonacid 19, planta 4, puerta C	Puente de Vallecas	Numancia
Calle López Grass 29, planta 5, puerta C	Puente de Vallecas	Numancia
Calle Ascao 57, escalera derecha, planta 5, puerta izquierda	Ciudad Lineal	Pueblo Nuevo
Calle Santurce 69, planta baja, puerta A	Ciudad Lineal	Pueblo Nuevo
Calle Berastegui 8, planta 1, puerta izquierda	Ciudad Lineal	Pueblo Nuevo
Calle Esteban Collantes 50, planta 4, puerta 3	Ciudad Lineal	Pueblo Nuevo
Calle José Arcones Gil 58, planta 5, puerta C	Ciudad Lineal	Pueblo Nuevo
Calle Castillo de Simancas 12, planta 3, puerta 2	San Blas - Canillejas	Simancas
Calle Yecla 7, esc. dcha., planta 4, puerta 3	San Blas - Canillejas	Simancas
Calle Zaldivar 2, escalera derecha, planta 2, puerta 2	San Blas - Canillejas	Simancas
Calle San Herculano 5, planta 5, puerta B	San Blas - Canillejas	Canillejas

A 31 de diciembre de 2019, las 16 viviendas estaban arrendadas (el 100% del total), ascendiendo la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento suscritos a dicha fecha a 10.390 euros. De estos contratos, 1 es de renta antigua con duración indefinida al tener prórroga forzosa, y los restantes tienen un plazo de vencimiento de 0,8 años rigiéndose por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, las viviendas tienen constituida una hipoteca a favor de Unicaja, por el préstamo formalizado con fecha 28 de junio de 2019.

La Sociedad tiene para cada una de las 16 viviendas suscrita una póliza de seguro de multirriesgo hogar con Caja de Seguros Reunidos Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. (Caser) con un importe asegurado por dichas pólizas de 840.339 euros.

Por otra parte la Sociedad tiene suscrita una póliza seguro de responsabilidad profesional por su actividad con AXA con un importe asegurado de 500.000 euros.

Política de amortización de los inmuebles.

La amortización de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad se realiza de forma lineal, en función una vida útil estimada de 33 años para los inmuebles y de 10 años para el mobiliario.

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inmuebles, cuando el valor de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. Para ello, la Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de los inmuebles, 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.

La gestión de la Sociedad.

Para el desarrollo de su objeto social, con fecha 20 de febrero de 2020 (sustituyendo a otro previo de 13 de julio de 2018), la Sociedad suscribió con Gavari Assets Management, S.L. (la Gestora) un contrato de prestación de servicios que establece los términos y condiciones en virtud de los cuales la Sociedad designa a la Gestora como entidad encargada de la gestión y administración de la misma y de la totalidad de sus inmuebles.

A continuación se describe de forma resumida el contenido del Contrato de Gestión.

Descripción de los servicios.

La Gestora prestará a la Sociedad, de acuerdo con la Política de Inversión (descrita en el apartado 2.6.4 de este Documento) y dentro de los límites establecidos por la legislación aplicable, los Estatutos Sociales y el Contrato de Gestión, cuantos actos sean precisos para la mejor gestión de la Sociedad y su patrimonio, y en particular, a título meramente enunciativo, los siguientes servicios (los “Servicios”):

- (i) La dirección y administración de la Sociedad, las inversiones, las desinversiones, y los bienes inmuebles.
- (ii) La identificación y evaluación para la Sociedad de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos en la Política de Inversión.

- (iii) La formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, con entidades financieras o con los accionistas de la Sociedad.
- (iv) La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad, negociando e implementando cualesquiera contratos relacionados con la materialización, titularidad y explotación de las mismas.
- (v) La ejecución de las operaciones propias de la liquidación de la Sociedad y distribución del haber resultante entre sus accionistas.
- (vi) Gestión de las relaciones de la Sociedad con los accionistas.
- (vii) Gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión de la Sociedad o apertura de cuentas bancarias.
- (viii) Control de gestión de riesgos y de cumplimiento de la normativa aplicable.
- (ix) Supervisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de las obligaciones legales y formales que le correspondan.
- (x) Los servicios de apoyo que sean requeridos en el proceso de incorporación de la Sociedad al MAB y todos aquellos que sean necesarios una vez se haya producido dicha incorporación.
- (xi) Establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con la Sociedad, las inversiones y los bienes inmuebles.
- (xii) Mantener a la Sociedad informada de todas sus actividades y proporcionarle cuanta información esta le requiera.
- (xiii) Llevar a cabo cuantas actuaciones puedan ser requeridas razonablemente por la Sociedad en relación con las actividades de la misma.
- (xiv) Contratación, gestión y supervisión de profesionales y agentes para llevar a cabo la correcta gestión de la Sociedad y los activos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, siempre que no concurran los requisitos de la Política de Inversión, será necesario acuerdo expreso del Consejo de Administración de la Sociedad adoptado por mayoría de las tres cuartas partes de sus miembros, a propuesta del Comité Asesor del Consejo (descrito en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo) adoptada con la misma mayoría, para la realización por la Gestora de las siguientes actuaciones:

- (i) La adquisición o enajenación de activos inmobiliarios.
- (ii) La suscripción de cualesquiera contratos financieros de crédito o préstamo.
- (iii) La constitución de cualesquiera garantías reales o personales otorgadas por la Sociedad o a favor de la Sociedad o relativas a sus activos.
- (iv) En general, la suscripción de cualesquiera contratos de carácter extraordinario entendiendo por tales aquellos que no puedan considerarse ordinarios respecto de los Servicios a desempeñar por la Sociedad.

Exclusividad.

La Sociedad otorgará a la Gestora, o a las personas que esta designe, con carácter exclusivo, los poderes que resulten necesarios para el desempeño de las funciones y Servicios descritos en el Contrato de Gestión.

Conflictos de Intereses.

En virtud del Contrato de Gestión, la Gestora está obligada a abstenerse de incurrir en cualesquiera conflictos de interés y, en su caso, comunicar de forma inmediata al Comité Asesor del Consejo cualquier potencial conflicto de interés de que tuviera conocimiento, existente entre la Gestora y cualquiera de los accionistas de la Sociedad y/o la propia Sociedad.

Equipo de gestión.

Para el desarrollo de los Servicios objeto del Contrato de Gestión, la Gestora deberá asignar un equipo de personas debidamente cualificado y, en general, dedicar los recursos necesarios para cumplir con el estándar de diligencia de un ordinario empresario.

Responsabilidad de la Gestora.

La Gestora será responsable frente a la Sociedad de los daños y perjuicios causados a la misma en virtud de dolo o negligencia grave en el cumplimiento de sus obligaciones, bien por sí directamente, bien por sus administradores, directivos o empleados.

Además, la Gestora será la última responsable de las tareas que en su caso se deleguen en terceros y será la encargada de la efectiva supervisión de su trabajo.

Remuneración.

Por la prestación de los Servicios, la Sociedad pagará a la Gestora los siguientes honorarios (más en su caso el IVA correspondiente).

(i) Comisión de Gestión.

La Gestora percibirá una Comisión de Gestión mensual consistente en una doceava parte del 0,85% de la última Valoración. Se completará esta Valoración con las nuevas Inversiones realizadas a través de la compra de nuevos activos y la rehabilitación o introducción de mejoras en los edificios o viviendas (CAPEX) hasta el momento del devengo de la Comisión de Gestión, que tendrá lugar el último día del mes en curso y será satisfecha por la Sociedad en los 5 primeros días hábiles del mes siguiente.

A los efectos del cálculo de la Comisión de Gestión tendrán la consideración de:

- Valoración, el valor de mercado de la totalidad de los bienes inmuebles, determinado en la última valoración disponible, que se efectuará al menos una vez al año en el último día del ejercicio, esto

es a 31 de diciembre, según los criterios establecidos por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de julio de 2017 "Red Book". De forma subsidiaria, en el caso de que no se haya efectuado valoración RICS de algún activo por haber sido adquirido a lo largo del ejercicio y hasta tener una valoración de final de ejercicio, se podrá tomar como referencia la tasación ECO empleada para la financiación de activos conforme a la Orden Ministerial ECO 805/2003, añadiendo, a su vez, a este cálculo cualquier inversión (CAPEX) que se haga sobre los activos para su mejora. En el caso de que un activo no haya sido valorado conforme a los criterios descritos anteriormente, el criterio de valoración será la suma del precio de la compra del activo añadiendo, en su caso, la inversión adicional de mejora (CAPEX) realizada sobre el activo.

- Inversiones, los activos inmobiliarios adquiridos por la Sociedad para su arrendamiento, incluyendo cualesquiera gastos de las obras de reforma necesarias para destinarlos a dicho uso, las indemnizaciones que, en su caso, haya que abonar para la resolución anticipada de los contratos de arrendamiento vigentes al tiempo de la adquisición y cualesquiera costes legales que se deriven de estas operaciones.

A efectos ilustrativos se incluyen a continuación dos ejemplos para el cálculo de la Comisión de Gestión, basado en las siguientes hipótesis:

Ejemplo 1.

- Valoración última disponible a 31 de diciembre por importe de 15 millones de unidades monetarias.
- No se adquiere nuevos activos ni se realiza inversión en CAPEX desde el 31 de diciembre.

La Comisión de Gestión mensual será de 10.625 unidades monetarias, resultado de aplicar una doceava parte de un 0,85% al importe de 15 millones de unidades monetarias correspondiente a la última Valoración disponible.

Valoración 31 diciembre	Nuevo activo ^(*)	CAPEX ^(*)	Valoración a fecha devengo ^(**)	% Comisión Gestión	Comisión Gestión mensual
15.000.000	-	-	15.000.000	0,85%	10.625

(*) Adquisición / inversión posterior a 31 diciembre; (**) Suma de la última Valoración disponible a 31 de diciembre y el importe del nuevo activo adquirido así como como del CAPEX invertido con posterioridad al 31 de diciembre

Ejemplo 2.

- Valoración última disponible a 31 de diciembre por importe de 15 millones de unidades monetarias.
- Después del 31 de diciembre se adquiere un nuevo activo cuya tasación ECO asciende a 1,5 millones de unidades monetarias y se invierte en CAPEX 500 mil unidades monetarias.

La Comisión de Gestión mensual será de 12.042 unidades monetarias, resultado de aplicar una doceava parte de un 0,85% al importe de 17 millones de unidades monetarias, correspondiente a sumar al importe de la última Valoración disponible a 31 de diciembre (15 millones unidades monetaria) el importe de la adquisición e inversión en CAPEX realizada tras esa fecha (2 millones de unidades monetarias).

Valoración 31 diciembre	Nuevo activo ^(*)	CAPEX ^(*)	Valoración a fecha devengo ^(**)	% Comisión Gestión	Comisión Gestión mensual
15.000.000	1.500.000	500.000	17.000.000	0,85%	12.042

(*) Adquisición / inversión posterior a 31 diciembre; (**) Suma de la última Valoración disponible a 31 de diciembre y el importe del nuevo activo adquirido así como como del CAPEX invertido con posterioridad al 31 de diciembre

(ii) Comisión de Éxito.

La Gestora percibirá de la Sociedad una Comisión de Éxito consistente en un importe equivalente al 25% del EPRA NAV que exceda el EPRA NAV que genera una tasa interna de retorno ("TIR") del ocho por ciento (8%).

El EPRA NAV es el valor neto de los activos ("NAV") de la Sociedad según las normas establecidas por la *European Public Real Estate Association* ("EPRA").

La TIR es la tasa efectiva anual de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo de una determinada inversión sea igual a cero.

Para el cálculo de la TIR se considerará el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones adicionales de capital) y el EPRA NAV de la Sociedad en el momento del cálculo de la Comisión de Éxito.

La Comisión de Éxito se abonará en los siguientes supuestos:

1. La enajenación de, al menos, el 85% de las Inversiones de la Sociedad.
2. La venta de al menos, el 85% de las acciones de la Sociedad.

Asimismo, la Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Éxito en el caso de que la Estrategia de Puesta en Valor (tal y como se define en el apartado 2.7.1 del presente Documento Informativo) se prorrogue anualmente a partir del quinto aniversario de la primera ampliación de capital acordada el 13 de julio de 2018, o en caso de que los accionistas aprueben la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de la Sociedad por un plazo superior al periodo de la Estrategia de Puesta en Valor. Esta Comisión de Éxito, en caso de que la Gestora lo requiera, deberá calcularse y abonarse anualmente y se descontará de la misma el importe agregado de las Comisiones de Éxito previamente satisfechas a la Gestora (sin que, en ningún caso, proceda la devolución por la Gestora de las cantidades previamente satisfechas como Comisión de Éxito).

A efectos ilustrativos se incluye a continuación 2 ejemplos de cálculo de la Comisión de Éxito, basado en las siguientes hipótesis:

- Un patrimonio inicial o EPRA NAV inicial igual a 100 unidades monetarias.
- La no realización de ninguna ampliación o reducción de capital por parte de la Sociedad durante los próximos 5 años.
- Unos dividendos anuales iguales a 3 unidades monetarias en el año 3, 4 unidades monetarias en

el año 4 y 5 unidades monetarias en el año 5.

Ejemplo 1.

Si en el año 5 el EPRA NAV fuera de 134 unidades monetarias, se generaría una TIR del 8,0%, por lo que la Comisión de Éxito para la Gestora sería de cero unidades monetarias.

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<i>Unidades monetarias</i>	Jul. 2018	Jul. 2019	Jul. 2020	Jul. 2021	Jul. 2022	Jul. 2023
EPRA NAV	-100					134
Dividendos		0	0	3	4	5
Flujos de caja	-100	0	0	3	4	139
TIR	8,0%					
Comisión de Éxito	0					

Ejemplo 2.

Si en el año 5 el EPRA NAV fuera superior a las 134 unidades monetarias mencionadas en el caso anterior, por ejemplo 150 unidades monetarias, se generaría una TIR del 10,3%. El exceso de EPRA NAV, sobre aquel que genera una TIR del 8%, ascendería a 16 unidades monetarias (150 unidades monetarias menos 134 unidades monetarias) por lo que la Comisión de Éxito para la Gestora sería de 4 unidades monetarias (25% por 16 unidades monetarias).

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<i>Unidades monetarias</i>	Jul. 2018	Jul. 2019	Jul. 2020	Jul. 2021	Jul. 2022	Jul. 2023
EPRA NAV	-100					150
Dividendos		0	0	3	4	5
Flujos de caja	-100	0	0	3	4	155
TIR	10,3%					
Exceso EPRA NAV TIR 8%	16					
Comisión de Éxito	4					

Además en el caso de resolución contractual, novación subjetiva o incumplimiento del deber de exclusividad por parte de la Sociedad, los honorarios de la Gestora se devengarán automáticamente y pasarán a ser exigibles.

Gastos.

Serán por cuenta de la Sociedad (i) los gastos operativos relacionados con la gestión y administración de la misma, incluidos gastos legales, de auditoría, de valoración, las remuneraciones, sueldos y salarios de sus empleados, de consultoría externa, de edición, impresión o difusión de informes o folletos, cualesquiera otros asociados con las inversiones y desinversiones, las primas de los seguros que sean precisas para cubrir la responsabilidad contractual y extracontractual de la Sociedad, sus empleados, intermediarios y profesionales contratados, (ii) los gastos asociados a la gestión de los activos de la Sociedad, por ejemplo, la retribución de *property manager*, serán de cuenta de la

Sociedad quedando liberada, a estos efectos, la Gestora, de asumir cualquier pago consecuencia directa de la gestión de dichos activos, y (iii) los costes ocasionados en relación con inversiones analizadas que no se lleguen a materializar.

Por otra parte, correrán por cuenta de la Gestora los gastos operativos, las remuneraciones, sueldos y salarios de sus empleados y consultores externos, así como cualquier otro gasto de tipo administrativo u operativo en que pueda incurrir la Gestora, siempre que no guarden relación con gastos de gestión para la Sociedad.

Duración.

El Contrato de Gestión permanecerá en vigor por un periodo inicial de 5 años desde la fecha de sus efectos el 13 de julio de 2018, es decir, hasta el 13 de julio de 2023, pudiendo prorrogarse automáticamente por periodos anuales, salvo denuncia de cualquiera de las partes con, al menos, 6 meses de antelación a la terminación de la duración inicial o de cualquiera de sus prorrogas.

Resolución anticipada.

Las partes han acordado que el Contrato de Gestión se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) Resolución a instancia de la Sociedad.

La Sociedad podrá resolver el Contrato de Gestión y sustituir a la Gestora en caso de (los “**Supuestos de Resolución**”):

- Incumplimiento sustancial y reiterado de la Gestora de sus obligaciones derivadas del Contrato de Gestión.
- Dolo, negligencia grave o conducta fraudulenta de la Gestora en el ejercicio de sus funciones o que produzca un perjuicio grave a la Sociedad o a cualquiera de los accionistas en su condición de tales.

La concurrencia del Supuesto de Resolución deberá ser acordada por la Junta General de la Sociedad adoptado con el voto favorable de, al menos, tres cuartas partes del Consejo de Administración de la Sociedad, restando el voto de D. Juan Merino de Cabo, accionista y Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad así como accionista mayoritario y Administrador Único de la Gestora.

En el caso de resolución del Contrato de Gestión por concurrencia de cualquiera de los Supuestos de Resolución, la Gestora no tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión a partir de la fecha del acuerdo de la Junta General estimando la concurrencia de aquella.

(ii) Resolución a instancia de la Gestora.

En caso de que la Gestora desee resolver el Contrato de Gestión, deberá ponerlo en conocimiento del Comité Asesor y del Consejo de Administración de inmediato, incluyendo en la notificación, al

menos, tres candidatos para sustituirle en sus funciones.

La elección de la nueva Gestora (i) corresponderá al Consejo de Administración por acuerdo favorable de, al menos, las tres cuartas partes de sus miembros, que tendrán en cuenta la recomendación del Comité Asesor al efecto y sin perjuicio de que pueda ser elegida una persona no propuesta, y (ii) deberá hacerse en el plazo máximo de 1 mes desde la notificación de la Gestora, prorrogable por 1 mes, siempre que concurra justa causa apreciada por tres cuartas partes de los miembros del Consejo de Administración.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Cuando una vivienda o habitación en arrendamiento queda vacante, la Sociedad incurre en la siguiente tipología de costes principalmente:

- (i) Tiempo de comercialización de 1 a 3 meses hasta que se suscribe un nuevo contrato de arrendamiento.
- (ii) Coste de comercialización en el caso de las habitaciones destinadas al arrendamiento a estudiantes, que asciende al 4% del importe del contrato si el nuevo arrendatario proviene de alguna de las plataformas *online* especializadas con las que trabaja la Sociedad.
- (iii) Coste por el servicio de *check in* o *check out* en las habitaciones destinadas al arrendamiento a estudiantes que asciende a 50 euros (IVA incluido) en cada caso.
- (iv) Trabajos de mantenimiento, según la necesidad en cada caso, con el fin de adecuar el inmueble para su nueva comercialización. Por lo general en inmuebles que han sido reformados tras su adquisición por la Sociedad estos trabajos serán de una cantidad limitada y no requerirán un volumen de inversión relevante, habitualmente entre una y dos mensualidades (de 500 a 1.500 euros aproximadamente) para una eventual actualización y reparación de pequeñas averías o desperfectos que el anterior inquilino pudiera haber ocasionado por mero uso o paso del tiempo. En aquellos inmuebles que no hubieran sido reformados previamente, la Sociedad podrá incurrir en una inversión de mayor importe en función del estado en que se encuentren cuando queden vacíos. No obstante si un inmueble se devolviese con desperfectos relevantes, se le reclamaría al inquilino saliente el coste de adecuar la vivienda a las condiciones originales excepto por lo que resulte del desgaste ordinario.

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 3 de julio de 2018, el socio único de GAVARI en ese momento, ejerciendo las competencias de la Junta General de accionistas de la Sociedad, acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen especial de SOCIMI establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, el mismo 3 de julio de 2018 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen de SOCIMI (que se adjunta como Anexo II al presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2018.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

2.6.3.1 Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades ("IS"), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) *Objeto social.*

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; 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 de SOCIMI; y
- c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

(ii) *Forma jurídica.*

- a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social “Sociedad Anónima”.
- b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) *Requisitos de inversión y rentas.*

1. Composición del activo.

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los “**Activos Cualificados**”):

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.
- b) 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; o
- c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social 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; o
- d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos de crédito, aun cuando estén relacionados con la actividad arrendataria.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

2. Composición de rentas.

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

- a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o
- b) de los beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

A efectos del cómputo del mencionado requisito, según la interpretación administrativa, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

3. Periodo mínimo de inversión.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. El plazo se computará (i) 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 SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, 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 SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, 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 IS.

(iv) *Distribución de beneficios.*

1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI.

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

2. Requisitos de la distribución.

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

2.6.3.2 La Fiscalidad de la SOCIMI

(i) *Tributación directa.*

La SOCIMI tributa con carácter general a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “**LIS**”).

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS (actualmente del 25%). Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (los “**Accionistas Cualificados**”), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

De acuerdo con la interpretación administrativa, para determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10%, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio. Tratándose de socios no residentes en España, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones

para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por una SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

Los estatutos de la Sociedad, en su artículo 37, prevén que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo a los Accionistas Cualificados ocasione la obligación para la misma de satisfacer el gravamen especial, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen especial que indemnicen a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. En el supuesto que el íntegro percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el IS al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro).

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) *Ciertos aspectos de su tributación indirecta.*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITPAJD").

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas

destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) *La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.*

1. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF").

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro actualmente aplicables son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (actualmente el 19%), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") que actúa a través de un establecimiento permanente en España ("EP").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y del IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS ni de las deducciones para evitar la doble imposición prevista en la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (actualmente del 19%), con alguna excepción (por ejemplo, si el accionista de la

SOCIMI es otra SOCIMI residente en España). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente del 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Adicionalmente, los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos en un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por el Reino de España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida en la Orden el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión y si hace referencia a un período impositivo, sólo tiene validez durante dicho período.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española a la que puedan tener derecho.

2. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de la SOCIMI.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. A la base imponible del ahorro se le aplican los tipos impositivos vigentes en cada momento, que actualmente son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Cuando existan valores homogéneos, a efectos de determinar el valor de adquisición y la alteración patrimonial a efectos del IRPF, se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar.

Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos. En particular, las pérdidas derivadas de transmisiones de las acciones de la Sociedad no se computarán con carácter general como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y sin IRNR que actúa a través de un EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS) ni las deducciones para evitar la doble imposición.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o del IRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (actualmente del 19%).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles. Téngase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

3. *Impuesto sobre el Patrimonio ("IP").*

A continuación se exponen los aspectos más relevantes del régimen del IP únicamente desde la perspectiva de la normativa común estatal, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados y/o asesores fiscales, con especial atención a las novedades aplicables y, en su caso, a la legislación vigente específica de la Comunidad Autónoma que corresponda en función de su residencia fiscal.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2019, de 27 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria ("**RDL 18/2019**"), con efectos desde 1 de enero de 2021, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna salvo que el legislador retrase de nuevo la aplicación de la mencionada bonificación (lo que no puede descartarse).

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente este dato a efectos del IP.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos, emitido, entre otras, en las consultas vinculantes V0346-14, de 11 de febrero de 2014, o V0362-18, de 9 de febrero de 2018, la

aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por parte de los titulares de participaciones o acciones en “empresas familiares”, en los términos del artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (y del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el Impuesto sobre el Patrimonio), así como del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Debe tenerse en cuenta que la aplicación de los citados beneficios fiscales depende del cumplimiento de una serie de requisitos, sobre la base de las circunstancias particulares de cada inversor, que deberán analizarse caso por caso por el inversor y por sus asesores fiscales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

4. *Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”).*

En el mismo sentido que lo expuesto a efectos del IP en el apartado que antecede, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título

lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda. Por consiguiente, a continuación se expone brevemente la tributación que se desprende únicamente de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de un tercer Estado, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de un tercer Estado, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes

muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan en España a través de un EP o no EP): las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 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**”)).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La política de inversión de la Sociedad queda definida en los siguientes términos (la “**Política de Inversión**”):

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%.

Financiación externa.

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, la Gestora podrá realizar inversiones para la Sociedad que no cumplan cualquier 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.

La Sociedad no realiza otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna de GAVARI dado que, tal como se indica en el apartado 2.4.1 de este Documento Informativo, (i) en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha formalizado la Segunda Emisión del aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 27 de marzo de 2020 (tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo), que resulta relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación en el MAB de las acciones de la Sociedad y (ii) el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 5 de mayo de 2020 ha acordado tomar como referencia el valor de cada acción de dicha ampliación.

La Segunda Emisión por un importe de 749.984 euros mediante aportaciones dinerarias, correspondiente a la emisión de 32.608 nuevas acciones con un precio de suscripción de 23 euros por acción (10 euros de valor nominal y 13 euros de prima de emisión por acción), representaba el 13,6% del capital social inscrito previo a la Junta General Extraordinaria y Universal de 27 de marzo de 2020, que era de 240.025 acciones..

Tomando en consideración el precio de suscripción de la Segunda Emisión anteriormente expuesta, el Consejo de Administración celebrado el día 5 de mayo de 2020, fijó un valor de referencia de cada

una de las acciones de la Sociedad en 23 euros, lo que supone un valor total de la Sociedad de 8.770.291 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

La estrategia de la Sociedad, que la Gestora es la encargada de desarrollar, tiene como objetivo la especialización en la inversión y gestión de activos inmobiliarios residenciales con alto potencial de apreciación, ocupación y nivel de rentas, siguiendo los criterios de la Política de Inversión descrita en el apartado 2.6.4 anterior del presente Documento Informativo.

Asimismo el objetivo de la Sociedad es obtener ganancias de capital para sus accionistas y, en consecuencia, la Gestora debe orientar principalmente la gestión de las inversiones de la Sociedad a tal fin, entre otros, principalmente y en la medida de lo posible en cada momento mediante el reposicionamiento de los activos una vez adquiridos.

La Gestora evaluará de manera continua el rendimiento presente y futuro de los inmuebles de la Sociedad, en función de la evolución de cada uno de los activos y de los signos que se observen en la economía, y realizará las acciones que, a su juicio resulten más apropiadas para los intereses de la mayoría de los accionistas de la Sociedad de forma que puedan maximizar su inversión.

En todo caso, antes del 30 de junio de 2022, la Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad una estrategia de puesta en valor de la cartera de activos de la Sociedad (la “**Estrategia de Puesta en Valor**”), dirigida a maximizar la rentabilidad de los accionistas, que puede conllevar la aprobación por los accionistas de la Sociedad de la desinversión en la cartera y la devolución del valor a los accionistas dentro de los 5 años siguientes a la fecha de la primera ampliación de capital acordada el 13 de julio 2018 o, por el contrario, que no se aprueba tal estrategia por los accionistas de la Sociedad y se acuerde la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

2.7.2. Ventajas competitivas.

Entre las principales ventajas competitivas del Emisor cabe destacar las siguientes:

- Especialización en la inversión y reposicionamiento de activos residenciales 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 en la zona del extrarradio metropolitano de Madrid capital y municipios limítrofes, así como Málaga capital).
- Potencial mejora de la rentabilidad de los activos. La estrategia de reposicionamiento de los inmuebles adquiridos que va a llevar a cabo la Compañía debería facilitar un incremento de los ingresos por alquileres, una mejora de la rentabilidad de los inmuebles, y un potencial aumento del valor de mercado de los inmuebles.

- Diversidad en la tipología de arrendamiento, al contar la Sociedad tanto con activos residenciales para su alquiler como vivienda habitual como habitaciones para su alquiler a estudiantes.
- Alto nivel de atomización de la cartera de clientes, al estar basado el negocio de GAVARI en el arrendamiento de activos residenciales, lo que permite una diversificación de la fuente de ingresos y reduce el riesgo de morosidad.
- El mantenimiento de un nivel de endeudamiento moderado, de acuerdo a los criterios señalados en el apartado 2.6.4 de este Documento Informativo
- El Consejo de Administración de la Sociedad, el Comité Asesor y el equipo de la Gestora, cuyos integrantes cuentan con una extensa experiencia en el sector inmobiliario y financiero, tal como se detalla en los apartados 2.17.2 del presente Documento Informativo.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

La Sociedad no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

A la fecha del presente Documento Informativo no existe dependencia alguna respecto de marcas, patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similares que afecten de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad. No obstante, la Sociedad podría estar obligada, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes (véase factor de “Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad” indicado en el apartado 2.23.3 del presente DIIM).

En todo caso, la Sociedad mantiene una política activa de protección de los dominios que utiliza, mediante el registro de los mismos. A este respecto la Sociedad tiene inscrito a su nombre el dominio www.gavariproperties.com.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).

Diversificación geográfica y por edificios

La distribución de los activos propiedad de la Sociedad en función de su localización, en términos de la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de acuerdo con los contratos de arrendamiento a 31 de diciembre de 2019, así como según el valor de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con el informe de valoración independiente emitido por CBRE con

fecha 2 de abril de 2020 (que se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo), es la siguiente:

Activos del Grupo por localización	% s/ Total ingresos renta bruta 2019	% s/ Total valoración ⁽¹⁾
Edificio completo Pje. Dolores Cerezo 2 y 4 (Málaga)	22,6%	17,9%
Edificio completo en calle Carceleras, 3 (Málaga)	6,3%	3,8%
Viviendas en edificio de calle Carceleras, 5 (Málaga)	5,4%	3,3%
Edificio completo en calle Carceleras, 7 (Málaga)	4,6%	3,6%
Edificio completo en calle Caña, 3 (Málaga)	3,7%	3,7%
Edificio completo en calle Caña, 7 (Málaga)	4,9%	3,0%
Viviendas en edificio calle Leandro Martínez Marín, 37 (Málaga)	3,7%	3,2%
Edificio completo en calle Daoiz, 38 (Getafe)	1,1%	2,2%
Edificio completo en calle Daoiz, 40 (Getafe)	10,6%	8,5%
Edificio completo en calle Daoiz, 42 (Getafe)	1,6%	4,7%
Viviendas en edificio de calle Daoiz, 46 (Getafe)	0,5%	13,5%
Edificio completo en calle Callejo, 2 (Madrid)	11,7%	10,3%
Edificio completo en calle Marcelino Alvarez, 13 (Madrid)	5,2%	8,3%
Viviendas en disperso (Madrid)	18,1%	14,0%
Total	100,0%	100,0%

(1) Según el informe de valoración de los inmuebles del Grupo a 31 de diciembre de 2019 emitido por CBRE como experto independiente y que se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo.

En ese sentido, según el informe de CBRE a 31 de diciembre de 2019 en términos de valor el 38,5% de los inmuebles de la Sociedad están situados en Málaga capital, el 32,6% en Madrid capital y el 28,9% en Getafe.

Por otra parte, la renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de los contratos de arrendamiento a 31 de diciembre de 2019 corresponde en un 51,2% a los inmuebles de la Sociedad situados en Málaga, un 35,0% a los de Madrid capital y un 13,8% a los de Getafe.

Diversificación por tipología de arrendamiento.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2019 cuenta con 128 viviendas para su arrendamiento como vivienda habitual y 60 habitaciones en 25 viviendas de los edificios situados en Getafe para su alquiler a estudiantes.

Diversificación por inquilinos.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene 133 contratos de arrendamiento con inquilinos particulares diferentes, por lo que la facturación de la Sociedad se encuentra atomizada.

La renta bruta mensual (incluidos los gastos repercutibles) de ninguno de dichos contratos de arrendamiento representa más del 1,3% del total de esas rentas.

Diversificación de proveedores.

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, el único contrato relevante de la Sociedad con duración plurianual es el Contrato de Gestión con la Gestora (Gavari Assets Management, S.L.) de fecha 20 de febrero de 2020, que sustituye otro previo de 13 de julio de 2018 (ver el apartado 2.6.1 anterior de este Documento), que representó el 36,9% del epígrafe “Servicios exteriores” en el ejercicio 2019 (20,5% en el año 2018).

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Dado el área de actividad a la que se dedica GAVARI, la misma no tiene especiales obligaciones de naturaleza medioambiental, ni gastos, activos, provisiones y/o contingencias en relación con las mismas, que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados disponen del correspondiente certificado de eficiencia energética.

Por otra parte, cabe destacar que la Sociedad tiene contratado el suministro de energía eléctrica para sus inmuebles con Próxima Energía, empresa donde toda la energía que comercializa tiene certificado su origen renovable por la Comisión Nacional de Mercados y Competencia.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.

La información financiera que se detalla en este apartado 2.12.1 se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas de GAVARI correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, que han sido auditadas por EY, y se adjuntan, junto con los correspondientes informes de auditoría, como Anexo I del presente Documento Informativo.

Las cuentas anuales indicadas en el párrafo anterior han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, y 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.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2018 y 2019.**Activo.**

Activo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Activo No Corriente	7.042.423	11.962.309
Inmovilizado material	182.903	-
Inversiones inmobiliarias	6.853.363	11.939.937
Inversiones financieras a largo plazo	6.157	22.372
Activo Corriente	257.818	432.494
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.101	56.833
Inversiones financieras a corto plazo	1.036	69.688
Periodificaciones a corto plazo	24.202	3.450
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	222.479	302.523
Total Activo	7.300.241	12.394.803

(*) Auditado.

Activo no corriente.

- Inmovilizado material.

Tal y como se indica en el apartado 2.14.1 de este Documento, el saldo de “Inmovilizado material” por importe de 182.903 euros a 31 de diciembre de 2018 corresponde las obras en curso en los inmuebles propiedad de la Sociedad en Málaga (32.903 euros), así como a anticipos realizados a diversos proveedores de dichas obras (150.000 euros).

Una vez finalizadas en el ejercicio 2019 las obras de los inmuebles referidos en el párrafo anterior, el saldo de “Inmovilizado material” a cierre de 2018 se traspasó al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”.

- Inversiones inmobiliarias.

Las “Inversiones inmobiliarias” corresponden a los inmuebles propiedad de la Sociedad descritos en el apartado 2.6.1 del presente DIIM.

A continuación se indica el saldo de las “Inversiones inmobiliarias” al final de cada período, y cuya evolución se detalla en el apartado 2.14.1:

Inversiones inmobiliarias netas (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Terreno	4.232.181	6.615.107
Construcciones	2.637.813	5.366.580
Mobiliario	-	89.755
Total Inversiones inmobiliarias brutas	6.869.994	12.071.442
Construcciones y mobiliario	(16.631)	(131.505)

Total Amortización acumulada	(16.631)	(131.505)
Total Inversiones inmobiliarias netas	6.853.363	11.939.937

(*) Auditado.

- Inversiones financieras a largo plazo.

Bajo este epígrafe por importe de 22.372 euros a 31 de diciembre de 2019 (6.157 euros a 31 de diciembre de 2018) se recogen principalmente las fianzas depositadas a largo plazo en los organismos públicos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas derivadas de los arrendamientos de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Activo corriente.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (€)	31-12-2018^(*)	31-12-2019^(*)
Clientes	10.101	39.798
Clientes de dudoso cobro	-	17.035
Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.101	56.833

(*) Auditado.

El saldo de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” por importe de 56.833 euros a 31 de diciembre de 2019 (10.101 euros a 31 de diciembre de 2018) corresponde a rentas y gastos repercutibles de arrendamientos pendientes de cobro a los inquilinos a esa fecha, de los cuales 17.035 euros están clasificados como de dudoso cobro a cierre de 2019.

- Inversiones financieras a corto plazo.

Bajo este epígrafe con un saldo de 69.688 euros a 31 de diciembre de 2019 (1.036 euros a 31 de diciembre de 2018) se recoge principalmente el importe de una imposición de 61.500 euros a 12 meses que fue abierta por la Sociedad en Unicaja en junio de 2019 y que tiene una TAE del 0,09%.

- Periodificaciones a corto plazo.

El importe de 3.450 euros registrado a cierre de 2019 (24.202 euros a 31 de diciembre de 2018) por “Periodificaciones a corto plazo” corresponde a importes abonados durante el ejercicio en concepto principalmente de primas de seguro y provisiones de fondos a profesionales para la prestación de servicios futuros, que se deben imputar en el ejercicio siguiente.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” por importe de 302.523 euros a 31 de diciembre de 2019 (222.479 euros a 31 de diciembre de 2018) incluye el efectivo en caja, las cuentas

corrientes bancarias, así como depósitos y adquisiciones temporales que en el momento de adquisición su vencimiento no era superior a 3 meses.

Pasivo y Patrimonio Neto.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2018^(*)	31-12-2019^(*)
Patrimonio Neto	3.755.516	4.045.049
Fondos propios	3.755.516	4.045.049
Pasivo No Corriente	1.203.857	5.318.595
Deudas a largo plazo	1.203.857	5.318.595
Pasivo Corriente	2.340.868	3.031.159
Deudas a corto plazo	2.255.248	2.783.264
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	77.287	226.052
Periodificaciones a corto plazo	8.333	21.843
Total Patrimonio Neto y Pasivo	7.300.241	12.394.803

^(*) Auditado.

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Los “Fondos propios” de la Sociedad están integrados por:

Fondos propios (€)	31-12-2018^(*)	31-12-2019^(*)
Capital suscrito	1.910.210	2.236.710
Prima de emisión	1.939.731	2.313.144
Reservas	(34.778)	(34.632)
Resultado de ejercicios anteriores	-	(59.706)
Otras aportaciones de socios	59	-
Resultado del ejercicio	(59.706)	(410.467)
Total Fondos propios	3.755.516	4.045.049

^(*) Auditado.

Se incrementa la cifra de “Capital suscrito” y “Prima de emisión” en los ejercicios 2018 y 2019 tras las ampliaciones de capital dinerarias y no dinerarias acordadas durante esos años que se describen en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

Las reservas por importe de 34.632 euros a 31 de diciembre de 2019 (34.778 a 31 de diciembre de 2018) corresponden a gastos inherentes a la constitución de la Sociedad y a gastos relacionados con las ampliaciones de capital.

Pasivo no corriente.

- Deudas a largo plazo.

El desglose de las “Deudas a largo plazo” de la Sociedad es el siguiente:

Deudas a largo plazo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	1.190.493	5.286.904
Otras deudas a largo plazo	13.364	31.691
Total Deudas a largo plazo	1.203.857	5.318.595

(*) Auditado.

El epígrafe de “Otras deudas a largo plazo” incluye el importe recibido por la Sociedad en concepto de fianzas a largo plazo por los inmuebles arrendados.

Dentro de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” se registra el importe a largo plazo de los préstamos hipotecarios suscritos por la Sociedad con diferentes entidades financieras, con un saldo neto contable (neto de gastos de formalización) a 31 de diciembre de 2019 de 5.539.890 euros, 5.286.904 euros a largo plazo y 252.986 euros a corto plazo (a 31 de diciembre de 2018 de 3.386.596 euros, 1.190.493 euros a largo plazo y 2.196.103 euros a corto plazo), de acuerdo con el siguiente desglose:

Deudas con entidades de crédito largo plazo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Principal	1.278.440	5.317.960
Gastos de formalización	(87.947)	(31.056)
Total Deudas con entidades de crédito a largo plazo	1.190.493	5.286.904

(*) Auditado.

Las características más relevantes de los 7 préstamos hipotecarios vivos a 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

Banco	Principal (€) 31-12-2019	Tipo interés	Amortización	Vencimiento	Garantía
Novo Banco	557.647	2,5% primer año Euribor 12 m. + 1,75% resto (min. 0%)	Mensual desde 10-01-2019	10-12-2028	Hipotecaria
Bankinter	1.173.626	2,75% primer año Euribor 12 m. (min. 0%) + 2,75% resto	Mensual desde 03-06-2019	03-05-2039	Hipotecaria + prenda
Banco Pichincha	1.217.500	3% primer año Euribor 12 m. + 2,5% resto (min. 2.5%)	Semestral desde 05-12-2020	05-06-2034	Hipotecaria + prenda
Liberbank	1.167.460	2,7% fijo	Mensual desde 24-07-2019	24-06-2034	Hipotecaria + prenda
Unicaja	776.857	1,9% primer año Euribor 12 m. (min. 0%) + 1,9% resto	Mensual desde 28-07-2019	28-06-2034	Hipotecaria + prenda

Banco Pichincha	182.500	3% primer año Euribor 12 m. + 2,5% resto (min. 2.5%)	Semestral desde 05-12-2020	17-07-2034	Hipotecaria + prenda
Kutxabank	495.356	2,35% primer año Euribor 12 m. (min. 0%) + 2,35% resto	Mensual desde 07-10-2019	07-10-2034	Hipotecaria

1. Préstamo suscrito con Novo Banco en fecha 10 de diciembre de 2018 por importe de 600.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés el primer año del 2,5% y para el resto de años igual al Euribor a 12 meses más un diferencial del 1,75%, con un tipo mínimo en todo caso del 0%. Su vencimiento es el 10 de diciembre de 2028, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 10 de enero de 2019. El saldo vivo de principal a 31 de diciembre de 2019 asciende a 557.647 euros (515.294 euros a largo plazo y 42.353 euros a corto plazo) y a 31 de diciembre de 2018 asciende a 600.000 euros (557.647 euros a largo plazo y 42.353 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el edificio situado en la calle Callejo 2 de Madrid. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Posteriormente, con fecha 8 de mayo de 2020, se suscribe una novación modificativa de este préstamo aumentando su principal en 200.000 euros.

2. Préstamo suscrito con Bankinter en fecha 3 de mayo de 2019 por importe de 1.200.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés el primer año del 2,75% y para el resto de años igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo en todo caso del 0%) más un diferencial del 2,75%. Su vencimiento es el 3 de mayo de 2039, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 3 de junio de 2019. El saldo vivo de principal a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.173.626 euros (1.127.247 euros a largo plazo y 46.379 a corto plazo). El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre el edificio situado en el Pasaje Dolores Cerezo 2 y 4 de Málaga, y (ii) derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados o que puedan derivarse en la condición de arrendador en dichos inmuebles de la Sociedad.. No existen *convenants* financieros en el préstamo

Tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, al suscribir el préstamo con Bankinter, la Sociedad amortizó parcialmente el préstamo hipotecario que había formalizado con Glencar el 30 de septiembre de 2018 por importe de 2.100.000 euros y amortización total a los 12 meses. El saldo vivo de este préstamo a 31 de diciembre de 2018 estaba registrado bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo”.

3. Préstamo suscrito con Banco Pichincha en fecha 5 de junio de 2019 por importe de 1.217.500 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés el primer año del 3,0% y para el resto de años igual al Euribor a 12 meses más un diferencial del 2,5% (con un tipo mínimo en todo caso del 2,5%). Su vencimiento es el 5 de junio de 2034, y se amortiza semestralmente mediante cuotas crecientes desde el 5 de diciembre de 2020. El saldo vivo de principal a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.217.500 euros (1.197.775 euros a largo plazo y 19.725 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre los edificios situados en la calle Daoiz 40 y 42 de Getafe, así como sobre 15 viviendas propiedad de la Sociedad en el edificio del número 46 en la misma calle, y (ii) derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos

de arrendamiento de dichos inmuebles vigentes a la fecha de suscripción del préstamo. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Posteriormente, con fecha 10 de febrero de 2020, se suscribe una novación modificativa de este préstamo aumentando su principal en 97.500 euros.

4. Préstamo suscrito con Liberbank en fecha 24 de junio de 2019 por importe de 1.200.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 2,70% anual. Su vencimiento es el 24 de junio de 2034, y se amortiza semestralmente mediante cuotas iguales desde el 24 de julio de 2019. El saldo vivo de principal a 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.167.460 euros (1.101.026 euros a largo plazo y 66.434 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre los edificios situados en la calle Caña 3 y 7, la calle Carceleras 3 y 7 de Málaga, así como las viviendas propiedad de la Sociedad en los edificios situados en la calle Carceleras 5 y la calle Leandro Martínez Marín 37 también de Málaga, y (ii) derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados o que puedan derivarse en la condición de arrendador en dichos inmuebles de la Sociedad. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, al suscribirse el préstamo con Liberbank, la Sociedad amortizó totalmente el que tenía formalizado con Glencar.

5. Préstamo suscrito con Unicaja en fecha 28 de junio de 2019 por importe de 800.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés el primer año del 1,90% anual y para el resto igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo en todo caso del 0%) más un diferencial del 1,90%. Su vencimiento es el 28 de junio de 2034, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 28 de julio de 2019. El saldo vivo de principal a 31 de diciembre de 2019 asciende a 776.857 euros (729.906 euros a largo plazo y 46.951 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre las 16 viviendas en disperso propiedad de la Sociedad situadas en Madrid, que se relacionan en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, y (ii) derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados o que puedan derivarse en la condición de arrendador en dichos inmuebles, así como sobre la imposición a plazo fijo de 61.500 euros. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Tal y como se indica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, al suscribir el préstamo con Unicaja, la Sociedad amortizó totalmente los préstamos con Santander, Bankia y Bankinter que tenían como garantía las hipotecas de las 16 viviendas referidas en el párrafo anterior. La Sociedad había asumido con fecha 8 de octubre de 2018 las responsabilidades hipotecarias existentes sobre cada una de esas viviendas y se había subrogado en las obligaciones personales con ellas garantizadas de los préstamos con Santander, Bankia y Bankinter, que a dicha fecha ascendían a un saldo vivo total de principal de 783.293 euros, al aprobarse por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad la ampliación de capital por importe de 830.000 euros mediante la aportación de las 16 viviendas. A 31 de diciembre de 2018 el saldo vivo total de principal de estos préstamos era de 774.543 euros (720.793 euros a largo plazo y 53.750 euros a corto plazo).

6. Préstamo suscrito con Banco Pichincha en fecha 17 de julio de 2019 por importe de 182.500 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés hasta el 5 de junio de 2020 del 3,0% anual y para el resto igual al Euribor a 12 meses más un diferencial del 2,5% (con un tipo mínimo en todo caso del 2,5%). Su vencimiento es el 17 de julio de 2034, y se amortiza semestralmente mediante cuotas crecientes desde el 5 de diciembre de 2020. El saldo vivo de principal a 31 de diciembre de 2019 asciende a 182.500 euros (179.575 euros a largo plazo y 2.925 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por (i) hipoteca sobre el edificio situado en la calle Daoiz 38 de Getafe, y (ii) derecho real de prenda sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de arrendamiento de dicho edificio vigentes a la fecha de suscripción del préstamo. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Posteriormente, con fecha 10 de febrero de 2020, se suscribe una novación modificativa de este préstamo aumentando su principal en 12.500 euros.

7. Préstamo suscrito con Kutxabank en fecha 27 de septiembre de 2019 por importe de 500.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés el primer año del 2,35% anual y para el resto igual al Euribor a 12 meses (con un mínimo en todo caso del 0%) más un diferencial del 2,35%. Su vencimiento es el 7 de octubre de 2034, y se amortiza mensualmente mediante cuotas iguales desde el 7 de octubre de 2019. El saldo vivo de principal a 31 de diciembre de 2019 asciende a 495.356 euros (467.137 euros a largo plazo y 28.219 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el edificio situado en la calle Marcelino Alvarez 13 de Madrid. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

El desglose de las “Deudas a corto plazo” de la Sociedad es el siguiente:

Deudas a corto plazo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.243.220	252.986
Otras deudas a corto plazo	12.028	2.530.278
Total Deudas a corto plazo	2.255.248	2.783.264

(*) Auditado.

El epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” tiene a 31 de diciembre de 2019 un saldo de 252.986 euros que incluye los vencimientos de principal durante los 12 meses siguientes de los 7 préstamos hipotecarios vigentes a esa fecha descritos con anterioridad al detallar la partida de “Deudas con entidades de crédito a largo plazo”. A 31 de diciembre de 2018 el saldo ascendía a 2.243.220 euros correspondiente a (i) el saldo vivo de principal por importe de 2.100.000 euros del préstamo hipotecario con Glencar (que fue amortizado en su totalidad el 24 de junio de 2019 como mencionado previamente), (ii) los vencimientos de principal durante los 12 meses siguientes del préstamo hipotecario con Novo Banco (42.353 euros), así como de los préstamos hipotecarios con Santander, Bankia y Bankinter (53.750 euros), que fueron amortizados en su totalidad el 28 de junio

de 2019 como indicado anteriormente, y (iii) intereses devengados pendientes de pago a esa fecha por importe de 47.117 euros.

Dentro de “Otras deudas a corto plazo” están contabilizadas las siguientes partidas:

Otras deudas a corto plazo (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Deudas a corto plazo	-	2.536.788
Proveedores inmovilizado a corto plazo	9.845	9.846
Cuenta corriente con socios y administradores	-	1.063
Partidas pendientes de aplicación	152	(20.358)
Fianzas recibidas a corto plazo	2.031	2.940
Total Otras deudas corto plazo	12.028	2.530.279

(*) Auditado.

A 31 de diciembre de 2019 en las “Deudas a corto plazo” se registra un importe de 2.536.788 euros, que corresponde al saldo vivo de principal e intereses devengados por los préstamos cuyas características se detallan a continuación:

- El préstamo participativo, convertible y subordinado, que la Sociedad suscribió en fecha 27 de marzo de 2019, con 3 prestamistas que no eran accionistas en ese momento, por importe total de 850.000 euros. Su vencimiento es el 27 de septiembre de 2020, con amortización total del principal a dicha fecha. Esta financiación tiene un tipo de interés no capitalizable del 4% anual, un tipo de interés capitalizable del 2% anual, y un tipo de interés variable capitalizable del 8% anual en el supuesto de que la prestataria obtenga (i) fondos a través de aumentos de capital por aportaciones dinerarias por un importe superior a 30 millones euros y (ii) un ingreso bruto en un periodo de 12 meses por encima de 5 millones euros. Los prestamistas podrán solicitar la conversión de la totalidad o parte del préstamo en acciones de la Sociedad el 31 de diciembre de 2019 o en cualquier momento en caso de declararse el vencimiento anticipado del préstamo, siendo el precio de conversión (nominal más prima de emisión) el menor de 21,4 euros y el tipo de emisión al que se hayan emitido acciones en el aumento de capital inmediatamente anterior a la fecha de conversión.

A 31 de diciembre de 2019 el saldo vivo de este préstamo ascendía a 862.836 euros (850.000 euros de principal y 12.836 euros de intereses devengados).

El 27 de diciembre de 2019, las partes del préstamo suscribieron una adenda al mismo acordando la conversión de 349.975,60 euros en capital de la Sociedad por parte de los 3 prestamistas (1 de los cuales era accionista a esa fecha y los otros 2 no). Tal y como se indica en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad de fecha 4 de febrero de 2020 aprobó dicha conversión a un precio de 21,40 euros por acción, mediante la emisión y puesta en circulación de 16.354 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y 11,40 euros de prima de emisión cada una de ellas (163.540 euros en concepto de capital y 186.456,60 en concepto de prima de emisión).

El saldo de principal restante de este préstamo (500.024,4 euros) fue amortizado con los fondos obtenidos en el aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 27 de marzo de 2020, cuya Primera Emisión y Segunda Emisión mediante aportaciones dinerarias ascendió a un importe total de 2.249.966 euros (ver apartado 2.4.1 de este Documento).

- Los 18 préstamos convertibles, que la Sociedad suscribió con 3 accionistas significativos (entre ellos, un consejero de la misma, D. José Manuel de Cabo Marías), otro accionista consejero (D. Francisco Borja Caverro de Carondelet Aguirre), 1 miembro del Comité Asesor (D. Alvaro Boada Suárez), 5 accionistas minoritarios y 2 no accionistas, por un importe total de 1.555.000 euros, con el siguiente detalle:

Prestamista	Firma	Principal (€) 31-12-2019	Tipo interés	Amortización	Vencimiento
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽¹⁾	27-09-2019	300.000	5,00%	A vencimiento	26-03-2020
Loncito, S.L. ⁽²⁾	27-09-2019	50.000	5,00%	A vencimiento	27-03-2020
D. Francisco Javier Caverro de Carondelet y Christou ⁽²⁾	27-09-2019	150.000	5,00%	A vencimiento	27-03-2020
D. Borja Caverro de Carondelet Aguirre ⁽³⁾	27-09-2019	25.000	5,00%	A vencimiento	27-03-2020
Accionista minoritario	27-09-2019	100.000	5,00%	A vencimiento	26-03-2020
Accionista minoritario	01-10-2019	100.000	5,00%	A vencimiento	02-04-2020
D. Alvaro Boada Suarez ⁽⁴⁾	16-10-2019	100.000	5,00%	A vencimiento	16-04-2020
Accionista minoritario	16-10-2019	50.000	5,00%	A vencimiento	16-04-2020
Accionista minoritario	06-11-2019	50.000	5,00%	A vencimiento	05-05-2020
Accionista minoritario	06-11-2019	10.000	5,00%	A vencimiento	05-05-2020
No accionista	07-11-2019	45.000	5,00%	A vencimiento	06-05-2020
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽¹⁾	16-11-2019	50.000	5,00%	A vencimiento	15-05-2020
Loncito, S.L. ⁽²⁾	16-12-2019	100.000	7,75%	A vencimiento	15-06-2020
D. Francisco Javier Caverro de Carondelet y Christou ⁽²⁾	16-12-2019	100.000	7,75%	A vencimiento	15-06-2020
D. Borja Caverro de Carondelet Aguirre ⁽³⁾	16-12-2019	50.000	7,75%	A vencimiento	15-06-2020
No accionista	16-12-2019	100.000	7,75%	A vencimiento	15-06-2020
D. Alvaro Boada Suarez ⁽⁴⁾	16-12-2019	25.000	7,75%	A vencimiento	15-06-2020
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽¹⁾	20-12-2019	150.000	7,75%	A vencimiento	19-06-2020

(1) Accionista significativo y Consejero de la Sociedad.

(2) Accionista significativo de la Sociedad.

(3) Consejero de la Sociedad.

(4) Miembro del Comité Asesor

A 31 de diciembre de 2019 el saldo vivo de estos préstamos ascendía a 1.568.768 euros (1.555.000 euros de principal y 18.768 euros de intereses devengados).

Los prestamistas podían solicitar la conversión de la totalidad o parte del préstamo en acciones de la Sociedad en cualquier momento previo a la fecha de vencimiento final o en caso de declararse el vencimiento anticipado del préstamo, siendo el precio de conversión (nominal más prima de emisión) de 21,6 euros.

Tras la solicitud de conversión de determinados prestamistas, tal y como se indica en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad de fecha 27 de marzo de 2020 aprobó una ampliación de capital con la emisión y puesta en circulación de 40.503 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y 11,60 euros de prima de emisión cada una de ellas (405.030 euros en concepto de capital y 469.834,80 en concepto de prima de emisión), mediante la conversión de 874.864,80 euros de acuerdo con el siguiente desglose (i) 349.963,20 euros de los préstamos de D. José Manuel de Cabo Marías (Consejero de la Sociedad) con fecha 27 de septiembre de 2019 y 16 de noviembre de 2019, (ii) 149.968,80 euros de los préstamos de Loncito, S.L. con fecha 27 de septiembre y 16 de diciembre de 2019, (iii) 249.976,80 euros de los préstamos de D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou con fecha 27 de septiembre y 16 de diciembre de 2019, (iii) 74.973,60 euros de los préstamos de D. Borja Cavero de Carondelet Aguirre (Consejero de la Sociedad) con fecha 27 de septiembre y 16 de diciembre de 2019, y (iv) 49.982,40 euros del préstamo de un no accionista con fecha 16 de diciembre de 2019.

El saldo de principal restante de los préstamos convertibles (680.135,2 euros) fue amortizado con los fondos obtenidos en el aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 27 de marzo de 2020, cuya Primera Emisión y Segunda Emisión mediante aportaciones dinerarias ascendió a un importe total de 2.249.966 euros (ver apartado 2.4.1 de este Documento).

- El préstamo que la Sociedad suscribió en fecha 10 de septiembre de 2019 con D. Juan Merino de Cabo (Presidente de la Sociedad) por importe total de 104.000 euros, un tipo de interés del 5%, y vencimiento de un mes desde la fecha de firma, con posibilidad de prórroga hasta un máximo de 3 meses.

A 31 de diciembre de 2019 el saldo vivo de este préstamo ascendía a 105.184 euros (104.000 euros de principal y 1.184,44 euros de intereses devengados).

El principal de este préstamo (104.000 euros) fue amortizado con los fondos obtenidos en la Primera Emisión y Segunda Emisión del aumento de capital mediante aportaciones dinerarias aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad anteriormente referido.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Proveedores	-	307
Acreedores por prestación de servicios	65.271	211.133

Remuneraciones pendientes de pago	-	(20)
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	12.016	14.632
Total Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	77.287	226.052

(*) Auditado.

A 31 de diciembre de 2019 en “Acreedores por prestación de servicios” por importe de 211.133 euros están incluidos saldos pendientes de pago por importe de (i) 124.912 euros con una empresa contratista de las reformas en los inmuebles, (ii) 65.326 euros correspondientes principalmente a servicios de asesoramiento legal, arquitectos, y asesor registrado, (iii) 8.729 euros de retenciones realizadas a acreedores, (iv) 11.502 de provisión de fondos y facturas pendientes de recibir, y (iii) 664 euros a la Gestora por los servicios prestados en virtud del Contrato de Gestión. A su vez, bajo el mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2018 por importe de 65.271 euros se contabilizan saldos pendientes de pago por importe de (i) 30.131 euros correspondientes principalmente a servicios de asesoramiento legal, notaria, consultoría y contabilidad, (ii) 8.729 euros de retenciones realizadas a acreedores, y (iii) 31.870 euros de facturas pendientes de recibir, así como también se contabiliza un saldo negativo de 5.459 euros con la Gestora por una provisión de fondos de los servicios a prestar en virtud del Contrato de Gestión.

En la partida de “Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales” está contabilizado el importe que debe la Sociedad a la Hacienda Pública por retenciones realizadas en concepto de IRPF (14.632 euros a 31 de diciembre de 2019 y 12.016 euros a 31 de diciembre de 2018).

- Periodificaciones a corto plazo.

Este epígrafe recoge principalmente los importes de los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamiento de viviendas subvencionados por el Ayuntamiento de Málaga, por importe de 21.843 a 31 de diciembre de 2019 y 8.333 euros a 31 de diciembre de 2018.

Cuentas de resultados anuales correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2018(*)	2019(*)
Importe neto de la cifra de negocios	105.468	587.414
Gastos de personal	-	(3.046)
Otros gastos de explotación	(81.442)	(528.543)
Amortización del inmovilizado	(16.632)	(114.874)
Otros resultados	872	(5.382)
Resultado de Explotación	8.266	(64.431)
Resultado financiero	(67.973)	(346.036)
Resultado antes de Impuestos	(59.707)	(410.467)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(59.707)	(410.467)

(*) Auditado.

Importe neto de la cifra de negocios.

El “Importe neto de la cifra de negocios”, que ascendió a 587.414 euros durante el período terminado a 31 de diciembre de 2019 (105.468 euros a 31 de diciembre de 2018), corresponde en su totalidad a las rentas y gastos repercutibles por arrendamientos en cada ejercicio de inmuebles propiedad de la Sociedad, que se detallan en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

Gastos de personal.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha tenido contratada a una empleada para tareas de limpieza. El detalla de la partida de “Gastos de personal” se desglosa como sigue:

Gastos de personal (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Sueldos y salarios	-	2.284
Seguridad Social	-	762
Total Gastos de personal	-	3.046

(*) Auditado.

Otros gastos de explotación.

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

Otros gastos de explotación (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Reparaciones y conservación	7.995	48.190
Servicios profesionales independientes	50.250	290.646
Transportes	-	9.389
Primas de seguros	7.101	17.238
Servicios bancarios	256	19.712
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	121
Suministros	4.331	39.145
Otros servicios	2.540	45.136
Servicios exteriores	72.473	469.577
Otros tributos	4.336	41.932
Pérdidas créditos comerciales incobrables	-	17.034
Pérdidas deterioro créditos operaciones comerciales	4.633	-
Total Otros gastos de explotación	81.442	528.543

(*) Auditado.

Bajo “Servicios exteriores”, en la partida de “Servicios profesionales independientes” que asciende a 290.646 euros en el ejercicio 2019 está contabilizado (i) 103.317 euros en concepto de honorarios a favor de la Gestora en virtud del Contrato de Gestión, y (ii) 41.985 euros por servicios prestados por notarios y registros, y (iii) 145.344 euros por principalmente servicios prestados por otros profesionales (abogados, auditores, asesor registrado, consultores y asesores diversos).

A su vez en el ejercicio 2018 en “Servicios profesionales independientes” por importe de 50.250 euros se registra (i) 14.851 euros en concepto de honorarios a favor de la Gestora en virtud del Contrato de Gestión, y (ii) 35.399 euros por principalmente servicios prestados por profesionales (abogados, auditores, notarios, registros y asesores diversos).

Amortización del inmovilizado.

Este epígrafe incluye la dotación de la amortización anual de las “Inversiones inmobiliarias” de la Sociedad, cuya política de amortización se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Resultado financiero.

El “Resultado financiero” corresponde a “Gastos financieros” por importe de 346.035 euros durante el ejercicio 2019 (67.973 euros en el ejercicio 2018) con el siguiente desglose:

Gastos financieros (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)
Intereses de deudas	67.973	309.642
Otros gastos financieros	-	36.394
Total Gastos financieros	67.973	346.036

^(*) Auditado.

Bajo el epígrafe “Intereses de deudas” se recogen principalmente los intereses devengados por los préstamos formalizados por la Sociedad, descritos anteriormente al detallar los epígrafes de “Deudas a largo plazo” y “Deudas a corto plazo”, que ascendieron a 309.572 euros en el ejercicio 2019, 256.091 euros de intereses por los préstamos hipotecarios con entidades financieras y 53.481 euros de intereses por el resto de préstamos (67.973 euros en el ejercicio 2018 de intereses por los préstamos hipotecarios con entidades financieras).

A su vez en la partida de “Otros gastos financieros” durante el año 2019 se ha contabilizado por importe de 36.394 euros comisiones de apertura de préstamos formalizados.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales abreviadas de GAVARI correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, han sido auditadas por EY, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma y en el artículo 36 de los

Estatutos Sociales. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver el apartado “Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI” de la subsección 2.6.3.1 relativa a la “Información fiscal”.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad es parte como demandante en los siguientes litigios que no tienen un efecto significativo sobre la misma:

- Edificio del Pasaje Dolores Cerezo, 2 y 4 (Málaga): 6 procedimientos judiciales de desahucio de los cuales 4 son por expiración del plazo de los contratos de arrendamiento y 2 por reclamación de rentas.
- Edificio de la calle Caña, 3 (Málaga): 1 procedimiento judicial de desahucio por expiración del plazo del contrato de arrendamiento.
- Edificio de la calle Daoiz, 42 (Getafe): 2 procedimientos judiciales de desahucio de los cuales 1 es por expiración del plazo del contrato de arrendamiento y 1 de renta antigua por incumplimiento contractual.
- Edificio de la calle Daoiz, 46 esquina con la calle Sánchez Morate 27 (Getafe): 2 procedimientos judiciales para la división del proindiviso existente en 2 viviendas

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

Respecto a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de la Sociedad descrita en el apartado 2.12.1 de este Documento Informativo, a continuación se detallan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y su comparativa a 31 de marzo de 2019.

La presente información no ha sido sometida a auditoría ni ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	31-03-2019 ^(*)	31-03-2020 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	124.179	219.867
Gastos de personal	(162)	(487)
Otros gastos de explotación	(107.850)	(187.016)
Amortización del inmovilizado	(10.758)	(41.588)
Otros resultados	(21.997)	411
Resultado de Explotación	(16.587)	(8.813)
Resultado financiero	(102.750)	(65.859)

Resultado antes de Impuestos	(119.337)	(74.672)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(119.337)	(74.672)

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

El incremento del “Importe neto de la cifra de negocios” durante el primer trimestre de 2020 respecto al mismo periodo del año anterior es resultado principalmente del mayor número de inmuebles en arrendamiento con que cuenta la Sociedad al haber sido adquiridos los edificios situados en Getafe el 5 de junio de 2019 y el edificio de la calle Marcelino Alvarez, 13 de Madrid el 27 de septiembre de 2019, así como haber finalizado en junio de 2019 las obras de reforma que se estaban acometiendo en algunas de las viviendas y los edificios que fueron comprados en Málaga durante 2018.

Por otra parte, el aumento en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” es consecuencia principalmente de esa mayor cartera de inmuebles que tiene la Sociedad en el primer trimestre de 2020 en comparación con el mismo periodo de 2019, y por gastos incurridos en relación al proceso de incorporación al MAB.

Otros gastos de explotación (€)	31-03-2019(*)	31-03-2020(*)
Reparaciones y conservación	8.182	6.818
Servicios profesionales independientes	73.788	149.736
Transportes	-	2.857
Primas de seguros	2.433	6.216
Servicios bancarios	257	585
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	315
Suministros	6.579	13.047
Otros servicios	7.540	6.810
Servicios exteriores	98.778	186.384
Otros tributos	9.071	632
Total Otros gastos de explotación	107.850	187.016

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

A continuación se detallan las principales partidas del balance de situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2020 en comparación con el 31 de diciembre de 2019.

Activo (€)	31-12-2019(*)	31-03-2020(**)
Activo No Corriente	11.962.309	12.130.396
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	11.939.937	12.104.504
Inversiones financieras a largo plazo	22.372	25.892
Activo Corriente	432.494	1.039.564
Existencias	-	6.993
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56.833	80.201
Inversiones financieras a corto plazo	69.688	69.688

Periodificaciones a corto plazo	3.450	4.344
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	302.523	878.339
Total Activo	12.394.803	13.169.960

(^{*)} Auditado; (^{**}) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Pasivo y Patrimonio Neto (€)	31-12-2019(^{*)}	31-12-2020(^{**})
Patrimonio Neto	4.045.049	7.445.220
Fondos propios	4.045.049	7.445.220
Pasivo No Corriente	5.318.595	5.469.195
Deudas a largo plazo	5.318.595	5.469.195
Pasivo Corriente	3.031.159	255.545
Deudas a corto plazo	2.783.264	202.800
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	226.052	39.765
Periodificaciones a corto plazo	21.843	12.980
Total Patrimonio Neto y Pasivo	12.394.803	13.169.960

(^{*)} Auditado; (^{**}) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Respecto a las principales magnitudes financieras del balance de la Sociedad cabe destacar las siguientes variaciones desde la situación a 31 de diciembre de 2019 descrita en el apartado 2.12.1 anterior:

- El 4 de febrero de 2020 la Junta Extraordinaria y Universal de la Sociedad aprobó la conversión en capital de 349.975,60 euros del préstamo participativo, convertible y subordinado suscrito el 27 de marzo de 2019 con un principal de 850.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 16.354 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y 11,40 euros de prima de emisión cada una de ellas (163.540 euros en concepto de capital y 186.456,60 en concepto de prima de emisión), tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 de este Documento.
- El 10 de febrero de 2020 la Sociedad suscribió con Banco Pichincha (i) una novación modificativa del préstamo hipotecario suscrito con fecha 5 de junio de 2019 por importe de 1.217.500 euros, aumentando su principal en 97.500 euros hasta un saldo vivo de 1.315.000 euros, y (ii) una novación modificativa del préstamo hipotecario suscrito con fecha 17 de julio de 2019 por importe de 182.500 euros, aumentando su principal en 12.500 euros hasta un saldo vivo de 195.000 euros, tal y como se detalla en el apartado 2.12.1 de este Documento.
- También el 10 de febrero de 2020 la Sociedad suscribió con Banco Pichincha un nuevo préstamo hipotecario por importe de 40.000 euros. Esta financiación tiene un tipo de interés el primer año del 3,0% y para el resto de años igual al Euribor a 12 meses más un diferencial del 2,5% (con un tipo mínimo en todo caso del 2,5%). Su vencimiento es el 5 de junio de 2034, y se amortiza semestralmente mediante cuotas crecientes desde el 5 de diciembre de 2020. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre la vivienda situada en el edificio en la calle Daoiz 46 de Getafe que estaba en proindiviso y respecto a la que la Sociedad adquirió el 50% que no era de su titularidad

el 25 de julio de 2019 (ver apartado 2.4.2 de este Documento). No existen *convenants* financieros en el préstamo.

- El 27 de marzo de 2020 la Junta Extraordinaria y Universal de la Sociedad aprobó la conversión en capital de 874.864,80 euros de diversos préstamos convertibles suscritos entre el 27 de septiembre y 16 de diciembre de 2019 por importe de 875.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 40.503 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y 11,60 euros de prima de emisión cada una de ellas (405.030 euros en concepto de capital y 469.834,80 euros en concepto de prima de emisión), tal y como se detalla en los apartados 2.4.1 y 2.12.1 de este Documento.
- También el 27 de marzo de 2020 la Junta Extraordinaria de la Sociedad aprobó un aumento de capital, con (i) una Primera Emisión de 68.181 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 12 euros de prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 1.499.982 euros (681.820 euros en concepto de capital social y 818.172 euros en concepto de prima de emisión), y (ii) una Segunda Emisión de 32.608 nuevas acciones, de 10 euros de valor nominal y 13 euros de prima de emisión cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 749.984 euros (326.080 euros en concepto de capital social y 423.904 euros en concepto de prima de emisión), tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.
- Con los fondos obtenidos en la Primera Emisión y en la Segunda Emisión del aumento de capital aprobado el 27 de marzo de 2020 descrito en el párrafo anterior, la Sociedad amortizó anticipadamente el saldo vivo del préstamo participativo, los préstamos convertibles y el préstamo con D. Juan Merino de Cabo, cuyo total de principal por el conjunto de los mismos ascendía a 1.284.159,6 euros, tal y como se detalla en el apartado 2.12.1 de este Documento.
- El 8 de mayo de 2020 la Sociedad suscribió con Novo Banco una novación modificativa del préstamo hipotecario suscrito con fecha 10 de diciembre de 2018, que tenía un saldo vivo de 557.647 euros a 31 de diciembre de 2019, aumentando su principal en 200.000 euros, tal y como se detalla en el apartado 2.12.1 de este Documento.

Además cabe destacar desde la declaración por el Gobierno de España del estado de alarma el pasado 14 de marzo de 2020, tras la elevación por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020 de la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional, la Sociedad está llevando cabo gestiones con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto, como, entre otras, el refuerzo de la comunicación con los inquilinos para mostrar disponibilidad a abordar cualquier complejidad en el pago de la renta, o el estudio de los arrendatarios que reclamen apoyo mediante fórmulas ad hoc que flexibilicen el pago de la renta en función de los ingresos del hogar.

Por ahora el impacto de esta situación para la Sociedad ha sido diferente en los contratos de arrendamientos de viviendas que en los contratos de alquiler de habitaciones a estudiantes en Getafe. En ese sentido, a 30 de abril de 2020 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con 12 inquilinos de

viviendas, para reducir entre un 30% y 50% la renta durante los meses de abril, mayo y junio, prorrateándose el pago de la reducción durante los 6 meses siguientes, por lo que en principio no habría un efecto en los ingresos del año. Sin embargo, en el caso de los estudiantes se han producido terminaciones anticipadas de contratos permaneciendo en vigor 6, aunque el impacto económico para la Sociedad es limitado ya que en general estos contratos finalizaban en mayo/junio con del curso universitario y la Sociedad tenía 1 mes de fianza.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13) y en el ejercicio en curso, y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor.

A continuación se detallan las inversiones en “Inmovilizado material” y en “Inversiones inmobiliarias” llevadas a cabo por la Sociedad en los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019, y el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020.

La información facilitada se ha extraído de las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, que se adjuntan como Anexo I del presente Documento Informativo, así como de los registros contables de la Sociedad no auditados ni objeto de revisión limitada por el auditor para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020.

Inmovilizado material.

Ejercicio 2018.

Inmovilizado material (€)	03-07-2018 ^(*)	Altas ^(*)	Traspasos ^(*)	31-12-2018 ^(*)
Inmovilizado en curso y anticipos	-	5.244.058	(5.061.155)	182.903
Total Inmovilizado material	-	5.244.058	(5.061.155)	182.903

^(*) Auditado.

En el ejercicio 2018 se dan de alta en “Inmovilizado material” inmuebles que adquiere la Sociedad durante ese año mientras son objeto de reforma, traspasándose el saldo correspondiente al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” a medida que van finalizando las obras.

El saldo de “Inmovilizado material” por importe de 182.903 euros a 31 de diciembre de 2018 recoge el importe de las obras en curso a esa fecha en los inmuebles propiedad de la Sociedad en Málaga (32.903 euros), así como anticipos realizados a diversos proveedores de dichas obras (150.000 euros).

Ejercicio 2019.

Inmovilizado material (€)	31-12-2018 ^(*)	Altas ^(*)	Traspasos ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Inmovilizado en curso y anticipos	182.903	-	(182.903)	-
Total Inmovilizado material	182.903	-	(182.903)	-

^(*) Auditado.

En el ejercicio 2019 se traspasa a “Inversiones inmobiliarias” el saldo de “Inmovilizado material” por importe de 182.903 euros que existía a 31 de diciembre de 2018, una vez finalizadas en junio de 2019 las obras en los inmuebles propiedad de la Sociedad en Málaga.

Periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020 no ha habido movimientos en el epígrafe de “Inmovilizado material” de la Sociedad.

Inversiones inmobiliarias.Ejercicio 2018.

Inversiones inmobiliarias (€)	03-07-2018 ^(*)	Altas ^(*)	Traspasos ^(*)	31-12-2018 ^(*)
Terrenos	-	4.232.181	-	4.232.181
Construcciones	-	2.637.813	-	2.637.813
Inversiones inmobiliarias	-	6.869.994	-	6.869.994
Amortización acumulada	-	(16.631)	-	(16.631)
Total Inversiones inmobiliarias neto	-	6.853.363	-	6.853.363

^(*) Auditado.

En el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2018, las altas registradas bajo el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” por importe de 6.869.994 euros corresponden a (i) los inmuebles adquiridos por la Sociedad en Málaga y Madrid capital durante el año 2018, que se relacionan en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, por un precio total de 6.322.443 euros, y (ii) los gastos hasta la puesta a disposición y los gastos activables por importe de 547.552 euros, correspondientes principalmente a gastos asociados a las adquisiciones de inmuebles realizadas ese ejercicio, así como a las obras de reforma en los edificios y viviendas adquiridos por la Sociedad en Málaga.

La distribución de las altas contabilizadas durante el año 2018 de acuerdo a la ubicación del inmueble es la siguiente:

Altas Inversiones inmobiliarias (€)	Compra ^(*)	Gastos hasta disposición y activables ^(*)	Total 2018 ^(*)
Pasaje Dolores Cerezo 2 y 4 (Málaga)	1.650.000	299.764	1.949.764
Calle Carceleras 3, 5 y 7, Caña 3 y 7, Leandro Martínez Marín 37 (Málaga)	1.859.150	204.729	2.063.879

Calle Callejo 2 (Madrid)	1.200.000	31.011	1.231.011
En disperso 16 viviendas (Madrid)	1.613.293	12.048	1.625.341
Altas Inversiones inmobiliarias	6.322.443	547.552	6.869.995

(*) Auditado

Ejercicio 2019.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2018 ^(*)	Altas ^(*)	Traspasos ^(*)	31-12-2019 ^(*)
Terrenos	4.232.181	2.365.982	16.944	6.615.107
Construcciones	2.637.813	2.545.864	182.903	5.366.580
Mobiliario	-	89.755	-	89.755
Inversiones inmobiliarias	6.869.994	5.001.601	199.847	12.071.442
Amortización acumulada	(16.631)	(114.874)	-	(131.505)
Total Inversiones inmobiliarias neto	6.853.363	4.886.727	199.847	11.939.937

(*) Audita

En el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2019 las altas y traspasos registrados bajo el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe total de 5.201.448 euros corresponden a (i) los inmuebles adquiridos por la Sociedad en Madrid capital y Getafe durante el año 2019, que se relacionan en el apartado 2.6.1 del presente Documento, por un precio total de 2.939.405 euros, (ii) los gastos hasta la puesta a disposición y los gastos activables por importe de 2.262.043 euros, correspondientes por importe de 2.172.288 euros principalmente a gastos asociados a las adquisiciones de inmuebles realizadas ese ejercicio, así como a las obras por reforma iniciadas en 2018 de los edificios propiedad de la Sociedad en Málaga que finalizaron en julio de 2019, y las obras por reformas en los edificios y viviendas de Getafe y en la calle Marcelino Alvarez 13 de Madrid que comenzaron, tras su adquisición, en julio y noviembre de 2019 respectivamente, y por importe de 89.755 euros al mobiliario adquirido por la Sociedad principalmente para los edificios situados en la calle Daoiz de Getafe y para las habitaciones de los mismos destinadas al arrendamiento para estudiantes.

La distribución de las altas contabilizadas durante el año 2019 de acuerdo a la ubicación del inmueble es la siguiente:

Altas Inversiones inmobiliarias (€)	Compra ^(*)	Gastos hasta disposición y activables ^(*)	Total 2019 ^(*)
Pasaje Dolores Cerezo 2 y 4 (Málaga)	-	174.523	174.523
Calle Carceleras 3, 5 y 7, Caña 3 y 7, Leandro Martínez Marín 37 (Málaga)	-	595.225	595.225
Calle Callejo 2 (Madrid)	-	1.831	1.831
En disperso 16 viviendas (Madrid)	-	9.161	9.161
Calle Daoiz 38, 40, 42 (Madrid)	1.865.205	1.398.821	3.264.026
Calle Marcelino Alvarez 13 (Madrid)	1.074.200	82.481	1.156.681
Altas Inversiones inmobiliarias	2.939.405	2.262.043	5.201.448

(*) Auditado

Periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020.

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2019 ^(*)	Altas ^(**)	Traspasos ^(**)	31-03-2020 ^(**)
Terrenos	6.615.107	-	-	6.615.107
Construcciones	5.366.580	193.548	-	5.560.129
Mobiliario	89.755	12.607	-	102.361
Inversiones inmobiliarias	12.071.442	206.155	-	12.277.597
Amortización acumulada	(131.505)	(41.588)	-	(173.093)
Total Inversiones inmobiliarias neto	11.939.937	164.567	-	12.104.504

(*) Auditado

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

En el periodo que finaliza el 31 de marzo de 2020 las altas registradas bajo el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” por importe total de 206.155 euros son derivadas de gastos hasta la puesta a disposición y gastos activables, correspondientes a (i) un importe de 193.548 euros principalmente por las obras de reforma en algunas viviendas puntuales de los edificios propiedad de la Sociedad en Málaga, las obras de los edificios y viviendas de Getafe que finalizaron en marzo de 2020, así como la reforma del local de la calle Marcelino Alvarez 13 de Madrid que comenzó en marzo de 2020, y (ii) un importe de 12.607 euros de mobiliario adquirido por la Sociedad, principalmente para los edificios situados en la calle Daoiz de Getafe y para las habitaciones de los mismos destinadas al arrendamiento para estudiantes.

La distribución de las altas contabilizadas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020 de acuerdo a la ubicación del inmueble es la siguiente:

Altas Inversiones inmobiliarias (€)	Compra ^(*)	Gastos hasta disposición y activables ^(*)	Total 31-03-2020 ^(*)
Pasaje Dolores Cerezo 2 y 4 (Málaga)	-	18.342	18.342
Calle Carceleras 3, 5 y 7, Caña 3 y 7, Leandro Martínez Marín 37 (Málaga)	-	52.457	52.457
Calle Callejo 2 (Madrid)	-	859	859
En disperso 16 viviendas (Madrid)	-	264	264
Calle Daoiz 38, 40, 42 (Madrid)	-	124.787	124.787
Calle Marcelino Alvarez 13 (Madrid)	-	9.446	9.446
Altas Inversiones inmobiliarias	-	206.155	206.155

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del presente Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene inversiones comprometidas. No obstante, tal y como se indica en el apartado 2.6.3 de este Documento, en aquellos inmuebles que no

hayan sido reformados tras su adquisición por la Sociedad, a medida que vayan venciendo los contratos de arrendamiento, la Sociedad en función del estado en que se encuentren cuando queden vacíos podrá llevar a cabo una reforma.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.

2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “**Orden EHA/3050/2004**”) una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme a lo establecido por el artículo tercero de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; Las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando las cuentas anuales abreviadas auditadas de GAVARI de los ejercicios 2018 y 2019 así como los registros contables de la Sociedad no auditados ni objeto de revisión limitada por el auditor para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020 (asumiendo para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

GAVARI (€)	31-12-2018 ^(*)	31-12-2019 ^(*)	31-03-2020 ^(**)
Fondos Propios	3.755.516	4.045.049	7.445.220
1% de Fondos Propios	37.555	40.450	74.452
Ingresos ^(***)	105.468	587.414	219.867
1% de Ingresos	1.055	5.874	2.199

^(*) Auditado.

^(*) No Auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

^(***) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuenta de resultados correspondiente.

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.

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

Se consideran accionistas significativos, en los términos de la Circular del MAB 2/2018, aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Estos accionistas están relacionados en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo.

Por otra parte, la Gestora está participada en un 90,02% por D. Juan Merino de Cabo, titular de un 12,46% del capital de la Sociedad y Presidente de la misma, y en un 9,98% por D. José Manuel de Cabo Marías, titular de un 14,08% del capital de la Sociedad y consejero de la misma. Por tanto, las operaciones realizadas por la Sociedad con la Gestora se consideran también operaciones vinculadas con accionistas significativos.

El importe de las transacciones realizadas por la Sociedad con accionistas significativos es el siguiente:

GAVARI (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)	31-03-2020 ^(**)
Recepción de servicios	14.851	103.317	41.073
Gastos financieros	-	9.074	13.064

^(*) Auditado.

^(*) No Auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

El importe de la "Recepción de servicios" por la Sociedad corresponde a la Comisión de Gestión devengada por la Gestora en virtud del Contrato de Gestión, tal y como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

Los "Gastos financieros" corresponden a los devengados por los préstamos suscritos por la Sociedad con los accionistas significativos D. Juan Merino de Cabo (Presidente de la Sociedad), D. José Manuel de Cabo Marías (consejero de la Sociedad), Loncito, S.L. y D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou, que se describen en el apartado 2.12.1 de este Documento.

A su vez, los saldos mantenidos por la Sociedad con accionistas significativos son los siguientes:

GAVARI (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)	31-03-2020 ^(**)
Acreedores	(5.429)	664	12.458
Deudas a corto plazo	-	1.013.074	-

En “Acreedores” está registrado el saldo existente al final de cada periodo con la Gestora en virtud del Contrato de Gestión.

Por otra parte, bajo “Deudas a corto plazo” está contabilizado el principal y gastos financieros devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 de los préstamos convertibles suscritos por la Sociedad con los accionistas significativos anteriormente referidos.

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

Adicionalmente a las operaciones vinculadas descritas en el apartado anterior que se han llevado a cabo por la Sociedad con los consejeros que son accionistas significativos, D. Juan Merino de Cabo y D. José Manuel de Cabo Marías, la Sociedad también ha realizado las siguientes operaciones con el consejero D. Francisco de Borja Cavero de Carondelet Aguirre:

GAVARI (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)	31-03-2020 ^(**)
Gastos financieros	-	491	1.082

^(*) Auditado.

^(*) No Auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Los “Gastos financieros” corresponden a los devengados por los préstamos convertibles suscritos por la Sociedad con el Sr. Cavero de Carondelet Aguirre, que se describen en el apartado 2.12.1 de este Documento.

A su vez, los saldos mantenidos por la Sociedad con D. Francisco de Borja Cavero de Carondelet Aguirre son los siguientes:

GAVARI (€)	2018 ^(*)	2019 ^(*)	31-03-2020 ^(**)
Deudas a corto plazo	-	75.491	-

Bajo “Deudas a corto plazo” está contabilizado el principal y gastos financieros devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 de los préstamos convertibles suscritos por la Sociedad con el Sr. Cavero de Carondelet Aguirre.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo.

No aplica.

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, dado que la Sociedad no cuenta con 24 meses consecutivos auditados en el momento que se solicita la incorporación de sus acciones en el MAB, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones para los ejercicios 2020 y 2021.

Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en la experiencia pasada, los objetivos futuros establecidos y consensuados con la Gestora de la Sociedad, así como en la situación actual del mercado, recogiendo los efectos que se prevé en este momento el COVID-19 pudieran tener en las estimaciones.

A continuación se muestran las previsiones estimadas para el cierre de los ejercicios 2020 y 2021:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles €)	2020 ^(*)	2021 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	844,5	1.008,3
Gastos de personal	(2,0)	(2,0)
Otros gastos de explotación	(598,0)	(422,4)
Amortización del inmovilizado	(167,6)	(168,0)
Otros resultados	0,4	-
Resultado de Explotación	77,4	415,9
Resultado financiero	(167,2)	(129,3)
Resultado antes de Impuestos	(89,8)	286,6
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(89,8)	286,6

(*) No auditado ni objeto de revisión limitada por el auditor.

Para elaborar estas previsiones, GAVARI ha tomado como base la cuenta de resultados a 31 de marzo de 2020, así como las siguientes principales hipótesis para el periodo proyectado:

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 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, si bien para el curso universitario 2019-2020 se cuenta sólo con los contratos que estaban vigentes a 31 de marzo de 2020.

El “Importe neto de la cifra de negocios” toma en consideración una morosidad del 15% para el periodo de marzo a agosto de 2020 como consecuencia del impacto del COVID-19, moderándose hasta niveles del 8% hasta junio de 2021 donde se prevé una cifra constante del 5% en adelante.

Gastos de personal.

Incluye el coste de la persona que tiene contratada la Sociedad 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 125 mil euros), los costes de estructura de la Sociedad, entre otros de la Gestora, *property management*, gestoría, asesores legales (aproximadamente 250 mil euros), así como los gastos en que prevé incurrir la Sociedad durante el ejercicio 2020 con motivo del proceso de incorporación en el MAB-SOCIMIs (alrededor de 200 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, cuyas condiciones se detallan en el apartado 2.12.1 y 2.13 de este Documento Informativo.

2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

Las estimaciones presentadas por la Sociedad han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General Contable y demás normativa utilizada para la preparación de la información financiera (ver apartado 2.12). Estas normas y criterios se encuentran asimismo recogidos en las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad de los ejercicios 2018 y 2019.

La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo. Entre los que caben destacar los siguientes:

- Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- Riesgo de incremento de la morosidad de inquilinos.
- Riesgo de incremento de los costes de terceros.
- Riesgo de no materializarse la rentabilidad perseguida por la Sociedad.
- Riesgo de restricción a la apertura del curso universitario 2020-2021 en la Universidad Carlos III de Getafe.
- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
- Riesgo derivado de que se prolonguen las medidas de confinamiento existentes en España por la pandemia internacional ocasionada por el coronavirus (COVID-19).

2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado con fecha 5 de mayo de 2020 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas,

en cuyo caso, se hará pública dicha circunstancia mediante los mecanismo de difusión del Mercado.

2.16.5. Declaración de los administradores del Emisor sobre las previsiones o estimaciones.

La información financiera incluida en el apartado 2.16.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de presentación de este Documento Informativo. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 2.16.1 anterior.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El funcionamiento del consejo de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 24 a 33 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

De acuerdo con los artículos 24 y 26 de los Estatutos Sociales, la Sociedad estará administrada y representada por un Consejo de Administración compuesto por un número de miembros no inferior a tres (3) ni superior a diez (10), que será determinado por la Junta General de Accionistas. Para ser nombrado accionista no se requiere la condición de accionista.

Composición.

Actualmente, en virtud de la decisión tomada el 13 de julio de 2018 por el accionista único de la Sociedad en ese momento, constituido en Junta General Extraordinaria, y por el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad de la misma fecha, así como según el acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas celebrada el 4 de febrero de 2020 y la que tuvo lugar el 27 de marzo de 2020, la composición del Consejo de Administración a la fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Cargo	Naturaleza	Nombramiento
D. Juan Merino de Cabo	Presidente	Dominical	13 de julio de 2018
D. José Manuel de Cabo Marías	Consejero	Dominical	13 de julio de 2018
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre	Consejero	Dominical	4 de febrero de 2020
D. Alberto José Gutknecht Donoso	Consejero	Dominical	27 de marzo de 2020
DA Singular Lawyers S.L.P. ^(*)	Secretario no consejero	n/a	13 de julio de 2018

(*) Cuyo representante persona física para el ejercicio del cargo es D. Ivo Jorge Portabales González-Choren.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detallan los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de la Sociedad.

La LSC impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que ejerzan en dicha sociedad.

A este respecto, a la fecha del presente Documento Informativo, el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Juan Merino de Cabo, es Administrador Único y tiene una participación del 90,02% en la Gestora, y el consejero de la misma, D. José Manuel de Cabo Marías es propietario del 9,98% 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 LSC.

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 LSC 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 tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 27 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de 6 años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

Adopción de acuerdos.

El artículo 31 de los Estatutos Sociales establece que, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la LSC, los Estatutos Sociales o, en su caso, el Reglamento del Consejo de Administración prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

Órganos consultivos del Consejo de Administración.

De acuerdo con el artículo 33 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración puede constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

El Consejo de Administración celebrado con fecha 3 de septiembre de 2018 acordó constituir un Comité Asesor, con facultad entre otras para (i) recomendar al órgano de administración una solución a los conflictos de interés que puedan surgir entre la Sociedad, los accionistas, la Gestora y D. Juan Merino de Cabo, (ii) supervisar las actuaciones de la Gestora, y (iii) autorizar las inversiones y proponer al órgano de administración la aprobación de inversiones que no cumplan los requisitos de la Política de Inversiones de la Sociedad.

El Comité Asesor está integrado a la fecha del presente Documento Informativo por los siguientes miembros:

Asesor	Cargo	Nombramiento
D. Alvaro Boada Suárez	Presidente	3 de septiembre de 2018
D. Alvaro Vázquez Vázquez	Secretario	3 de septiembre de 2018

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

Consejo de Administración.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Juan Merino de Cabo. Presidente del Consejo de Administración de GAVARI.

El Sr. Merino de Cabo es promotor y gestor de proyectos inmobiliarios focalizados en activos residenciales *high yield* de alto valor añadido, así como accionista mayoritario y Consejero Delegado de Gavari Assets Management, S.L. (la Gestora). Cuenta con una amplia experiencia de más de 10 años en el mundo de la consultoría, habiendo ejecutado proyectos estratégicos y operativos en Europraxis y OCG Consulting. Previamente estuvo trabajando más de 5 años en el sector financiero en Banco Santander y Société Générale (Self-Trade).

D. Juan Merino es licenciado en Administración y Dirección de Empresas en CUNEF Escuela de Negocios (Madrid).

D. José Manuel de Cabo Marías. Consejero de GAVARI.

El Sr. de Cabo Marías ha sido co-fundador de Olapic, start-up innovadora en contenidos de marketing adquirida en 2016 por Monotype por \$130 millones. Actualmente es un *business angel*, junto con sus dos socios de Olapic, en diversos proyectos con componente tecnológico. Previo a esta etapa de dirección e inversión fue consultor estratégico en Roland Berger, entre otros, con enfoque multisectorial y toma de control en operaciones de capital riesgo.

D. José Manuel de Cabo es licenciado en Administración y Dirección de Empresas Internacionales en ICADE (Madrid) y MBA en la Universidad de Columbia (Nueva York).

D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre. Consejero de GAVARI.

El Sr. Cavero de Carondelet es inversor y directivo de empresas vinculadas con el sector inmobiliario, que ejerce actualmente de Consejero Delegado en Loncito S.L., una compañía enfocada a la adquisición y explotación de activos inmobiliarios de diversa índole generalmente en zonas prime. Inició su carrera profesional en Aguirre-Newman desarrollando diversas funciones en España y Portugal.

D. Francisco Borja Cavero de Carondelet es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma (Madrid) y MBA en el Instituto de Empresa (Madrid).

D. Alberto José Gutknecht Donoso. Consejero de GAVARI.

El Sr. Gutknecht es gestor de inversiones a título personal, así como Administrador Único de la patrimonial Explotier AP S.L., dedicada al alquiler de oficinas y naves logísticas, y miembro del consejo de administración de Iniciativas y Desarrollos de Brasil S.L. Cuenta con una amplia experiencia en labores de alta dirección y expansión nacional e internacional de compañías. En el periodo de 2006 hasta 2019 fue Consejero Delegado del grupo Afron, referente en el alquiler y la venta de maquinaria de elevación, donde lideró su crecimiento orgánico, internacionalización y proceso de venta a la segunda mayor empresa del mundo de alquiler de maquinaria, Mateco.

D. Alberto Gutknecht es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma (Madrid).

Adicionalmente, se encuentra presente en el Consejo de Administración, como Secretario no consejero, el despacho de abogados DA Singular Lawyers S.L.P., cuyo representante persona física para el ejercicio del cargo es D. Ivo Jorge Portabales González-Choren.

D. Ivo Jorge Portabales González-Choren. Representante persona física de DA Singular Lawyers S.L.P. para el ejercicio del cargo de Secretario no consejero de GAVARI.

El Sr. Portabales es socio del área de derecho mercantil de DA Singular Lawyers (anteriormente Dutilh Abogados, S.L.P), despacho del que es fundador. Cuenta con una amplia experiencia en el asesoramiento legal a empresas y a sus órganos de gobierno.

D. Ivo Portabales es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense (Madrid) y posee un Máster en Asesoría Jurídica de Empresa por el Instituto de Empresa (Madrid).

Comité Asesor.

La trayectoria y perfil profesional de los miembros del Comité Asesor se describe a continuación:

D. Alfonso Vázquez Vázquez

El Sr. Vázquez es Director General del Grupo Fiteni con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario, dedicado a la gestión y promoción de vivienda y al alquiler residencial y comercial, con más de 5.000 inmuebles promovidos y más de 2.000 alquileres gestionados en zonas prime y non-prime. Ha tenido experiencia previa como abogado en Linklaters y Baker&McKenzie.

D. Alfonso Vázquez es licenciado en Derecho (E-1) por ICADE (Madrid) y Master en International Commercial Law (LL.M) en Georgetown University (Washington DC).

D. Alvaro Boada Suárez

El Sr. Boada es socio fundador de AIGA Advisory, desde donde se realiza un asesoramiento a inversores institucionales y grandes patrimonios en la entrada de capital dirigido al sector inmobiliario español, habiendo llevado a cabo transacciones por más de €2.000 millones. Ha sido también fundador de fondos inmobiliarios y eólicos, en España y Europa del Este, como AIGA Investments y TAIGA.

D. Alvaro Boada es licenciado en Empresariales en CUNEF (Madrid) y Licenciado en Derecho en la Universidad Complutense (Madrid).

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 32 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que el cargo de consejero será gratuito, sin perjuicio de que los miembros del Consejo de Administración sea reembolsados por los gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención en que incurran como consecuencia de sus asistencia a las reuniones del mismo.

La Sociedad tiene suscrita con AIG Europe Limited Sucursal en España una póliza de seguro por

responsabilidad de administradores y directivos con un límite de 4.000.000 euros.

La Sociedad no tiene altos directivos ni existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene 1 empleada encargada de labores de limpieza en el edificio de la calle Callejo 2 de Madrid.

En ese sentido, para el desarrollo de su objeto social la Sociedad suscribió con Gavari Assets Management, S.L. (la Gestora) el Contrato de Gestión descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de GAVARI es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
D. Alberto Gutknecht Donoso ⁽¹⁾	68.181	899.307,39	17,88%
D. José Manuel de Cabo Marías ⁽¹⁾	53.702	708.329,38	14,08%
D. Juan Merino de Cabo ⁽²⁾	47.500	626.525,00	12,46%
Loncito, S.L.	25.990	342.808,10	6,81%
D. Luis Sanz Arrilla	25.000	329.750,00	6,56%
D. Pablo Sabría Mayorga	25.000	329.750,00	6,56%
VK Vazquez Krasnow, S.L. ⁽³⁾	21.739	286.737,41	5,70%
D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou ⁽⁴⁾	18.715	246.850,85	4,91%
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre ⁽⁵⁾	5.851	77.174,69	1,53%
Resto de accionistas (20 accionistas)	87.465	1.153.663,35	22,94%
Autocartera	2.174	28.675,06	0,57%
Total	381.317	5.029.571,23	100,00%

(1) Consejero de la Sociedad.

(2) Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

(3) Dña. Ana Marta Malo Jiménez, cónyuge del consejero de la Sociedad D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre, es la beneficiaria última del 100% de VK Vazquez Krasnow, S.L.

(4) Titular del 38,40% de Loncito, S.L. y por tanto su participación directa e indirecta en la Sociedad Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre asciende al 7,53%.

(5) Consejero de la Sociedad, es titular del 5,84% de Loncito, S.L. y por tanto su participación directa e indirecta en la Sociedad asciende al 1,93%.

En la Sociedad existen 8 accionistas que tienen una participación (directa o indirectamente) igual o

superior al 5%, cuya suma asciende a 285.827 acciones (74,96% del total), de acuerdo con la siguiente distribución:

- D. Juan Merino de Cabo (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad), que ostenta 47.500 acciones (12,46% del total).
- D. José Manuel de Cabo Marías (Consejero de la Sociedad), titular de 53.702 acciones (14,08% del total).
- D. Luis Sanz Arrilla, propietario de 25.000 acciones (6,56% del total).
- D. Pablo Sabría Mayorga, que tiene 25.000 acciones (6,56% del total).
- Loncito, S.L., que ostenta 25.990 acciones (6,81% del total).
- D. Francisco Javier Cavero de Carondelet y Christou, propietario de 18.715 acciones (4,91% del total) y que es titular del 38,40% de Loncito, S.L., por lo que su participación directa e indirecta en la Sociedad asciende al 7,53%.
- D. Alberto Gutknecht Donoso (Consejero de la Sociedad), titular de 68.181 acciones (17,88% del total).
- VK Vazquez Krasnow, S.L., que tiene 21.739 acciones (5,70% del total). Dña. Ana Marta Malo Jiménez, cónyuge del consejero de la Sociedad D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre, es la beneficiaria última del 100% de esta sociedad.

El capital restante de la Sociedad está distribuido entre (i) 21 accionistas, con una participación directa e indirecta inferior al 5%, que son titulares de 93.316 acciones (24,47% del total), y (ii) 2.174 acciones en autocartera (0,57% del total). Entre estos accionistas se encuentran:

- D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre (Consejero de la Sociedad), titular de 5.851 acciones (1,53% del total), y que es titular del 5,84% de Loncito, S.L., por lo que su participación directa e indirecta en la Sociedad asciende al 1,93%.
- D. Alvaro Boada Suárez (miembro del Comité Asesor), propietario de 1.500 acciones (0,39% del total).

Por tanto, los consejeros de GAVARI con una participación directa o indirecta en el capital social de la misma son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Participación total directa o indirecta
D. Juan Merino de Cabo (Presidente)	12,46%	-	12,46%
D. José Manuel de Cabo Marías (Consejero)	14,08%	-	14,08%
D. Alberto José Gutknecht Donoso (Consejero)	17,88%	-	17,88%
D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre ⁽¹⁾ (Consejero)	1,53%	0,40% (a través de Loncito, S.L. ⁽¹⁾)	1,93%

(1) Es titular del 5,84% de Loncito, S.L..

2.20. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara y reconoce que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB, tal y como aprobó en la sesión celebrada el 5 de mayo de 2020.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y de un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

Se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo, el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración de conformidad con los acuerdos adoptados en la sesión celebrada el 5 de mayo de 2020.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio la elaboración y remisión a la CNMV del reglamento interno de conducta.

No obstante, el Consejo de Administración de GAVARI en su reunión celebrada el 5 de mayo de 2020 acordó aprobar el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de Mercados de Valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”), que se publicará en la página web de la Sociedad (www.gavariproperties.com).

Tal y como se indica en la Introducción del Reglamento Interno de Conducta, el objeto del mismo es establecer determinadas normas de conducta sobre diversas materias relativas a los mercados de valores que afectan a la Sociedad y, en particular, aquellas relativas al tratamiento, utilización y divulgación de información privilegiada.

2.23. Factores de riesgo.

El negocio, las actividades y los resultados de GAVARI están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación

financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de GAVARI, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de GAVARI es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones del Emisor deberán leer cuidadosamente esta sección de manera conjunta con el resto del DIIM. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión en relación con las acciones de GAVARI.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos relativos a la financiación de la Sociedad (punto 2.23.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 2.23.2), los riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad (punto 2.23.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad (punto 2.23.4), los riesgos de carácter fiscal de la Sociedad (punto 2.23.5), y los riesgos relativos a las acciones de la Sociedad (punto 2.23.6).

2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones de la Sociedad contenidas en ciertos contratos de financiación.

GAVARI tiene suscritos 8 préstamos hipotecarios, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 1.13 del presente Documento Informativo.

El saldo vivo total de principal a 31 de marzo de 2020 por los préstamos indicados en el párrafo anterior asciende a 5.631.896 euros, importe que representa un apalancamiento del 36%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos, el cual asciende a 15.608.000 euros, de acuerdo con el informe emitido por CBRE con fecha 2 de abril de 2020.

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 cualquier 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 por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tengan suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión 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 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad está gestionada externamente por la Gestora (Gavari Properties 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 que los intereses de la Gestora puedan diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

La Gestora puede o podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que debe prestar a la Sociedad. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora, incluyendo la constitución, y/o asesoramiento a otros vehículos de inversión, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de intereses, lo que, a su vez, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

En todo caso, la Gestora se ha comprometido en el Contrato de Gestión a abstenerse de incurrir en cualesquiera conflictos de interés y, si ocurriese, comunicar de forma inmediata al Comité Asesor cualquier potencial conflicto de interés de que tuviera conocimiento, existente entre la Gestora y cualquiera de los accionistas de la Sociedad y/o la propia Sociedad.

Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, tanto el Presidente del Consejo de Administración y accionista de GAVARI, D. Juan Merino de Cabo, como el consejero y accionista de la misma, D. José Manuel de Cabo Marías, tienen vinculación con la Gestora, ya que D. Juan Merino de Cabo es Administrador Único y tiene una participación del 90,02% en la Gestora, y D. José Manuel de Cabo Marías es propietario del 9,98% 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 LSC.

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, tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente Documento, la LSC 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 por la dependencia de la Gestora y de cualquier salida del equipo de Gestión.

La capacidad de la Sociedad para lograr sus objetivos de inversión depende significativamente de la pericia de la Gestora y de su equipo de Gestión, en particular, de D. Juan Merino de Cabo, Administrador Único de la Gestora y Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad. La salida por cualquier motivo de un miembro del equipo de gestión podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de la Gestora para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad.

Si bien el Contrato de Gestión prevé que la Gestora debe asignar un equipo de personas suficientemente cualificado y, en general, dedicar los recursos necesarios para cumplir con el estándar de diligencia de un ordenado empresario, cualquiera de los miembros del equipo de gestión podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o de la Gestora, tales como la situación financiera de la propia Gestora, o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas, podrían a su vez, influir en su capacidad para retener a los miembros del equipo de gestión.

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del equipo de gestión, no se puede garantizar que la Gestora sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en los mercados inmobiliario y financiero o con relaciones similares en dichos mercados. Incluso en el caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas a la Gestora podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Si la Gestora no fuera capaz de asignar los recursos humanos apropiados para la gestión de las inversiones de la Sociedad, o de sustituir en algún momento a algún miembro del equipo de gestión, la Sociedad podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma y en el tiempo descrito en el presente Documento Informativo. En este sentido, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por la Sociedad, la salida por cualquier motivo de un miembro del equipo de la Gestora podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de la Gestora para lograr los objetivos de la Sociedad.

Riesgo derivado de la posibilidad de subcontratación por la Gestora prevista en el Contrato de Gestión.

La Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad bajo el Contrato de Gestión. Aunque en tales circunstancias la Gestora será la encargada de la efectiva supervisión del trabajo de estos terceros y seguirá siendo responsable frente a la Sociedad por la prestación de sus servicios de conformidad con el Contrato de Gestión (sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos), la Sociedad no puede garantizar que dichos terceros presten servicios con los niveles de calidad esperados de la Gestora o conforme los términos previstos en el Contrato de Gestión, lo que podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Riesgo de concentración del negocio en España.

Según la Política de Inversión de la Sociedad, su actividad se desarrollará en España y actualmente el 100% está en Madrid capital, Getafe y Málaga capital, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España, así como a la situación económica de las regiones donde estén localizados los inmuebles de la Sociedad. La existencia de

condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de los inmuebles de la Sociedad, provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de alquiler. La Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o a la economía de las regiones donde estén localizados los inmuebles de la Sociedad, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los activos, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, 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 la concentración en la actividad de alquiler residencial.

La actividad principal del Grupo es la propiedad de inmuebles de carácter residencial para su arrendamiento. En ese sentido, los resultados de la Sociedad son sensibles a la evolución de la actividad empresarial y a la situación económica general (ver el factor de riesgo “Riesgos derivados de cambios adversos en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional o regional”).

Si la actividad empresarial o económica se viese afectada negativamente, los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad podrían sufrir descensos en sus ingresos o incluso perder su empleo, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por lo tanto, intentos por parte de los arrendatarios de renegociar en condiciones más favorables sus actuales contratos de arrendamiento, así como incumplimientos o resoluciones de los mismos. 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.

Riesgo derivado de la pandemia de coronavirus.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que, dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la misma, ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración de la pandemia que actualmente no se puede predecir, 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.

No obstante la Sociedad está llevando a cabo gestiones con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto de la pandemia, como, entre otras, el refuerzo de la comunicación con los inquilinos para mostrar disponibilidad a abordar cualquier complejidad en el pago de la renta o el estudio de los arrendatarios que reclamen apoyo mediante fórmulas ad hoc que flexibilicen el pago de la renta en función de los ingresos del hogar.

Por ahora el impacto ha sido diferente en los contratos de arrendamientos de viviendas que en los contratos de alquiler de habitaciones a estudiantes en Getafe. En ese sentido, a 30 de abril de 2020 la Sociedad ha llegado a un acuerdo con 12 inquilinos de viviendas, para reducir entre un 30% y 50% la renta durante los meses de abril, mayo y junio, prorrateándose el pago de la reducción durante los 6 meses siguientes, por lo que en principio no habría un efecto en los ingresos del año. Sin embargo, en el caso de los estudiantes se han producido terminaciones anticipadas de contratos permaneciendo en vigor 6, aunque el impacto económico para la Sociedad es limitado ya que en general estos contratos vencían en mayo/junio con la finalización del curso universitario y la Sociedad tenía 1 mes de fianza.

Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los activos del Grupo.

La actividad principal del Grupo 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.

Riesgos inherentes a la inversión en bienes inmuebles.

Los ingresos obtenidos por la Sociedad de sus activos inmobiliarios, así como el valor de los mismos, pueden verse negativa y sustancialmente afectados por diversos factores inherentes a la inversión en dicho tipo de bienes, entre otros:

- (i) Posibles retrasos en la recepción de las rentas, la terminación de contratos de arrendamiento o el retraso en desalojar un inquilino podría dificultar o retrasar el re-arrendamiento o la venta de los activos, lo que disminuiría los ingresos obtenidos por la Sociedad por sus contratos de arrendamiento.
- (ii) Posibles descensos de las rentas, disminuyendo los ingresos obtenidos por la Sociedad por sus contratos de arrendamiento.
- (iii) Posible incremento de los costes y gastos a los inmuebles (tales como gastos comunes, seguros o desembolsos imprevistos que afecten a las propiedades), así como de los impuestos y tasas que gravan los inmuebles (como puede ser el IBI), y que tengan que ser asumidos por la Sociedad, por no poder repercutirlos a los arrendatarios, o por estar los inmuebles desocupados, lo cual disminuye el beneficio operativo obtenido por la Sociedad.
- (iv) Participación en comunidades de propietarios en las viviendas de la Sociedad situadas en los edificios de las calles Carceleras, 5 y Leandro Martínez Marín, 37 de Málaga capital, en el edificio de la calle Daoiz, 46 de Getafe, así como en las 16 viviendas distribuidas en disperso de Madrid capital (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo), encontrándose sujeta la Sociedad al régimen de mayorías establecido en la Ley para la adopción de acuerdos referidos al correspondiente inmueble.
- (v) Las posibles consecuencias negativas derivadas de la falta de declaración o de identidad de las descripciones y superficies declaradas en el catastro, y en los correspondientes registros de la propiedad, con la realidad física de los inmuebles o de algunas de las fincas que conforman los mismos.

Si los ingresos que la Sociedad obtiene de los arrendatarios o el valor de sus propiedades inmobiliarias se ven afectados negativamente por cualquiera de los anteriores factores (o por otros factores inherentes al tipo de activo que la Sociedad gestiona), esto podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de que la iliquidez de los activos de la Sociedad pueda afectar a la realización de las desinversiones.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad en edificios pueden ser ilíquidas, como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, así como por la complejidad y la significativa cantidad de tiempo y de gasto necesario para completar una operación inmobiliaria. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad de la Sociedad para enajenar activos en un momento temporal adecuado y a precios satisfactorios, así como puede obligar a la Sociedad a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Lo anterior perjudica la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, que podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de posibles contingencias o riesgos (identificados o no) de los activos de la Sociedad.

Antes de adquirir cualquier bien inmueble, la Gestora, en nombre de la Sociedad, lleva a cabo un análisis previo (due diligence) de la inversión propuesta. Este análisis incluye, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones del activo. En el marco de lo anterior, es posible que ciertos daños o defectos de calidad del inmueble no se observen hasta un momento posterior a su adquisición, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente hasta un momento posterior a la adquisición del inmueble.

En la medida en que la Sociedad, la Gestora u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la inversión en cuestión, la Sociedad podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas o por un importe superior al previsto, tales como defectos en la titularidad del inmueble declarada, pagos o reclamaciones vinculados a litigios preexistentes, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas en relación con el inmueble que requieran solución.

Aunque la Sociedad puede contar con mecanismos contractuales de protección frente a las anteriores contingencias y responsabilidades, no puede afirmarse que dicha protección contractual resulte siempre ejecutable o suficiente. Así, los derechos de repetición que la Sociedad pueda tener frente a aquellos terceros de los que adquirió los activos pueden no resultar ejercitables debido, entre otros motivos, al vencimiento de los períodos de garantía, al transcurso de los plazos de caducidad aplicables, a la insolvencia del vendedor o a la ausencia de pruebas sobre el conocimiento que dicho vendedor tenía o debería haber tenido sobre el correspondiente defecto o contingencia.

En ese sentido, todo análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos puede dar lugar a la adquisición de activos que no se ajusten a la estrategia de inversión de la Sociedad o que no cumplan las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos con motivo de su adquisición lo que, a su vez, podría causar una disminución de los ingresos de la Sociedad o un aumento de costes no previsto, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

GAVARI o si los tuviera los arrendatarios de sus locales (que no son objeto de la Política de Inversión de la Sociedad salvo que sean susceptibles de mutar a uso residencial) podrían estar obligados, en determinadas circunstancias, a obtener renovar o actualizar las licencias o permisos existentes. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la no cobertura de las pólizas de seguro de la Sociedad de daños producidos en los inmuebles.

La Sociedad dispone de seguros que cubren los eventuales daños producidos en sus inmuebles, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Los inmuebles de la Sociedad están expuestos al riesgo de que se produzcan daños en los mismos por causa de incendios, inundaciones u otras, ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros contratados, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, la Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo lo anterior podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad (entre otras circunstancias, para la reforma o rehabilitación de sus propios activos inmobiliarios) son generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Gestora supervise sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, existen algunos incumplimientos por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social que podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo general de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Tal como se indica en el apartado 2.12.4 del Documento Informativo, la Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

No obstante, la Sociedad podría verse afectada en el futuro por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas, entre otros, con posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por la Sociedad (como arquitectos, ingenieros,

contratistas o subcontratistas de la construcción). No obstante, la Sociedad conservaría en algunos casos una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (ver el factor de riesgo “Riesgo derivado de la no cobertura de las pólizas de seguro de la Sociedad de daños producidos en los inmuebles”). No obstante, dicho seguro podría no cubrir dichos daños, o no ser suficiente para cubrir dichos costes, o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de la Sociedad podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de no cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

Tal como se detalla en los apartados 1 y 2.16 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones o estimaciones para los ejercicios 2020 y 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 presente Documento. 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 previsiones 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 perspectivas incluidas en el presente Documento.

En caso de que se produjesen desviaciones de las previsiones o estimaciones incluidas en el presente Documento, 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 de la Sociedad pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, CBRE ha emitido con fecha 2 de abril de 2020 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, según los criterios establecidos por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017 “Red Book”, que se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo. 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.

Cabe destacar que CBRE en su informe menciona que desde la fecha de valoración el brote de coronavirus (COVID-19) ha impactado en los mercados financieros globales propiciando una circunstancia sin precedentes en la que basar su opinión, y aunque el volumen de transacciones proporciona un número suficiente de comparables y evidencias de Mercado actualizadas a la fecha de valoración en las que basar su opinión a la fecha de valoración del informe, en España la actividad de los mercados se está viendo afectada en muchos sectores, lo que si se les solicitase una actualización de valor de los activos a la fecha de emisión del informe, tendrían que basarlo en una “Incertidumbre de la Valoración”, tal y como se indica en los estándares RICS.

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.

2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.

Riesgos derivados de cambios adversos en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional.

La actividad empresarial de GAVARI se desarrolla en la actualidad exclusivamente en España y, por lo tanto, el escenario económico español tiene una influencia significativa en sus resultados. Sin perjuicio de lo anterior, al ser sus clientes particulares, la actividad que desarrolla la Sociedad está ligada a la actividad empresarial y por lo tanto depende de la situación del entorno económico-financiero general. En este sentido, los cambios que puedan producirse en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, en los tipos de interés, en la inflación, en la legislación fiscal, o cualesquiera cambios regulatorios y políticos que se produzcan, así como el nivel de confianza de los consumidores en la economía, entre otros factores, afectan considerablemente al mercado en el que opera la Sociedad. Cualquier cambio desfavorable en relación con estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales podría traducirse en una ralentización, o incluso en una crisis del sector en el que opera la Sociedad.

A pesar del crecimiento económico y de la recuperación de los últimos años, la Sociedad no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico nacional e internacional, y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Por otro lado, la Sociedad está también expuesta a riesgos derivados de importantes disrupciones en la política internacional, nacional y regional. En primer lugar, el surgimiento en algunos estados miembros de partidos y movimientos políticos de ideología y prioridades contrarias a la Unión Europea podría afectar negativamente a la política y a la situación económica en la Zona Euro y en España. Además, la confianza de los inversores en la economía podría verse negativamente afectada por la incertidumbre derivada de resultados de procesos electorales u otros eventos políticos en la Zona

Euro, lo que finalmente podría provocar cambios adversos en el marco regulatorio de aplicación. Asimismo, otros factores como tensiones internacionales; la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional; las tensiones geopolíticas en Oriente Medio; y las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo, podrían afectar negativamente a la situación económica global y europea.

A estos efectos, cualquier cambio adverso en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional podría tener un impacto negativo directo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los inmuebles, y en el valor de los activos inmobiliarios, entre otros, y, como consecuencia, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la alta competencia en el sector.

La actividad inmobiliaria en la que opera GAVARI se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

Es posible que los grupos y sociedades con los que la Sociedad compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros, o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las de la Sociedad.

Además, en circunstancias normales, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

La alta competencia existente en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles y a una reducción de la demanda de los inmuebles propiedad de la Sociedad y, como consecuencia, tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

Riesgo derivado del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria del que se pueden derivar costes y responsabilidades no previstos para la Sociedad.

La actividad inmobiliaria se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los inmuebles para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los arrendatarios.

Por otra parte, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, y medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, podría imponer a la Sociedad obligaciones asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluso con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones podrían dar lugar también a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad es o no el causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para arrendar o vender un inmueble de su propiedad.

Por lo tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia (europeos o españoles) podría hacer que la Sociedad tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que a su vez podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

2.23.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad.

Riesgo derivado de la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, de conformidad con la Ley de SOCIMI y, en consecuencia, están sujetas con carácter general a un tipo impositivo del 0% en la LIS. No obstante, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el

apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad (i) quedase obligadas a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgos derivados de cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de SOCIMI) y de la interpretación de la misma realizada por la Sociedad.

A la Sociedad le aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMI. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI no es exhaustivo, y su aplicación a los casos concretos de cada SOCIMI ha requerido una intensa actividad interpretativa por parte de la Administración Tributaria a través de consultas escritas, si bien no existe ninguna sentencia de órganos judiciales sobre la materia.

En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación de los organismos correspondientes) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, la gestión de la Sociedad durante los años susceptibles de inspección tributaria (según lo dispuesto en la normativa tributaria aplicable) se ha realizado sobre la base de una interpretación de la Sociedad de la normativa fiscal aplicable. No obstante, en caso de que tales criterios interpretativos fueran cuestionados por la Administración Tributaria, podrían ponerse de manifiesto riesgos en materia tributaria, que podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo derivado de la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 37 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI, con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

Riesgo relativo a la limitación de la capacidad de la Sociedad para realizar nuevas inversiones al requerir el régimen de SOCIMI la distribución obligatoria de una parte significativa de los beneficios de la Sociedad.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria beneficios entre sus accionistas. En concreto, con carácter anual, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas, y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

En estas circunstancias, los inversores deben tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a inversiones (viéndose obligada a distribuir el resto), lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra del mismo.

2.23.6. Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad.**Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.**

Si bien GAVARI tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco Sabadell como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB, las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación 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.

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 oficiales. 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.

Riesgo derivado de la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Las acciones de GAVARI que se van a negociar en el MAB-SOCIMIs pueden presentar una elevada volatilidad. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Sociedad y en el sector en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y sobre la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) operaciones de venta que los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones en el futuro; así como (iv) un reducido volumen de contratación de las acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Riesgo por la no implementación de las recomendaciones de buen gobierno.

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial de valores, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas – conocido como el Código Unificado – si bien sí dispone de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de cinco millones veintinueve mil quinientos setenta y un euros y veintitrés céntimos (5.029.571,23) euros, representado por trescientas ochenta y un mil trescientas diecisiete (381.317) acciones de 13,19 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 2.4.1 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 4 de febrero de 2020 acordó, en su punto octavo del orden del día, solicitar la incorporación al MAB-SOCIMIs, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación así como de aquellas acciones que en su caso se emitieran entre la fecha del acuerdo y la efectiva incorporación a negociación. Dicha Junta General también acordó delegar en el Consejo de Administración las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para solicitar en nombre y representación de la Sociedad la incorporación de la totalidad de las acciones en el MAB-SOCIMIs.

Está previsto que la totalidad de las acciones de GAVARI sean incorporadas al MAB-SOCIMIs.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMIs y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una distribución accionarial suficiente, habiéndose realizado las ampliaciones de capital previas descritas en el apartado 2.4.1. de este Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, de acuerdo con el detalle recogido en el apartado 2.19 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del

capital y que no tienen vinculación estrecha con accionistas con una participación directa o indirecta superior al 5% del capital, entendida en los términos establecidos en la definición 26) del punto 1 del artículo 3 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de abril de 2014 sobre el abuso de mercado, son 20 que poseen en conjunto un total de 87.465 acciones (22,94% del capital), cuyo valor asciende a 2.011.695 euros tomando en consideración el precio de referencia de 23 euros por acción fijado por el Consejo de Administración, en la sesión celebrada el 5 de mayo de 2020, para la incorporación al MAB-SOCIMIs.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores, en el Real Decreto-ley 21/2017 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, así como por cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las anteriores.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta. Se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus Entidades Participantes.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Sociedad son acciones ordinarias (no existe otro tipo de acciones en la Sociedad) y todas gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente y los Estatutos Sociales de GAVARI:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones, y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 anterior.

- *Derecho de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general

establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 15.5 de los Estatutos Sociales establece que será posible asistir a las Junta Generales por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del órgano de administración, haya habilitado tales medios.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la LSC.

Las restricciones a la representación previstas en los artículos 184 y 186 de la LSC no serán aplicables cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel tenga poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación es siempre revocable, teniendo la asistencia persona a la Junta General del representado valor de revocación.

Los Estatutos Sociales en su artículo 20.7 prevén que, en todo caso, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la Junta General podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, por videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho a voto y quede registrado en algún tipo de soporte.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIs.

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 8 de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Artículo 8. Transmisión de acciones

8.1 Libre transmisibilidad de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

8.2 Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, el Accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los Accionistas.

Asimismo, el Accionista que reciba, de un Accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los Accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento Informativo, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs.

De conformidad con el artículo 1.7 del apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, los accionistas

significativos, así como el consejero D. Francisco Borja Caverro de Carondelet Aguirre, se han comprometido a no transmitir o enajenar de cualquiera otra forma sus acciones de la Sociedad, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Se consideran accionistas significativos, en los términos de la Circular del MAB 2/2018, aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Estos accionistas, tal y como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, son accionistas D. Juan Merino de Cabo (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad), D. José de Cabo Marías (consejero de la Sociedad), Loncito, S.L., D. Francisco Javier Caverro de Carondelet y Christou, D. Luis Sanz Arrilla, D. Pablo Sabría Mayorga, D. Alberto José Gutknecht Donoso, y VK Vazquez Krasnow, S.L.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 8 de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior y es el siguiente:

“Artículo 8. Transmisión de acciones

8.1 Libre transmisibilidad de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

8.2 Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el Accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los Accionistas.

Asimismo, el Accionista que reciba, de un Accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los Accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2. i) a. de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 7. Prestaciones accesorias.

7.1. Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen en estos Estatutos.

7.2. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al Accionistas en cada caso afectado, son las siguientes:

i) Accionistas titulares de participaciones significativas:

a. Los Accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o pérdidas de acciones, por cualquier título, que directa o indirectamente determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si el Accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán de realizarse al Órgano de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

[...]

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2. iii) de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 7. Prestaciones accesorias.

7.1. Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen en estos Estatutos.

7.2. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al Accionistas en cada caso afectado, son las siguientes:

[...]

iii) Comunicación de pactos parasociales:

a. El Accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

b. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

c. *La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil (“M.A.B.”)*

d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 40 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 40. Exclusión de negociación.

40.1. En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación en el M.A.B. de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de todos los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los Accionistas disidentes la adquisición de sus acciones a un precio justificado que resulte conforme los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

40.2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español, con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en el M.A.B..”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 13 a 23):

a) *Convocatoria.*

Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad. El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de celebración, el orden del día y el cargo de la persona o personas que realizan la convocatoria. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión, deberá mediar un plazo de, al menos, 30 días naturales.

Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrará en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas normas legales que establezcan un plazo más amplio de antelación de la convocatoria o requisitos especiales de publicidad de la misma para la adopción de determinados acuerdos.

b) Quorum de constitución.

La Junta General de accionistas, ordinaria y extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o los Estatutos Sociales estipulen un quórum de constitución superior.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la Junta General de accionistas quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que éste presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

c) Derecho de asistencia.

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad todos los accionistas que tengan la titularidad de sus acciones inscrita en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la reunión y se provea de la correspondiente acreditación. La legitimación del accionista para acudir a la Junta General quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista de la Sociedad, indicando el número de acciones de que es titular

También el Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.

Será válida la asistencia de los accionistas a la Junta General por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto, de conformidad con el artículo 182 de la LSC. Para ello el Consejo de Administración indicará en la convocatoria de la Junta General los medios que podrán utilizarse a estos efectos por reunir las condiciones de seguridad exigibles que permitan identificar a los accionistas, el correcto ejercicio de sus derechos y el adecuado desarrollo de la reunión.

d) Derecho de representación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y los requisitos establecidos en la LSC.

La representación es siempre revocable, teniendo la asistencia personal a la Junta General del representado valor de revocación.

Las restricciones a la representación previstas en los artículos 184 y 186 de la LSC no serán aplicables

cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel tenga poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

e) Mesa de la Junta General.

La Junta General de accionistas será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, quien estará asistido por el Secretario, que será el Secretario del Consejo de Administración. En defecto de los anteriores, actuarán como Presidente y Secretario los accionistas elegidos por la Junta General.

f) Deliberación.

Abierta la sesión de la Junta General de accionistas, el Secretario dará lectura a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el Presidente y las personas que él designe a tal fin. Una vez se hayan producido estas intervenciones, el Presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de los administradores o de un número de socios que representen, un 25% del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.

g) Adopción de acuerdos.

Cada acción con derecho de voto presente o representada en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto. No obstante, el accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a las acciones de que sea titular cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de interés establecidos en la legislación.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando tenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o los Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.

En todo caso, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la Junta podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, por videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho de voto y quede registrado en algún tipo de soporte.

h) Acta de la Junta General.

El acta de la Junta General de accionistas será aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de 15 días por el Presidente y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con 5 días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.

En la página web de la Sociedad (www.gavariproperties.com) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

Con fecha 20 de abril de 2020, el Emisor y la Sociedad han formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con Banco Sabadell (el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil (así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan) (las "**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 50.000 euros en efectivo y 2.174 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 50.002 euros tomando en consideración el primer precio de referencia de 23 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que

la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

Información sobre buen gobierno corporativo de la Sociedad.

Tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó, en su reunión celebrada el 5 de mayo de 2020, el Reglamento Interno de Conducta.

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

Junta General Ordinaria de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad aprobó con fecha 5 de mayo de 2020 la convocatoria de la Junta General Ordinaria de la Sociedad, prevista para su celebración en el domicilio social, a las 12,00 horas del día 10 de junio de 2020, en primera convocatoria, y en el mismo lugar y a la misma hora del día siguiente, en segunda convocatoria, con el fin de deliberar y votar sobre los asuntos comprendidos en el orden del día, entre los que se encuentran el examen y aprobación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 así como la propuesta de aplicación del resultado de dicho ejercicio. El texto íntegro de la convocatoria se encuentra publicado en la página web de la Sociedad (www.gavariproperties.com).

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 firmó el 5 de diciembre de 2019 un contrato con VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular del MAB 2/2018. En dicha circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Sociedad 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 del MAB como asesor registrado el 4 de octubre de 2013 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

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 1, con N.I.F. B-86790110, y domicilio a estos efectos en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, CBRE Valuation Advisory, S.A., con domicilio en Paseo de la Castellana 202, planta 8, 28046 Madrid, y N.I.F. A85490217, ha emitido con fecha 2 de abril de 2020 un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 (dicho informe se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo).

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) DA Singular Lawyers, S.L.P., con N.I.F. B83870428 y domicilio en calle O'Donnell 12 - 8º, 28009 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en el proceso de incorporación en el MAB, y ha realizado un informe de *due diligence* legal de la Sociedad.
- (ii) Ernst & Young, S.L., con N.I.F. B78970506 y domicilio en calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, ha prestado servicios de auditoría.

- (iii) Crowe Advisory SP, S.L., con N.I.F. B87122396 y domicilio en Paseo de la Castellana 170, planta 7, 28046 Madrid, ha realizado un informe de due diligence financiero del Grupo, y emite un informe de comfort letter sobre las cifras incluidas en el presente Documento Informativo.
- (iv) Banco de Sabadell, S.A., con N.I.F. A-08000143 y domicilio en Avenida Óscar Esplá 37, 03007 Alicante como Proveedor de Liquidez, entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2019, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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 2019, la Sociedad tiene registradas en el balance abreviado inversiones inmobiliarias por importe de 11.940 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 abreviada 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 abreviada de la Sociedad requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

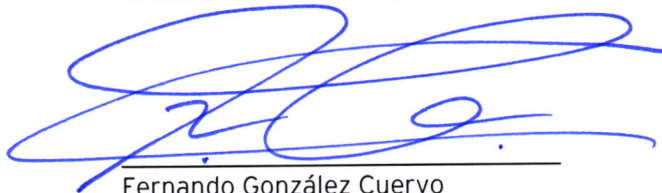
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso 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 abreviadas 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 01/20/04186
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 Nº S0530)



Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 21268)

2 de abril de 2020

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas

Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019

ÍNDICE

- Balance abreviado a 31 de diciembre de 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019
- Estados de cambios en patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019
- Memoria abreviada correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Balance abreviado a 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2019			
(Expresado en Euros)			
<i>Activo</i>	NOTAS	2019	2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		11.962.309,31	7.042.422,67
II. Inmovilizado material	5	-	182.902,85
III. Inversiones inmobiliarias	6	11.939.936,94	6.853.363,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	22.372,37	6.156,82
B) ACTIVO CORRIENTE		432.494,10	257.818,12
I. Existencias		-	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	7	56.832,95	10.100,72
1. Clientes ventas y prestación de servicios		56.832,95	10.100,72
b) Cltes.ventas y prestación servicios CP		56.832,95	10.100,72
IV. Inversiones financieras a corto plazo	7	69.687,79	1.035,84
V. Periodificaciones a corto plazo	14	3.450,36	24.202,36
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	8	302.523,00	222.479,20
TOTAL ACTIVO		12.394.803,41	7.300.240,79

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2019			
(Expresado en Euros)			
<i>Pasivo</i>	NOTAS	2019	2018
A) PATRIMONIO NETO	9	4.045.049,34	3.755.515,94
A-1) Fondos propios		4.045.049,34	3.755.515,94
I. Capital		2.236.710,00	1.910.210,00
1. Capital escriturado		2.236.710,00	1.910.210,00
II. Prima de emisión		2.313.144,40	1.939.731,00
III. Reservas		-34.631,98	-34.777,58
2. Otras reservas		-34.631,98	-34.777,58
V. Resultados de ejercicios anteriores		-59.706,48	0,00
VI. Otras aportaciones de socios		0,00	59,00
VII. Resultado del ejercicio	3	-410.466,60	-59.706,48
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.318.594,64	1.203.857,15
II. Deudas a largo plazo	10	5.318.594,64	1.203.857,15
1. Deudas con entidades de crédito		5.286.903,81	1.190.492,86
3. Otras deudas a largo plazo		31.690,83	13.364,29
C) PASIVO CORRIENTE		3.031.159,43	2.340.867,70
II. Deudas a corto plazo	10	2.783.264,26	2.255.247,86
1. Deudas con entidades de crédito		252.985,74	2.243.219,76
3. Otras deudas a corto plazo		2.530.278,52	12.028,10
IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	10	226.052,17	77.286,84
1. Proveedores		307,43	0,00
b) Proveedores a corto plazo		307,43	0,00
2. Otros acreedores	10 y 11	225.744,74	77.286,84
V. Periodificaciones a corto plazo	14	21.843,00	8.333,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.394.803,41	7.300.240,79

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada ejercicio 2019			
(Expresado en Euros)			
<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	NOTA	2019	2018
1. Importe neto de la cifra de negocios	13	587.413,90	105.467,66
700 VENTAS DE MERCADERÍAS		587.413,90	105.467,66
6. Gastos de personal	13	-3.045,76	0,00
640 SUELDOS Y SALARIOS		-2.283,48	0,00
642 SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA		-762,28	0,00
7. Otros gastos de explotación		-528.543,11	-81.441,68
622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	13	-48.190,40	-7.994,49
623 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	13	-290.646,38	-50.250,34
624 TRANSPORTES	13	-9.389,28	0,00
625 PRIMAS DE SEGUROS	13	-17.237,57	-7.100,80
626 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE	13	-19.711,95	-256,23
627 PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.	13	-121,00	0,00
628 SUMINISTROS	13	-39.144,56	-4.331,04
629 OTROS SERVICIOS	13	-45.135,88	-2.539,78
631 OTROS TRIBUTOS		-41.931,83	-4.335,58
650 PERD. CRÉD. COMER. INCOBRABLES		-17.034,26	0,00
694 PERD. DETER. CRED. OP. COMERC.		0,00	-4.633,42
8. Amortización de inmovilizado	13	-114.873,77	-16.631,51
682 AMORTIZ. DE INV. INMOBILIARIAS		-114.873,77	-16.631,51
12. Otros resultados		-5.382,32	871,89
678 GASTOS EXCEPCIONALES		-9.216,69	-1,00
778 INGRESOS EXCEPCIONALES		3.834,37	872,89
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-64.431,06	8.266,36
14. Gastos financieros	13	-346.035,54	-67.972,84
662 INTERESES DE DEUDAS		-309.642,04	-67.972,84
669 OTROS GASTOS FINANCIEROS		-36.393,50	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO		-346.035,54	-67.972,84
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-410.466,60	-59.706,48
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	-410.466,60	-59.706,48

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

Estados de cambios en patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

	Capital Escriturado (Nota 9)	Prima de emisión	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
I. Total ingresos y gastos reconocidos						-59.706,48	-59.706,48
II. Operaciones con socios o propietarios	1.910.210,00	1.939.731,00			59,00		3.850.000,00
1. Aumentos de capital	1.910.210,00	1.939.731,00					3.849.941,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios					59,00		59,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto			-34.777,58				-34.777,58
2. Otras variaciones			-34.777,58				-34.777,58
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	1.910.210,00	1.939.731,00	-34.777,58		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	-59.706,48	0,00	-410.466,60	4.045.049,34

A) Estado abreviado de ingresos y gastos

NIF sociedad: A88146592

Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

	NOTA	Importe 2019	Importe 2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	-410.466,60	-59.706,48
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)		-410.466,60	-59.706,48

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Memoria abreviada correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019 (Expresada en euros)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



- 08- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES
- 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 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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. Compraventa 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.

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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 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 opinión de los Administradores y en base a los avances llevados a cabo por la sociedad a lo largo del ejercicio 2019 encaminados a la consecución de los requisitos, la Sociedad cumplirá plenamente con ellos antes de la conclusión del periodo transitorio marcado por la ley.

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.

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:

- 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.
- 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.
- 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.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



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 periodo 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 periodo 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 periodos 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 ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



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 2019 el fondo de maniobra asciende a 2.599 miles de euros negativos (2.083 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). No obstante, la sociedad tiene garantizadas las necesidades de liquidez a corto plazo de acuerdo con las acciones tomadas con posterioridad al cierre del ejercicio descritas en la nota de hechos posteriores (Nota 18), tales como ampliaciones de capital y cancelaciones de préstamos participativos.

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 ejercicio. 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 ejercicio, 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 recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor recuperable 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 la inversión inmobiliaria y que utilicen una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo y considerando las condiciones actuales de mercado siguiendo las directrices del Royal Institution of Chartered Surveyors (Nota 6).

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:

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

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 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) Período 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 período 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 período 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 período 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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

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 parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

5. Comparación de la información:

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros abreviados del ejercicio actual con los del ejercicio anterior, teniendo en cuenta la duración de los ejercicios a comparar ya que el ejercicio 2019 ha sido completo (de 1 de enero a 31 de diciembre) mientras que en 2018 la sociedad existió un periodo inferior (de 3 de julio de 2018 a 31 de diciembre de 2018).

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. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

CONCEPTO	2019
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(410.466,60)
TOTAL A REPARTIR	(410.466,60)
Aplicación de resultados negativos:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(410.466,60)
TOTAL APLICADO	(410.466,60)

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estas cuentas anuales:

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncity.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

-1. 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.

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.

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.

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 de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

2. Inversiones inmobiliarias

- Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

Las propiedades inmobiliarias que se encuentran arrendados 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 han sido 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 2019, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa. La valoración se ha llevado a cabo por Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U (esencialmente respecto a los activos que conforman el proyecto aportación) y 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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

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:

	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.

3. 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.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalwers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

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.

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 titulizaciones 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.

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.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

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 2019 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 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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

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 2019, 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.

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.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como el Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

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	Importe 2019	Importe 2018
SALDO INICIAL BRUTO	182.902,85	-
(+) Entradas	-	5.244.057,90
(+/-) Traspasos	(182.902,85)	(5.061.155,05)
SALDO FINAL BRUTO	-	182.902,85

Las obras en curso al final de la obra se traspasan a inversiones inmobiliarias.

06.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos en el ejercicio 2019 y 2018 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones y mobiliario) es el siguiente:

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

(euros)	Saldo inicial (2018)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (2019)
Coste					
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		182.902,85	5.366.580,40
Mobiliario	-	89.754,61			89.754,61
	6.869.994,51	5.001.601,21	-	199.846,49	12.071.442,21
Amortización Acumulada					
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	-	199.846,49	11.939.936,93

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Ejercicio 2018					
Coste					
Terreno		4.232.181,32			4.232.181,32
Construcciones		2.637.813,19			2.637.813,19
	-	6.869.994,51	-	-	6.869.994,51
Amortización Acumulada					
Inversiones Inmobiliarias		-16.631,51		-	16.631,51
	- -	16.631,51	-	-	16.631,51
Valor Neto contable	-	6.853.363,00	-	-	6.853.363,00

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalwers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2018 y 2019 para los distintos inmuebles es el siguiente:

euros	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2018	Adquisiciones inmuebles 2019 (precio adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2019	Saldo coste 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

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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

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 dos, 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.

El desglose de saldos y movimientos de inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2018 e el siguiente:

euros	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2017	Adquisiciones inmuebles 2018 (precio adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2018	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2018
Ejercicio 2018				
Málaga				
<i>Dolores Cerezo 2 y 4</i>		1.650.000,00	299.763,64	1.949.763,64
<i>CARCELERAS 3, 5 y 7</i>				
<i>CAÑAS 3 y 7</i>		1.859.150,01	204.729,42	2.063.879,43
<i>LEANDRO MARTINEZ 37</i>				
Madrid				
<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>		1.613.292,87	12.047,57	1.625.340,44
<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>		1.200.000,00	31.011,00	1.231.011,00
Valor Neto contable	-	6.322.442,88	547.551,63	6.869.994,51

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad adquirió una serie de inmuebles por importe total de 6.322.442,88 euros, que están ubicados en Málaga y Madrid, que se activaron en contabilidad junto a los gastos necesarios hasta su puesta a disposición por un importe total de 238.600,83 euros.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Además, la contabilización de gastos activables por importe de 308.950,80 euros supuso el incremento de las cuentas de construcción de los inmuebles, los más relevantes por obras de mejora en las viviendas o edificios.

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	10	603,72	70%
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	34%
Cherry	Málaga	36	2.408,17	92%
Nadine	Málaga	46	2.822,36	89%
TOTAL		158	10.128,70	

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N.º 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Arrendamientos operativos:

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento, tanto a 2019 como a 2018, tienen una duración entre uno y sesenta años.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2019 a 587.413,90 euros, siendo en el ejercicio 2018 de 105.467,66 euros (Nota 13).

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 (Nota 14).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 diciembre de 2019, calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente asciende a 15.608.000 euros.

La Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2018 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 6.853.363,00 euros, hipotecados como garantía de préstamos por importe de 3.433.712,62 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas eran MÁLAGA: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37, y 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.

A 31 de diciembre de 2019 tiene 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 (ver Nota 10). Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2019 son las mismas que se detallan para el ejercicio 2018 incluyendo además los inmuebles de Marcelino Álvarez 13 en Madrid y en Getafe (Madrid) Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42 y Daoiz 46.

A 31 de diciembre de 2019 como en el ejercicio 2018 la totalidad de inmuebles de la sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con aseguradoras tales como Axa Seguros Generales S.A. y Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

07 - ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo:

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

CONCEPTO	2019	2018
Fianzas entregadas a largo plazo	22.372,37	6.156,82
Totales	22.372,37	6.156,82

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.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Activos financieros a corto plazo:

El detalle de los activos financieros corrientes es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Cientes	39.798,35	10.100,72
Cientes de dudoso cobro	17.034,60	-
Créditos a corto plazo	8.187,79	-
Imposiciones a corto plazo	61.500,00	-
Fianzas constituidas a corto plazo	-	1.035,84
Totales	126.520,74	11.136,56

El saldo de 61.500 euros de las imposiciones a corto plazo se corresponde con la realizada en Unicaja en el ejercicio 2019.

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	302.523,00	222.479,20
TOTALES	302.523,00	222.479,20

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.

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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

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.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2019, el capital social está compuesto por 223.671 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

- Juan Merino de Cabo: 21,23 % (24,86% a 31 de diciembre de 2018)
- José Manuel de Cabo Marías: 16,77 % (19,63% a 31 de diciembre de 2018)
- Resto de accionistas: 62 % (55,51% a 31 de diciembre de 2018)

Reservas y resultado de ejercicios anteriores:

A 31 de diciembre de 2019 el importe de las reservas asciende a 34.631,98 euros (34.777,58 euros a 31 de diciembre de 2018).

El resultado negativo de ejercicios anteriores asciende 59.706,48 euros a 31 de diciembre de 2019 (0 euros a 31 de diciembre de 2018).

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

10 - PASIVOS FINANCIEROS

El saldo para este epígrafe es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
(euros)	2018			2019		
Pasivos financieros a Largo Plazo	1.190.492,86		1.190.492,86	5.286.903,81		5.286.903,81
Debitos y partidas por pagar		13.364,29	13.364,29		31.690,83	31.690,83
	1.190.492,86	13.364,29	1.203.857,15	5.286.903,81	31.690,83	5.318.594,64
Pasivos financieros a Corto Plazo	2.243.219,76	12.028,10	2.255.247,86	252.985,74	2.530.278,52	2.783.264,26
Debitos y partidas por pagar		77.286,84	77.286,84		225.744,74	225.744,74
Proveedores comerciales					307,43	307,43
	2.243.219,76	89.314,94	2.332.534,70	252.985,74	2.756.330,69	3.009.316,43
	3.433.712,62	102.679,23	3.536.391,85	5.539.889,55	2.788.021,52	8.327.911,07

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85





MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se distribuye según el siguiente detalle:

- Deuda con entidades de crédito.

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 Cherry									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 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre	Vencimiento	Tipo de Interés	Gastos financieros devengados
	2018			2018
IZILEND GESTION	2.100.000,00	30/10/2019	1,1% MENSUAL 2,5% +interés variable (tipo básico	46.100,00
NOVOBANCO	600.000,00	10/12/2028	+1,750%)	916,67
TOTAL	774.543,31			2.756,60
BANKIA I	75.392,95	31/07/2034	2,50%	
BANKIA II	87.857,28	31/07/2034	1,05%	
BANKIA III	52.090,80	31/07/2034	2,50%	
BANKITER	45.730,56	29/04/2046	2%	
BANCO SANTANDER I	156.148,85	31/05/2032	1,50%	
BANCO SANTANDER II	85.226,06	31/05/2032	1,50%	
BANCO SANTANDER III	167.857,56	31/05/2032	1,50%	
BANCO SANTANDER IV	104.239,25	31/01/2033	1,50%	
GASTOS DE FORMALIZACION DE DEUDAS	-92.497,83			18.199,57
INTERES CP IZILEND GESTION	46.200,00			
INTERES CP NOVOBANCO	916,67			
	3.429.162,15			67.972,84

El 30 de octubre de 2018, el GLENCAR INVESTMENTS XXI DESIGNATED ACTIVITY COMPANY concedió un préstamo hipotecario por importe de 2.100.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la propiedad inmobiliaria de Málaga, Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. En el ejercicio 2019 se procedió a la amortización total del préstamo y cancelación de las garantías del mismo: el 3 de mayo se llevó a cabo la escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca mediante la entrega de 1.150.000 euros por la entidad a la prestamista, el 24 de junio la prestataria paga 1.113.279,38 euros en concepto de repago y amortización total del saldo vivo del préstamo e intereses devengados, quedando con ellos cancelada totalmente la garantía hipotecaria constituida.

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, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 557.647,08 euros. 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.

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 2019 por un importe de 1.173.625,23 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

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 5 de junio 2034, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 1.217.500 euros (misma cuantía que la concedida al estar el préstamo en carencia). 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

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 2019 por un importe de 1.167.459,96 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 2019 por un importe de 776.857,51 euros.

El 17 julio de 2019 el BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concede 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, quedando a 31 de diciembre de 2019 por un importe de 182.500 euros, (misma cuantía que la concedida al estar el préstamo en carencia). 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.

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 2019 por un importe de 495.356,27 euros.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

AÑO 2019		AÑO 2018	
Años	euros	Años	euros
2020	250.579,02	2019	2.185.723,04
2021	279.941,87	2020	86.357,27
2022	290.119,47	2021	87.035,86
2023	302.070,47	2022	87.697,16
2024	314.031,35	2023	88.379,07
2025	326.330,44	2024	89.064,14
Resto años	3.776.816,93	Resto años	804.900,61
TOTAL	5.539.889,55	TOTAL	3.429.157,15

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

- Derivados y otros:

(euros)	Derivados y otros	Derivados y otros
	2019	2018
Otras deudas a Largo plazo	31.690,83	13.364,29
TOTAL Largo Plazo	31.690,83	13.364,29
Otras deudas a corto plazo		
Deudas a corto plazo (participativos)	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	- 20.358,06	151,81
Fianzas recibidas cp	2.940,00	2.031,09
	2.530.278,52	12.028,10
Acreeedores comerciales y otras cuenta a pagar		
Proveedores	307,43	
Acreeedores por prest serv	211.133,24	65.270,91
Remuneraciones pdtes de pago	- 20,48	
HP, acreedora por conceptos fisc.	14.631,98	12.015,93
	226.052,17	77.286,84
TOTAL Corto Plazo	2.756.330,69	89.314,94

- Deudas a corto plazo (participativos)

La deuda privada que actualmente figura en el haber la empresa corresponden a préstamos convertibles (1.568.767,58), participativos (862.836) y privados (105.184,44) formalizados en su totalidad en el ejercicio 2019.

Los préstamos convertibles nacieron con la intención de obtener financiación de manera más rápida y flexible para la compra de los activos, particularidades que no lo que permitía una ampliación de capital.

CONCEPTO	2019	2018
Préstamo participativo Maria Luisa Galán, Enrique Baranda y Beatriz Baranda	862.836	0
Préstamo convertible Manuel Palomo	101.319,44	0
Préstamo convertible Álvaro Boada Suárez	126.219,62	0
Préstamo convertible José Manuel de Cabo	504.604,55	0
Préstamo convertible Loncito S.L	150.982,64	0
Préstamo convertible Francisco Javier Caverro	252.302,09	0
Préstamo convertible Francisco Borja Caverro	75.491,32	0
Préstamo convertible José María Álvarez Cienfuegos	50.569,44	0
Préstamo convertible Purificación del Cabo	50.388,89	0
Préstamo convertible Tomás Domecq	10.077,78	0
Préstamo convertible Iñigo Juantegui Zulategui	101.138,89	0
Préstamo convertible OCG Consulting Advisory SL	45.350	0
Préstamo convertible Beltrán Caverro	100.322,92	0
Préstamo Juan Merino	105.184,44	0
TOTAL	2.536.788,02	0

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La sociedad ha recibido a lo largo de 2019 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	2019	2018
Fianzas y cobros anticipados	31.690,83	13.364,29
Fianzas recibidas a corto plazo	2.940,00	2.031,09
TOTAL	34.630,83	15.395,38

Proveedores y acreedores comerciales:

A 31 de diciembre de 2019 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Acreedores y proveedores varios	211.440,67	65.270,91
TOTAL	211.440,67	65.270,91

El importe restante del epígrafe acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance asciende a 14.631,98 euros (12.015,93 euros en 2018) y que corresponden a Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 11).

11 - SITUACIÓN FISCAL

A 31 de diciembre el detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	14.631,98	12.015,93
TOTAL	14.631,98	12.015,93

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.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Cálculo del impuesto sobre beneficios:

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo del impuesto sobre sociedades:

CONCEPTO	2019	2018
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	-410.466,60	-59.706,48
+/- Diferencias permanentes	-145,60	-34.777,58
+/- Diferencias temporarias		
Con origen en el ejercicio	37.854,01	
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)		
Resultado fiscal (Base Imponible)	-372.758,19	-94.484,06

Las diferencias permanentes contenidas en el cuadro y contablemente imputadas a patrimonio neto se generan en las ampliaciones de capital.

La diferencia temporaria con origen en el ejercicio de 37.854,01 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.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

- 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.

- 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	5/06/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Marcelino Álvarez	Madrid	27/09/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuten.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

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

- 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.

- 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	2019	2018
Arrendamiento de viviendas	587.413,90	105.467,66
TOTAL	587.413,90	105.467,66

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).

Gastos de personal:

CONCEPTO	2019	2018
Sueldos y salarios	2.283,48	-
Seguridad Social	762,28	-
TOTAL	3.045,76	-

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Reparaciones y conservación	48.190,40	7.994,49
Servicios de profesionales independientes	290.646,38	50.250,34
Transportes	9.389,28	-
Primas de seguros	17.237,57	7.100,80
Servicios bancarios	19.711,95	256,23
Publicidad, propaganda y RRPP	121,00	-
Suministros	39.144,56	4.331,04
Otros servicios	45.135,88	2.539,78
TOTAL	469.577,02	72.472,68

Amortización:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Amortización de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	114.873,77	16.631,51
TOTAL	114.873,77	16.631,51

Gastos financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Intereses de deudas ENT. Crédito	256.091,35	67.972,84
Intereses de deudas Privada	53.481,02	
Comisiones de apertura	36.393,50	
Otros gastos financieros	69,67	
TOTAL	346.035,54	67.972,84

Los gastos financieros corresponden al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito.

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	2019	2018
Periodificaciones a corto plazo	3.450,36	24.202,36
TOTAL	3.450,36	24.202,36

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA.

A88146592

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	2019	2018
Periodificaciones a corto plazo	21.843,00	8.333
TOTAL	21.843,00	8.333

15- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y Transacciones:

La Sociedad en el ejercicio 2019 ha realizado varias operaciones consideradas como vinculadas, ya sea por porcentaje de participación de los socios como con las empresas que estén unidas por el mismo administrador, socio o consejero.

Dentro de las operaciones vinculadas realizadas por la empresa están los préstamos privados y/o participativos por importe de 2.536.788,02 euros, los cuales han generado unos intereses ascendientes a 53.481,02 euros, de dichos intereses 14.952,02 son intereses por pagar y ya reconocidos como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. (Ver nota 10 deuda privada)

Adicionalmente, ha realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) con las mercantil GAVARI ASSETS MANAGEMENT S.L., empresa relacionada por vinculación de socios y/o administrador/consejero, por importe de 103.317,48 euros.

Administradores y alta dirección:

Los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la sociedad no reciben ningún tipo de remuneración.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen miembros de alta dirección.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o 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.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dalawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



MEMORIA 2019

GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA. A88146592

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	22.372,37	6.156,82
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56.832,95	10.100,72
Inversiones financieras a corto plazo	69.687,79	1.035,84
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	302.523,00	222.479,20
TOTAL	451.416,11	239.772,58

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.

17 – OTRA INFORMACIÓN

Estructura de personal:

La sociedad tiene en el ejercicio 2019 una empleada.

El Consejo de Administración lo forman 3 personas (2 hombres y 1 mujer):

- Juan Merino de Cabo
- José de Cabo Marías
- Purificación Cabo Olmos

Honorarios de auditoría:

Ha sido realizada por Ernst & Young, siendo los honorarios devengados por los servicios prestados de 13.400 euros (8.500 euros a 31 de diciembre de 2018).

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	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	107,66 días	110,57 días

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida
Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalvers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida
Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida
Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>
CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la sociedad:

- A fecha 4 de febrero de 2020 se lleva a cabo ampliación de capital por importe de 349.975,60 euros.
- En febrero de 2020 se reciben compromisos de inversión por importe de 2.200.000 euros según el detalle siguiente:

17 de febrero, Alberto Gutknecht, 1.500.000 euros
21 de febrero, Fermat Inversiones S.L., 200.000 euros.
26 de febrero, VK Vazquez Krasnow S.L., 500.000 euros.
- El 10 de febrero de 2020 se llevan a cabo las siguientes operaciones respecto a préstamos hipotecarios con el Banco Pichincha:
 - Ampliación y novación modificativa mediante escritura ante el notario Luis Rueda Esteban (protocolo 266) por importe de 12.500 euros, quedando un capital pendiente de 195.000 euros.
 - Ampliación y novación modificativa mediante escritura ante el notario Luis Rueda Esteban (protocolo 267) por importe de 97.500 euros, quedando un capital pendiente de 1.315.000 euros.
 - Constitución de préstamo mediante escritura pública ante el notario Luis Rueda Esteban (protocolo 268) por importe de 40.000 euros.
- En febrero de 2020 se comunica la conversión de préstamos de inversores conforme al siguiente detalle:

Inversor	Importe	Importe a convertir
José Manuel de Cabo Marías	300.000	300.000
Loncito S.L.	150.000	150.000
Francisco-Javier Caverro de Carondelet Christou	150.000	150.000
Borja Caverro de Carondelet Aguirre	25.000	25.000
José Manuel de Cabo Marías	50.000	50.000
Borja Caverro de Carondelet Aguirre	50.000	50.000
Francisco-Javier Caverro de Carondelet Christou	100.000	100.000
Beltrán Caverro de Carondelet Aguirre	100.000	50.000
TOTAL	925.000	875.000

- El 20 de febrero de 2020 se recibió la carta de dimisión de Dña. Purificación de Cabo Olmos como consejera de la Sociedad. En esa misma fecha, la JGA aprobó la dimisión de Dña Purificación y aprobó el nombramiento de D. Borja Caverro de Carondelet Aguirre quien remitió a su vez carta de aceptación del cargo el 5 de febrero de 2020.
- El 27 de marzo de 2020 la JGA nombra como consejero de la Sociedad a D. Alberto Gutknecht Donoso quien acepta el cargo en la misma sesión.
- En fecha 27 de marzo de 2020 la Junta General de Accionistas aprueba sucesivos aumentos de capital por importe total de 2.629.321,23 euros.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalayers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Adicionalmente, el pasado 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 rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar de manera significativa en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones que a continuación se enumeran con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto de la pandemia, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete en ningún momento la aplicación del principio de empresa en funcionamiento:

- Lanzamiento de comunicados a todos los inquilinos para mostrar nuestra disponibilidad a abordar cualquier complejidad con el pago de la renta.
- Refuerzo del canal de comunicación con inquilinos para recoger y trasladar a la dirección sus comunicaciones.
- Creación de un espacio corporativo formado por consejeros para abordar cada uno de los expedientes que reclamen apoyo por parte de Gavari, el cual estudiará cada uno de ellos de forma específica y formulará propuestas que flexibilicen el pago de rentas ad hoc a cada circunstancia de ingresos por hogar.
- Para el proyecto enfocado a universitarios - Carlos III - se ha acordado hacer extensivos todos los contratos sin coste hasta la finalización del curso escolar, con independencia de la fecha de vencimiento de los contratos.
- El Consejo de Administración se está reuniendo con periodicidad semanal, al menos durante el periodo de más intensidad de esta crisis, para evaluar el performance de la compañía y proponer medidas que suavicen el impacto económico y permita a la vez diagnosticar las mejores oportunidades derivadas de esta situación.

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dallawyers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknecht@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2019 en su reunión del 31 de marzo de 2020. Todas las hojas de dichas cuentas anuales abreviadas, que se incluyen en las páginas 1 a 44, han sido visadas por el secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

D. Juan Merino De Cabo

Presidente

D. José Manuel De Cabo Marías

Consejero

D. Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre

Consejero

D. Alberto Gutknecht Donoso

Consejero

DA Singular Lawyers SLP

Representante: D. Ivo Portabales Gonzalez-Choren

Secretario No Consejero

Firmado por: JUAN MERINO DE CABO
Email: jmerino@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 20:54 La firma es válida

Firmado por: IVO PORTABALES GONZÁLEZ-CHOREN
Email: ivo.portabales@dawalayers.es
Fecha y hora: 01/04/2020 21:20 La firma es válida

Firmado por: FRANCISCO BORJA CAVERO DE CARONDELET AGUIRRE
Email: borja@loncito.com
Fecha y hora: 01/04/2020 16:23 La firma es válida

Firmado por: ALBERTO GUTKNECHT DONOSO
Email: agutknechtd@yahoo.es
Fecha y hora: 01/04/2020 20:43 La firma es válida

Firmado por: JOSÉ MANUEL DE CABO MARIAS
Email: cabo@gavariproperties.com
Fecha y hora: 01/04/2020 15:39 La firma es válida

Versión imprimible con información de firma. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza. <https://app.docuhen.com>

CSV: 7b1ca6ca4d1a43b682a6e361ef75da85



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas
emitido por un Auditor Independiente

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al periodo comprendido
entre el 3 de julio de 2018 (fecha de constitución)
y el 31 de diciembre de 2018

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, y la memoria abreviada correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de julio de 2018 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2018, así como de sus resultados correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de julio de 2018 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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 Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene registradas en el balance abreviado "Inversiones inmobiliarias" por un importe neto de 6.853 miles de euros. El detalle de dichas inversiones inmobiliarias se encuentran desglosadas en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta. Dada la importancia del importe en el balance abreviado hemos considerado esta área como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros:

- ▶ Revisión de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- ▶ Análisis de la existencia de potenciales indicios de deterioro mediante la revisión del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad de los valores de mercado.
- ▶ La verificación de que la memoria abreviada adjunta incluye los desgloses de información relacionados que son requeridos por la normativa contable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 21268)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

17 de mayo de 2019

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/10016
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y
el 31 de diciembre de 2018**

Q

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
- Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		7.042.422,67
Inmovilizado material	5	182.902,85
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		
Inversiones inmobiliarias	6	6.853.363,00
Construcciones		
Inversiones financieras a largo plazo	7	6.156,82
Otros activos financieros		
ACTIVO CORRIENTE		257.818,12
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		10.100,72
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7	10.100,72
Inversiones financieras a corto plazo	7	1.035,84
Otros activos financieros		1.035,84
Periodificaciones a corto plazo	14	24.202,36
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	222.479,20
Tesorería		222.479,20
TOTAL ACTIVO		7.300.240,79

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2018
PATRIMONIO NETO		3.755.515,94
FONDOS PROPIOS		3.755.515,94
Capital	9.1	1.910.210,00
Capital escriturado		1.910.210,00
Prima de Emisión		1.939.731,00
Reservas	9.2	(34.777,58)
Otras reservas		(34.777,58)
Otras aportaciones de socios		59,00
Resultado del ejercicio	3	(59.706,48)
PASIVO NO CORRIENTE		1.203.857,15
Deudas a largo plazo	10	1.203.857,15
Deudas con entidades de crédito		1.190.492,86
Otros pasivos financieros		13.364,29
PASIVO CORRIENTE		2.340.867,70
Deudas a corto plazo	10	2.255.247,86
Deudas con entidades de crédito		2.243.219,76
Otros pasivos financieros		12.028,10
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		77.286,84
Acreeedores varios	10	65.270,91
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	12.015,93
Periodificaciones a corto plazo	14	8.333,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.300.240,79

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

	Notas	2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	105.467,66
Prestaciones de servicios		105.467,66
Otros gastos de explotación		(81.441,68)
Servicios exteriores	13.2	(72.472,68)
Tributos		(4.335,58)
Pérdidas, deterioro operaciones comerciales		(4.633,42)
Amortización del inmovilizado	13.3	(16.631,51)
Otros resultados		871,89
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.266,36
Gastos financieros	13.4	(67.972,84)
Por deudas con terceros		(67.972,84)
RESULTADO FINANCIERO		(67.972,84)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(59.706,48)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(59.706,48)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(59.706,48)

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas



GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

	Notas	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(59.706,48)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(59.706,48)

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas



GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de emisión	Reservas (Nota 9.2)	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, INICIAL DEL AÑO 2018	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos					(59.706,48)	(59.706,48)
Operaciones con socios y propietarios						
Aumentos de capital (Nota 9.1)	1.910.210,00	1.939.731,00		59,00		3.850.000,00
Otras operaciones con socios y propietarios	1.910.210,00	1.939.731,00		59,00		3.849.941,00
						59,00
Otras variaciones de patrimonio neto			(34.777,58)			(34.777,58)
Otras variaciones			(34.777,58)			(34.777,58)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	1.910.210,00	1.939.731,00	(34.777,58)	59,00	(59.706,48)	3.755.515,94

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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 03 de julio de 2018, bajo la denominación Gavari Properties Socimi, S.A.

Con fecha 03 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.
- Código Nacional de Actividades Económicas (CNAE): 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa 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.

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las propiedades

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

inmobiliarias residenciales situadas en Málaga y Madrid, 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.

1.1 Régimen SOCIMI

El 03 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 de 2018, el correspondiente 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 opinión de los Administradores, la Sociedad cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

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.



GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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 periodo 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 periodo 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 periodos 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Comparación de la información

No se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, debido a que el 2018 es el primer ejercicio de la Sociedad (ha sido constituida con fecha 03 de julio de 2018).

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 2.083 miles de euros. No obstante, la Sociedad tiene garantizadas sus necesidades de liquidez a corto plazo de acuerdo con las acciones tomadas con posterior a cierre del ejercicio descritas en la nota de hechos posteriores (nota 18). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas 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 ejercicio. 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 ejercicio, 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:

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad solicitan valoraciones de las inversiones inmobiliarias, las cuales se basan en los flujos de efectivo futuros

2

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(euros)	2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(59.706,48)
	(59.706,48)
Aplicación de Resultados negativos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	(59.706,48)
	(59.706,48)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

4.1 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.

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.

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.

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	
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en euros)

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.2 Inversiones inmobiliarias

Las propiedades inmobiliarias compuestas de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales que se encuentran arrendados 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 33,3 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.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2018, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

La valoración realizada por los tasadores se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2018) "Red Book".

La determinación del valor de mercado, aplicando los estándares mencionados, es 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.

4.3 Deterioro del valor de los 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

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4 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 (Nota 14.2).

4.5 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.

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 titulizaciones 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.

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

4.6 Deterioro del 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 impagos, 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.

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.

4.7 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

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

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.

4.8 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).

4.9 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.

4.10 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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 2018 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 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.

4.11 Clasificación de los 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.

4.12 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 2018, son reconocidos en el pasivo y activo del balance respectivamente en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo (Nota 14).

Ingresos por ventas y prestaciones 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.

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Adicionalmente, se deben cumplir las siguientes condiciones dependiendo del tipo de actividades desarrolladas por la Sociedad:

- Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

4.13 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.

4.14 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.

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

- 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.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Coste					
Inmovilizado en curso y anticipos	-	5.244.057,90	-	5.061.155,05	182.902,85
	-	5.244.057,90	-	5.061.155,05	182.902,85
Valor neto contable	-	5.244.057,90	-	5.061.155,05	182.902,85

Las obras en curso al final de la obra se traspasan como un mayor valor del inmueble.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2018					
Coste					
Terreno	-	4.232.181,32	-	-	4.232.181,32
Construcciones	-	2.637.813,19	-	-	2.637.813,19
	-	6.869.994,51	-	-	6.869.994,51
Amortización acumulada					
Construcciones	-	(16.631,51)	-	-	(16.631,51)
	-	(16.631,51)	-	-	(16.631,51)
Valor neto contable	-	6.853.363,00	-	-	6.853.363,00

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**
(Expresado en euros)

En las altas de inversiones inmobiliarias el 47,58 % hace referencia a las aportaciones no dineraria del socio.

6.1. Descripción de los principales movimientos

La Sociedad ha adquirido en el ejercicio 2018 una serie de inmuebles por importe total de 6.322.442,88 euros, que están ubicados en Málaga y Madrid, que se han activado en contabilidad junto a los gastos necesarios hasta supuesta a disposición por un importe total de 233.356,06 euros.

Además, la contabilización de gastos activables por importe 308.950,80 euros ha supuesto el incremento de las cuentas de construcción de los inmuebles, los más relevantes por obras de mejora en las viviendas o edificios.

(euros)	Compra	Gastos hasta puesta a disposición	Gastos Activables	Saldo Inversiones inmobiliarias
Ejercicio 2018				
Málaga				
Dolores Cerezo 2 y 4	1.650.000,00	29.774,82	269.988,82	1.949.763,64
Carceleras 3, 5 y 7				
Caña 3 y 7	1.859.150,01	165.767,44	38.961,98	2.058.634,66
Leandro Martínez 37				
Madrid				
Zaldivar 2 Esc. Dcha 2º-2				
Ascao 57 Esc. Dcha 5º-izqda				
Santurce 69 bajo A pta. izqda				
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	1.613.292,87	12.047,57	-	1.625.340,44
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				
Callejo 2	1.200.000,00	31.011,00	-	1.231.011,00
Valor neto contable	6.322.442,88	238.600,83	308.950,80	6.869.994,51

6.2. Arrendamientos operativos

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre uno y sesenta años.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2018 a 105.467,66 (Nota 13.1).

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

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 (Nota 14.2).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 99.930,85 euros.

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

(euros)	2018
Hasta un año	283.373,38
	283.373,38

6.3. Otra información

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 de 6.853.363,00 euros, hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 3.433.712,62 euros a dicha fecha (Nota 10.1). Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2018 son las de Málaga, Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37, y 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, Lopez Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB, Lopez Grass 29, 5º C, Callejo 2.

Las características de las propiedades inmobiliarias junto con el detalle de metros cuadrados arrendados se detallan a continuación:

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2018
	Residencial	Locales	
Dolores Cerezo 2, Málaga	1.140,00	80,00	85%
Dolores Cerezo 4, Málaga	1.200,00	-	88%
Carceleras 3, Málaga	488,00	-	88%
Carceleras 5, Málaga	427,00	-	100%
Carceleras 7, Málaga	488,00	-	75%
Caña 3, Málaga	488,00	-	88%
Caña 7, Málaga	488,00	-	100%
Leandro Martínez 37, Málaga	430,00	-	70%
Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Madrid	44,00	-	100%
Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Madrid	64,00	-	100%
Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Madrid	54,00	-	100%
Berastegui 8, 1º izqda., Madrid	47,00	-	100%
Antonio Folgueras 5, 2º dcha, Madrid	42,00	-	100%
Venancio Martín 27, 5º B, Madrid	58,00	-	100%
Sierra de Carbonera 43, 4º A, Madrid	58,00	-	100%
Esteban Collantes 50, 4º-3, Madrid	60,00	-	100%
Castillo de Simancas 12, 3º-2, Madrid	46,00	-	100%
Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, Madrid	44,00	-	100%
José Arcones Gil 58, 5º C, Madrid	67,00	-	100%
Enrique Velasco 18, 2º-1, Madrid	49,00	-	100%

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Lopez Grass 31, 5º-C, Madrid	55,00	-	100%
Almonacid 19, 4º-C, Madrid	50,00	-	100%
San Herculano 5, 5ºB, Madrid	63,00	-	100%
Lopez Grass 29, 5º C, Madrid	57,00	-	100%
Callejo 2, Madrid	794,00	-	94%
	6.881,00	80,00	96%

Los inmuebles están asegurados mediante pólizas contratadas con las entidades AXA Seguros Generales, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros y Mapfre España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.

Existen dos tipos de pólizas contratadas, de un lado los Seguros de Comunidades para todos los edificios sitos en Málaga, Pasaje Dolores Cerezo números 2 y 4, Calle Carceleras número 3 y 7, Calle Caña número 3 y 7, y para el edificio sito en Madrid, Calle Callejo número 2. Y de otro lado dieciséis Seguros de Hogar, para el resto de los inmuebles sitos en Madrid.

Los edificios sitos en Málaga, Calle Leandro Martínez 37 y Calle Carceleras 5, las pólizas de seguros las gestiona su comunidad de propietarios.

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(euros)	Créditos, derivados y otros 2018	Total 2018
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	6.156,82	6.156,82
	6.156,82	6.156,82
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	11.136,56	11.136,56
	11.136,56	11.136,56
Total activos financieros	17.293,38	17.293,38

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(euros)	Créditos, derivados y otros 2018	Total 2018
Activos financieros no corrientes		
Fianzas entregadas a largo plazo	6.156,82	6.156,82
	6.156,82	6.156,82
Activos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.100,72	10.100,72
Fianzas entregadas a corto plazo	1.035,84	1.035,84
	11.136,56	11.136,56
Total activos financieros	17.293,38	17.293,38

Fianzas entregadas a largo plazo

2

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2018 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 6.156,82 euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(euros)	2018
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	10.100,72
	10.100,72

Fianzas entregadas a corto plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2018 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 1.035,84 euros.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(euros)	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	222.479,2
	222.479,2

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS**9.1 Capital escriturado**

El 03 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 Compañía.

El 13 de julio de 2018 se 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 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.

El 13 de julio de 2018 se decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 750.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 75.00 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 el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General. El 09 de octubre de 2018, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018****(Expresado en euros)**

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 11 de octubre de 2018 se realiza 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.

El 29 de octubre de 2018 se decide 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 4 de diciembre de 2018 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.

Los costes totales de las ampliaciones de capital dinerarias por 12.730,15 euros se han registrado como menor importe de reservas (Nota 9.2).

Por tanto, al 31 de diciembre de 2018, el capital estaba compuesto por 191.021 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa.

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

	2018
Juan Merino de Cabo	24,86%
José Manuel de Cabo	19,63%
Resto accionistas	55,51%
	100%

9.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas son los siguientes:

	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos constitución (neto de impuestos) (Nota 9.1)	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos) (Nota 9.1)	Saldo final
(euros)					
Ejercicio 2018					
Reservas voluntarias	-	-	(22.047,43)	(12.730,15)	(34.777,58)
	-	-	(22.047,43)	(12.730,15)	(34.777,58)
	-	-	(22.047,43)	(12.730,15)	(34.777,58)

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
(euros)	2018	2018	2018
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	1.190.492,86	13.364,29	1.203.857,15
	1.190.492,86	13.364,29	1.203.857,15
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	2.243.219,76	89.314,94	2.332.534,70
	2.243.219,76	89.314,94	2.332.534,70
	3.433.712,62	102.679,23	3.536.391,85

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
(euros)	2018	2018	2018
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	1.190.492,86	-	1.190.492,86
Otros pasivos financieros	-	13.364,29	13.364,29
	1.190.492,86	13.364,29	1.203.857,15
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	2.243.219,76	-	2.243.219,76
Otros pasivos financieros	-	12.028,10	12.028,10
Acreedores varios	-	65.270,91	65.270,91
Otras deudas con las Admin.Públicas	-	12.015,93	12.015,93
	2.243.219,76	89.314,94	2.332.534,70
	3.433.712,62	102.679,23	3.536.391,85

10.1. Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(euros)	2018
A largo plazo	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.190.492,86
	1.190.492,86
A corto plazo	
Préstamos y créditos de entidades de crédito	2.243.219,76
	2.243.219,76
	3.433.712,62

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**
(Expresado en euros)

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo era 1.190.492,86 euros al 31 de diciembre de 2018.

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 6.3)	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre 2018	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 13.4) 2018
IZILEND GESTION	2.100.000	30/10/2019	1,1% mensual	46.100
NOVOBANCO	600.000	10/12/2028	2.5% + interés variable (tipo básico + 1,750%)	916,67
TOTAL	774.543,31			2.756,60
BANKIA I	75.392,95	31/07/2034	2,5%	-
BANKIA II	87.857,28	31/07/2034	1,05%	-
BANKIA III	52.090,80	31/07/2034	2,5%	-
BANKINTER	45.730,56	29/04/2046	2%	-
BANCO SANTANDER I	156.148,85	31/05/2032	1,5%	-
BANCO SANTANDER II	85.226,06	31/05/2032	1,5%	-
BANCO SANTANDER III	167.857,56	31/10/2032	1,5%	-
BANCO SANTANDER IV	104.239,25	31/01/2033	1,5%	-
Gastos de formalización de deudas	(92.497,83)			18.199,57
Intereses CP IZILEND GESTION	46.200			-
Intereses CP NOVOBANCO	916,67			-
	3.429.162,15			67.972,84

El 30 de octubre de 2018, el GLENCAR INVSTMENTS XXI DESIGNATED ACTIVITY COMPANY concedió un préstamo hipotecario por importe de 2.100.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la propiedad inmobiliaria de Málaga, Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 de 4.013.643,07 euros. Su vencimiento final se producirá el 30 de octubre de 2019. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad se desconoce ningún incumplimiento con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato, pero deberá ser verificado con una de manifestaciones de los administradores.

El 10 de diciembre de 2019, 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 ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 de 1.231.011,00 euros. Su vencimiento final se producirá el 10 de diciembre de 2028. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad se desconoce ningún incumplimiento con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato, pero deberá ser verificado con una de manifestaciones de los administradores.

Está pendiente de formalizar a 31 de diciembre de 2018, los préstamos en los que la sociedad se ha subrogado tras la ampliación de capital no dineraria, mediante aportación de bienes inmuebles de Madrid, Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq,

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

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. Los préstamos hipotecarios por importe de 774.543,31 euros, están en las entidades Bankia, Bankinter y Banco Santander. En garantía de la devolución de dicho préstamo se ha establecido una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados, los cuales tenían un valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 de 1.625.340,44 euros. Su vencimiento final se desglosa del siguiente modo, en la fecha actual, pero puede modificarse una vez los contratos cambien efectivamente su titularidad a nombre de la sociedad:

BANKIA I 31/07/2034

BANKIA II 31/07/2034

BANKIA III 31/07/2034

BANKINTER 29/04/2046

BANCO SANTANDER I 31/05/2032

BANCO SANTANDER II 31/05/2032

BANCO SANTANDER III 31/10/2032

BANCO SANTANDER IV 31/01/2033

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas la Sociedad se desconoce ningún incumplimiento con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato, pero deberá ser verificado con una de manifestaciones de los administradores.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

Años	euros
Año 2019	2.185.723,04
Año 2020	86.357,27
Año 2021	87.035,86
Año 2022	87.697,16
Año 2023	88.379,07
Año 2024	89.064,14
Resto Años	804.900,61

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance de situación, se debe a la diferencia entre el valor nominal de las deudas y el valor contable que se determina por el coste amortizado de las mismas, teniendo en consideración los costes de formalización de las deudas.

10.2. Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(euros)	2018
A largo plazo	
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	13.364,29
	13.364,29
A corto plazo	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	89.314,94
	89.314,94
	102.679,23

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**
(Expresado en euros)

El valor razonable de estos pasivos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 15.395,38 euros, correspondientes 13.364,29 euros a fianzas recibidas a largo plazo y 2.031,09 euros a fianzas recibidas a corto plazo, cuyo vencimiento está directamente vinculado a la duración de los respectivos contratos.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(euros)	2018
Acreedores varios	65.270,91
Otras deudas con las Admin.Públicas	12.015,93
	77.286,84

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(euros)	2018
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
IRPF	12.015,93
	12.015,93

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por 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. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad consideran 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.

11.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

(euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(59.706,48)		(59.706,48)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos
	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades			-
Diferencias permanentes		(34.777,58)	(34.777,58)
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio			-
Con origen en ejercicios anteriores			-
Base imponible (resultado fiscal)			(94.484,06)
Base imponible Régimen Socimi			(94.484,06)
Base imponible Régimen General			-

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto del ejercicio 2018, antes de impuestos, incluye los gastos de constitución y ampliación de capital por importe de 34.779,58 euros (Nota 9.1). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%, motivo por el que no se ha registrado gasto alguno por Impuesto sobre Sociedades.

En cuanto a la base imponible acogida al régimen general, se corresponde a las ventas realizadas en el ejercicio y no acogidas al régimen de SOCIMI al haberse realizado con anterioridad a los tres años de permanencia del activo en la Sociedad. No se ha reconocido impuesto diferido.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012

- a) 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 03 de julio de 2018 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- b) 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.

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

- c) 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.

- d) 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.

- e) 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.

- f) 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.

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	31/07/2018	Calle Dolores Cerezo 2 y 4	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
2	30/10/2018	Calle Carceleras 3, 5 y 7 Calle Caña 3 y 7 Calle Leandro Martínez 37	Málaga	Invers.Inmob.	Residencial
3	11/10/2018	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, Lopez Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB, Lopez Grass 29, 5º C	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
4	29/11/2018	Calle Callejo 2	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial

- g) 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.

- h) 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**13.1. Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

(euros)	2018
Segmentación por categorías de actividades	
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales	105.467,66
	105.467,66
Segmentación por mercados geográficos	
España	105.467,66
	105.467,66

13.2. Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(euros)	2018
Reparaciones y conservación	7.994,49
Servicios profesionales independientes	50.250,34
Primas de seguros	7.100,80
Servicios bancarios	256,23
Suministros	4.331,04
Otros servicios	2.539,78
	72.472,68

13.3. Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(euros)	2018
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	16.631,51
	16.631,51

13.4. Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(euros)	2018
Intereses por deudas con terceros	
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 10.1)	67.972,84
	67.972,84

14. PERIODIFICACIONES**14.1. Periodificaciones en el activo:**

La composición de las periodificaciones a corto plazo a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

(euros)	2018
A corto plazo	
Periodificaciones a C/P	24.202,36
	24.202,36
	24.202,36

Periodificaciones a corto plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2018 los importes de cuotas anuales, semestrales y trimestrales de seguros, así como las provisiones de fondos realizas a profesionales para la prestación de servicios fututos, por importe de 24.202,36 euros.

14.2. Periodificaciones en el pasivo:

La composición de las periodificaciones a corto plazo a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

(euros)	2018
A corto plazo	
Periodificaciones a C/P	8.333,00
	8.333,00
	8.333,00

Periodificaciones a corto plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2018 los importes de los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos, por importe de 8.333,00 euros.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2018 son las que se detallan:

	Naturaleza de la vinculación
GAVARI ASSETS MANAGEMENT S.L.	Socio

La sociedad no mantiene saldos con los administradores a 31 de diciembre de 2018

15.1. Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2018					
Acreeedores (Nota 10.2)	-	-	-	5.459,22	5.459,22

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2018					
Recepción de servicios	-	-	-	14.851,36	14.851,36
Total Gastos	-	-	-	14.851,36	14.851,36

15.2. Administradores y alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad no reciben ningún tipo de remuneración.

Al 31 de diciembre de 2018 no existían miembros de Alta Dirección.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tenía 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.

A 31 de diciembre de 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o 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 LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

16.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(euros)	2018
Inversiones financieras a largo plazo	6.156,82
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.100,72
Inversiones financieras a corto plazo	1.035,84
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	222.479,20
	239.772,58

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades de explotación y por las actividades de inversión.

Actividades de explotación

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Gestor Patrimonial hasta que tienen una antigüedad superior a 2-3 meses, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

El detalle por fecha de antigüedad de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre es el siguiente:

(euros)	Operaciones continuadas (Nota 13.1)
	2018
No vencidos	-
Vencidos pero no dudosos	
Menos de 30 días	10.100,72
Entre 30 y 60 días	-
Entre 60 y 90 días	-
Entre 90 días y 120 días	-
Más de 120 días	-
	-
Facturas pendientes de emitir	-
Total	10.100,72

A 31 de diciembre de 2018, se han deteriorado todos los créditos comerciales de los clientes contra los que la sociedad ha iniciado un procedimiento judicial. El importe deteriorado total es de 4.633,42 euros.

16.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado 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, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés 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 tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable (Nota 10.1)

La empresa actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

17. OTRA INFORMACIÓN**17.1. Estructura del personal**

La sociedad no tiene personas empleadas en ninguna categoría.

Al 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración estaba formado por 3 personas, siendo dos de ellos hombres y una mujer.

17.2. Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(euros)	2018
Servicios de auditoría	8.500
	8.500

17.3. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	110,57

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio la Sociedad ha realizado distintas operaciones que le permiten hacer frente a la deuda a corto plazo que la misma tiene contraída con entidades de crédito según se describe en la nota 10.1 de la memoria. En primer lugar, la Sociedad abrió una ronda de financiación (ampliaciones de capital) que a la fecha de formulación de estas cuentas consta desembolsada por un total de 570 millones de euros. A su vez, con fecha 27 de marzo de 2019 se ha formalizado en escritura pública un préstamo participativo parcialmente convertible por un importe de 850 miles de euros que como en el caso anterior se encuentra totalmente desembolsado.

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de julio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

Adicionalmente la Sociedad ha recibido ofertas vinculantes por parte de entidades bancarias para la obtención de préstamos hipotecarios por un importe total de 1.200 miles de euros.

Estas medidas permiten a la sociedad hacer frente a sus obligaciones a corto plazo y continuar su actividad de inversión.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2018 en su reunión del 30 de marzo de 2019. Todas las hojas de dichas cuentas anuales abreviadas, que se incluyen en las páginas 1 a 34, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

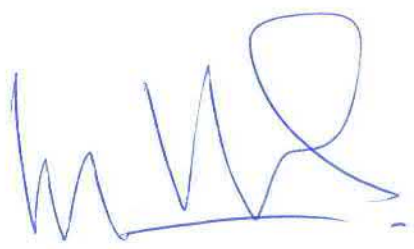


D. Juan Merino De Cabo
Presidente

D. Jose De Cabo Marías
Consejero



Dña. Purificación Cabo Olmos
Consejero



DA SINGULAR LAWYERS SLP
Representante:
D. Ivo Jorge Portabales González - Choren
Secretario no consejero

ANEXO II. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

EB8218573

03/2018




 Agencia Tributaria
 www.agenciatributaria.es

Página 1

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE250030642018

Fecha: 03-07-2018

Hora: 19:52:22

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: ACOGIMIENTO RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A88146592

Nombre / Razón social: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

Datos del representante

NIF: B83870428

Nombre / Razón social: DA SINGULAR LAWYERS S.L.P.

Relación de ficheros anexados

	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	GAVARI_Comunicación AEAT Régimen Fiscal Especial SOCIMI_DA_20180703.pdf	GAVARI COMUNICACION AEAT REGIMEN FISCAL ESPECIAL S	200 - Otros documentos	133274	6E40BC7D1069D4A28F5429D82D92DCDECA05983D	Y9D8KDGJL7EC5JFJ
2	GAVARI_Anexo I_Escritura pública de constitución.pdf	GAVARI ANEXO I ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION P	200 - Otros documentos	1185341	2951690B2769F66844EA3E6DD274E9F8416B72EC	2LNP8GG6M7X2NRZV

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación D9S3HDBHB657GZQS** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID**

Comunicación de la opción de aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (BOE 27 octubre 2009)

D. Juan Merino de Cabo, español, mayor de edad, con D.N.I./N.I.F. nº 51.429.793-E, en nombre y representación de GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A., con N.I.F. nº 51429793-E y domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, en el Paseo de la Habana, número 9- 11 ("**GAVARI**" o la "**Sociedad**"), en su condición de Administrador Único de la Sociedad, con facultades suficientes para el presente acto, comparece y como mejor proceda en Derecho

EXPONE

PRIMERO. Que GAVARI es una entidad residente en territorio español, constituida en el día de hoy en virtud de escritura pública de constitución, otorgada ante el notario público de Madrid, D. Fernando Sánchez Arjona, bajo el número [●] de su protocolo (la "**Escritura Pública de Constitución**").

Se adjunta como **Anexo I** una copia de la Escritura Pública de Constitución.

SEGUNDO. Que el capital social de GAVARI asciende a SESENTA MIL EUROS (60.000 €), representado mediante SEIS MIL (6.000) acciones nominativas de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal, cada una de ellas, y su objeto social es el descrito en el artículo 2 de los estatutos sociales de GAVARI (adjuntos a la Escritura Pública de Constitución) que se transcribe literalmente a continuación:

"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. Compra-venta 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."*



TERCERO. Que habiéndose atribuido al acto de constitución de la Sociedad el carácter de Junta General universal, esta ha acordado optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (el "**Régimen Fiscal Especial**") (la "**Ley**

SOCIMI”), tal y como resulta del apartado 5.1. de la Escritura Pública de Constitución.

CUARTO. Que el ejercicio social de GAVARI coincide con el año natural por lo que el plazo para presentar la comunicación a que se refiere el artículo 8 de la Ley SOCIMI, para la aplicación del Régimen Fiscal Especial en el período impositivo 2018 y siguientes, finaliza el 30 de septiembre de 2018.

QUINTO. Que, consecuentemente, a los efectos de lo dispuesto en el primer apartado del artículo 8 de la Ley SOCIMI, cumpliéndose los términos en ella previstos, por medio del presente escrito se comunica a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de GAVARI por aplicar el Régimen Fiscal Especial con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Por lo expuesto,

SOLICITA que se tenga por presentado en tiempo y forma esta comunicación, así como la documentación que lo acompaña, se sirva admitirlo y, en su virtud, previos los trámites legales oportunos, tenga por comunicado el acuerdo por el que se opta por la aplicación por la Sociedad en el Impuesto sobre Sociedad del régimen fiscal especial regulado en la Ley SOCIMI desde el período impositivo 2018, inclusive, en adelante.

En Madrid, a 3 de julio de 2018



Fdo.: Juan Merino de Cabo

Anexo I
ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI,
S.A.

ANEXO III. Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

INFORME DE VALORACIÓN

Cartera residencial Gavari

Gavari Properties Socimi S.A.

Calle Pinar 15 1ºB

28006 Madrid

Fecha de valoración: 31 de diciembre 2019

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
COMENTARIO DE MERCADO	7
METODOLOGIA PARA LA VALORACIÓN	10
2. INFORME DE VALORACIÓN	18
INFORME DE VALORACIÓN	19
DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO	28
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	30
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	32
3. INFORMES DE PROPIEDAD	36

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory S.A. ("CBRE") en exclusividad para Gavari Properties Socimi S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory S.A., no pudiendo exceder en ningún caso la cantidad que, en concepto de honorarios, de conformidad con lo pactado en la Instrucción, CBRE Valuation Advisory S.A. facture al Cliente.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO



La Propiedad

Dirección: cartera de inmuebles residenciales ubicados en Madrid, Getafe y Málaga.

Uso Principal: residencial.

Se trata de una cartera compuesta por activos residenciales de los cuales 10 edificios completos, 3 conjuntos de viviendas y 16 viviendas individuales. Las propiedades se ubican en Madrid, Getafe y Málaga.

Las propiedades se encuentran en su mayoría arrendadas y reformadas.

En detalle, la cartera se compone de los siguientes inmuebles:

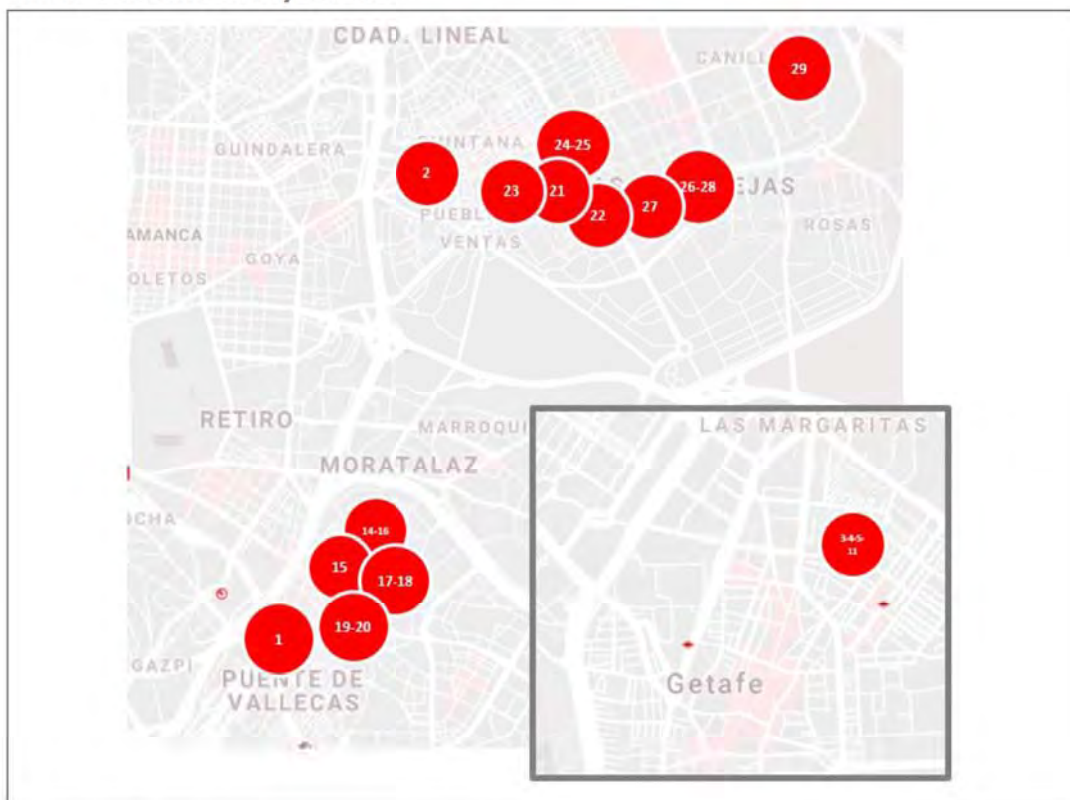
Ref.	Propiedad	Municipio	Num. unidades (viv.+locales)	Superficie (m ²)
Edificios completos				
1	Callejo 2	Madrid	12	794,99
2	Marcelino Alvarez 13	Madrid	10 (*)	603,72
3	Daoiz 38	Madrid	6	331,36
4	Daoiz 40	Madrid	8	500,13
5	Daoiz 42	Madrid	6	437,12
6	Dolores Cerezo 2-4	Málaga	36	2.408,17
7	Carceleras 3	Málaga	8	489,92
8	Carceleras 7	Málaga	8	489,92
9	Caña 3	Málaga	8	489,92
10	Caña7	Málaga	8	489,92
Viviendas en conjunto residencial				
11	Daoiz 46/Sanchez Morate 27	Madrid	18(**)	1.292,60
12	Carceleras 5	Málaga	7	428,68
13	Leandro Martinez 37	Málaga	7	434,00
Unidades individuales				

Ref.	Propiedad	Municipio	Num. unidades (viv. + locales)	Superficie (m ²)
14	Venancio Martín 27	Madrid	1	60,00
15	Enrique Velasco 18	Madrid	1	55,70
16	Lopez Grass 31	Madrid	1	58,00
17	Lopez Grass 29	Madrid	1	60,00
18	Almonacid 19	Madrid	1	53,00
19	Antonio folgueras 5	Madrid	1	49,70
20	Sierra Carbonera 43	Madrid	1	60,00
21	Ascao 57	Madrid	1	65,00
22	Santurce 69	Madrid	1	57,00
23	Berastegui 8	Madrid	1	49,75
24	Esteban Collantes 50	Madrid	1	66,30
25	José Arcones Gil 58	Madrid	1	70,00
26	Zaldivar 2	Madrid	1	49,40
27	Castillo Simancas 12	Madrid	1	50,00
28	Yecla 7	Madrid	1	49,40
29	San Herculano 5	Madrid	1	85,00
TOTAL CARTERA			158	10.128,70

(*) Respeto a los datos facilitados por la propiedad, consideramos 9 unidades residenciales y 1 unidad destinada a local almacén en planta baja. Para esta última, no se considera la división en 2 viviendas, según detallado más adelante en el informe de valoración.

(**) 16 viviendas y 2 proindivisos (50% propiedad Gavari).

Inmuebles Madrid y Getafe



Fuente: Google Maps

Inmuebles Málaga



Fuente: Google Maps

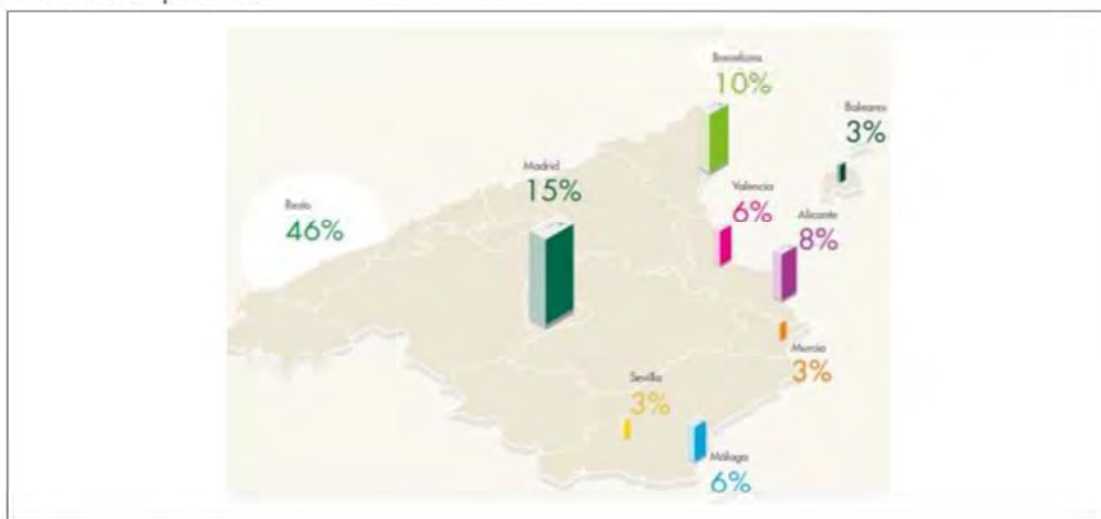
COMENTARIO DE MERCADO

El mercado residencial

Tanto la demanda de vivienda como los precios han manifestado un cierto crecimiento en 2019, aunque con tendencia a la estabilización. El aumento en la tasa de esfuerzo de los compradores de viviendas, las expectativas de condiciones de financiación más estrictas y un clima económico más incierto tendrán un impacto en este patrón.

Transacciones de vivienda nueva y usada

Distribución provincial



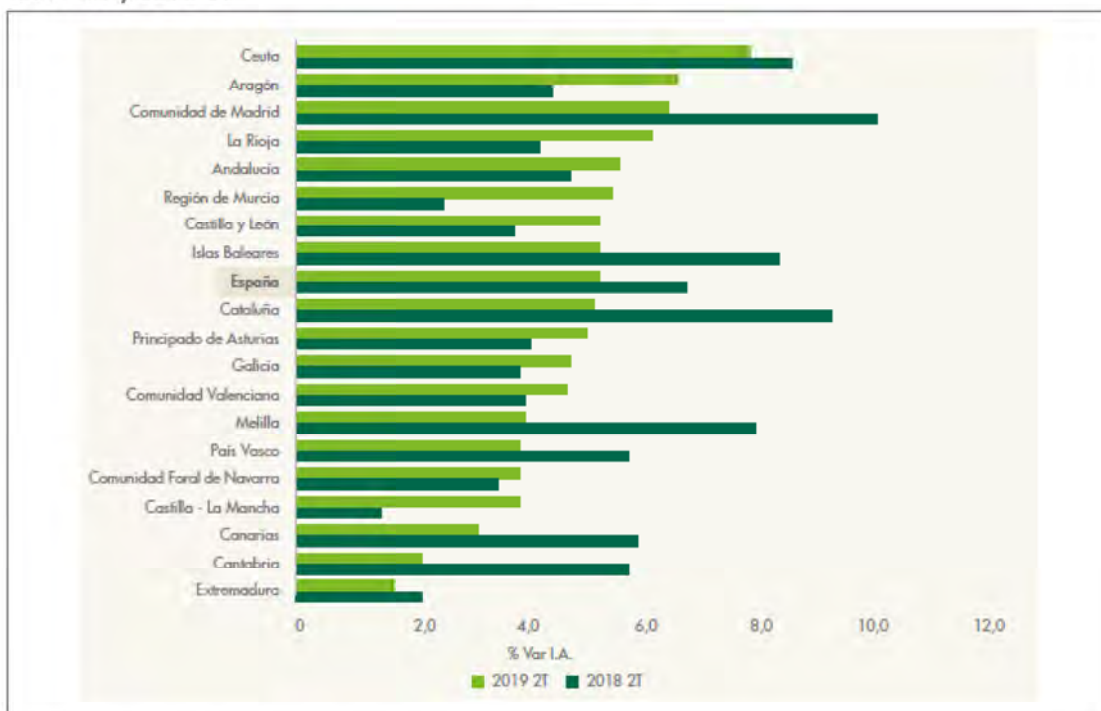
Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento

La demanda efectiva de vivienda ha seguido creciendo, pero las proyecciones son que la demanda seguirá aumentando a un ritmo más modesto.

Las viviendas existentes aún representan la mayor parte de las transacciones completadas debido a una producción de obra nueva modesta. Los indicadores relacionados con las unidades de nueva construcción sugieren que el volumen de producción se mantendrá muy por debajo del promedio de los años noventa.

El precio de la vivienda ha cerrado el año con un crecimiento de aproximadamente un 3-4% interanual, en contraste con la subida a dos dígitos de ejercicios anteriores y con diferencias entre mercados maduros como Madrid y Barcelona y otras ciudades secundarias. Para 2020 se prevé que el incremento del precio de la vivienda se sitúe en un 2-3%, debido al contexto macroeconómico y a la situación avanzada del ciclo inmobiliario residencial, crecimiento que podría verse rebajado principalmente por la incertidumbre en la situación geopolítica a nivel nacional y europeo.

Crecimiento precio de la vivienda (IPV) por regiones 2019 2T y 2018 2T



Fuente: CBRE a partir de Ministerio de Fomento

Parte de la demanda de propiedades residenciales es atribuible a inversores institucionales, que han comenzado a diversificar sus carteras. La dinámica actual del mercado sugiere que los inversores compiten para hacerse un hueco rápidamente en el mercado, adquiriendo un gran número de unidades. Las transacciones corporativas, como la adquisición por parte de Blackstone de Testa (Tropic Real Estate Holding, 1,850 millones) o la creación de CBRE GI, Madison y Azora de un nuevo vehículo de inversión, son los ejemplos más destacados del interés por parte de los principales inversores internacionales para capturar una cuota sustancial del mercado español.

Mientras tanto, la inversión directa en propiedades residenciales también está creciendo. El perfil actual de los inversores residenciales muestra que la demanda principal proviene de vehículos de inversión (es decir, Socimis), fondos institucionales y compañías de seguros.

El rendimiento bruto promedio varía significativamente según la ubicación, el tipo de propiedad, la estructura de la transacción y el perfil del comprador. Dicho esto, los rendimientos de las propiedades residenciales se agrupan alrededor de la marca de 3,5-4,0% para los activos principales en Madrid y Barcelona.

Las perspectivas para 2020 apuntan a un apetito sostenido de los inversores por la propiedad residencial. Sin embargo, los cambios regulatorios y los mensajes enviados por el gobierno español están provocando una considerable incertidumbre en el mercado. La aprobación del Real Decreto que modifica la Ley de arrendamiento urbano actual (LAU) aumenta los períodos de arrendamiento de tres a cinco años y representa un cambio sustancial en las expectativas de los inversores.

En conclusión, se puede decir que las proyecciones económicas para 2020 son positivas. Se espera que la economía española siga creciendo al menos en buena parte de 2020, pero a un ritmo más moderado.

Sin embargo, debemos tener en cuenta las incertidumbres y los riesgos relacionados con la economía nacional e internacional, como la incertidumbre política, la desaceleración de la economía de la eurozona, el entorno regulatorio y las tensiones geopolíticas.

METODOLOGIA PARA LA VALORACIÓN

Hemos valorado los activos distinguiendo entre edificios (completos o conjuntos de viviendas) y unidades individuales.

Para los edificios hemos utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), considerando los ingresos por renta actual y por renta de mercado una vez terminen los alquileres vigentes y descontando una serie de gastos como detallado a continuación. La renta del último año ha sido capitalizada a una yield considerada como la adecuada a la tipología de activo según experiencia de mercado y según las rentabilidades que se dan ahora mismo en los mercados de referencia, teniendo en cuenta el riesgo futuro. Todos los flujos han sido actualizados a una TIR que recoge el riesgo del inmueble dentro del mercado.

Para las unidades individuales, hemos utilizado el método de capitalización de la renta apoyado en el método de comparación que consideramos como el más adecuado para esta tipología de activos. Para ello, al igual que para los edificios, hemos tenido en cuenta las rentas actuales y las rentas de mercado que han sido capitalizada utilizando una equivalent yield (es decir una yield promedio) que recoge el riesgo específico del activo.

A continuación, detallamos cada uno de los elementos que entran en las valoraciones para ambas metodologías y sucesivamente detallaremos los parámetros de cada una de las metodologías.

Ingresos

Para estimar los ingresos hemos tenido en cuenta, por un lado, las rentas actuales facilitadas por el cliente, entendidas como las rentas brutas de los contratos vigentes a fecha de valoración, a las cuales descontar todos los gastos a cargo de la propiedad y, por el otro, las rentas de mercado estimadas y consideradas también como rentas brutas.

Situación arrendaticia actual

La situación arrendaticia actual considerada en nuestras valoraciones se recoge en la tabla siguiente.

Ref.	Propiedad	Superficie ocupada a 31-12-2019 (m ²)	Ocupación a 31-12-2019 (%)*	Renta bruta actual a 31-12-2019 (€/año)**	Renta bruta actual a 31-12-2019 (€/m ² /mes)
1	Callejo 2	794,99	100%	80.351	8,42
2	Marcelino Alvarez 13	340,00	56%	36.081	8,84
3	Daoiz 38	173,98	53%	7.636	3,66
4	Daoiz 40	419,63	84%	73.198	14,54
5	Daoiz 42	288,92	66%	6.544	1,89
6	Dolores Cerezo 2 y 4	1.871,44	78%	137.575	6,13
7	Carceleras 3	489,92	100%	43.428	7,39
8	Carceleras 7	367,44	75%	31.532	7,15

Ref.	Propiedad	Superficie ocupada a 31-12-2019 (m²)	Ocupación a 31-12-2019 (%)*	Renta bruta actual a 31-12-2019 (€/año)**	Renta bruta actual a 31-12-2019 (€/m²/mes)
9	Caña 3	367,44	75%	22.857	5,18
10	Caña 7	489,92	100%	34.080	5,80
11	Daoiz 46/Sanchez Morate 27	453,36	35%	3.481	0,64
12	Carceleras 5	428,68	100%	37.449	7,28
13	Leandro Martinez 37	248,00	57%	22.554	7,58
14	Venancio Martín 27	60,00	100%	6.772	9,41
15	Enrique Velasco 18	55,70	100%	7.979	11,94
16	Lopez Grass 31	58,00	100%	7.979	11,46
17	Lopez Grass 29	60,00	100%	8.509	11,82
18	Almonacid 19	53,00	100%	7.894	12,41
19	Antonio folgueras 5	49,70	100%	6.772	11,35
20	Sierra Carbonera 43	60,00	100%	7.387	10,26
21	Ascao 57	65,00	100%	7.862	10,08
22	Santurce 69	57,00	100%	8.003	11,70
23	Berastegui 8	49,75	100%	5.733	9,60
24	Esteban Collantes 50	66,30	100%	8.286	10,41
25	José Arcones Gil 58	70,00	100%	8.640	10,29
26	Zaldivar 2	49,40	100%	7.800	13,16
27	Castillo Simancas 12	50,00	100%	7.979	13,30
28	Yecla 7	49,40	100%	7.979	13,46
29	San Herculano 5	85,00	100%	9.099	8,92
Total renta actual				661.440	

(*) La ocupación se refiere a la superficie y se calcula como superficie ocupada de viviendas + locales / superficie total de los inmuebles.

(**) La renta bruta actual se refiere a los contratos vigentes a fecha de valoración. Quedan incluidas las viviendas judicializadas si sus contratos son vigentes a fecha de valoración.

Hay que destacar que existen viviendas judicializadas en los edificios de Dolores Cerezo 2 y 4, Carceleras 3, Caña 3, Leandro Martinez 37, Daoiz 42 y Daoiz 46-Sanchez Morate 27 (en este último caso se trata de las dos viviendas en proindiviso). Para estas viviendas, si los contratos siguen vigentes hemos considerado incluirlas como viviendas ocupadas hasta finalización del contrato y, por el contrario, si el contrato resulta finalizado, se han considerado como vacías. Para las que son viviendas de renta antigua, hemos estimado un periodo más largo para poder liberar el piso.

En general, en los edificios de Málaga, en los cuales se presentan más casos, dentro del porcentaje de morosidad variable según edificio, hemos recogido las situaciones de impagos o perdida de renta que puedan derivar de las judicializaciones.

Renta de mercado

Una vez finalicen los alquileres actuales, hemos considerado poder realquilar las unidades a renta de mercado, a excepción de las unidades de renta antigua, para las cuales hemos tenido en cuenta la renta actual.

A continuación, una tabla que recoge las rentas de mercado estimadas para cada activo.

Ref.	Propiedad	Superficie total (m ²)	Renta bruta de mercado (€/año)*	Renta bruta de mercado (€/m ² /mes)
1	Callejo 2	794,99	93.444	9,80
2	Marcelino Alvarez 13	603,72	78.097	10,78
3	Daoiz 38	331,36	42.540	10,70
4	Daoiz 40	500,13	90.000	15,00
5	Daoiz 42	437,12	72.000	13,73
6	Dolores Cerezo 2 y 4	2.408,17	195.180	6,75
7	Carceleras 3	489,92	39.228	6,67
8	Carceleras 7	489,92	41.136	7,00
9	Caña 3	489,92	39.156	6,66
10	Caña 7	489,92	31.752	5,40
11	Daoiz 46/Sanchez Morate 27	1.292,60	229.200	14,78
12	Carceleras 5	428,68	32.976	6,41
13	Leandro Martinez 37	434,00	37.860	7,27
14	Venancio Martín 27	60,00	9.000	12,50
15	Enrique Velasco 18	55,70	8.556	12,80
16	Lopez Grass 31	58,00	8.909	12,80
17	Lopez Grass 29	60,00	9.144	12,70
18	Almonacid 19	53,00	8.522	13,40
19	Antonio folgueras 5	49,70	7.753	13,00
20	Sierra Carbonera 43	60,00	8.640	12,00
21	Ascao 57	65,00	9.750	12,50
22	Santurce 69	57,00	8.892	13,00
23	Berastegui 8	49,75	5.733	9,60
24	Esteban Collantes 50	66,30	9.945	12,50
25	José Arcones Gil 58	70,00	9.660	11,50
26	Zaldivar 2	49,40	8.400	14,17
27	Castillo Simancas 12	50,00	8.400	14,00
28	Yecla 7	49,40	8.400	14,17
29	San Herculano 5	85,00	10.200	10,00
Total renta de mercado		10.128,70	1.162.473	

(*) Teniendo en cuenta la renta de las unidades alquiladas a renta antigua

Para estimar la renta de mercado nos hemos basado sobre datos de mercado recientes de oferta y transacciones reales en las mismas zonas o zonas similares.

En este sentido, disponemos de transacciones en edificios ubicados en la zona de Pueblo Nuevo. Los datos son confidenciales, pero para ellos las rentas firmadas están en un rango de 14,7-14,9 €/m²/mes para superficies entre 60 y 70 m² y entre 15,0 y 17,0 €/m²/mes para superficies alrededor de los 50 m².

Consideramos que estas referencias son de calidad superior a las viviendas objeto de valoración.

Disponemos también de transacciones en edificios ubicados en el distrito de Villa de Vallecas. En este caso las rentas varían en 12,0-12,50 €/m²/mes para superficies alrededor de los 50 m² y entre 10,0 y 10,5 €/m²/mes para superficies alrededor de los 70 m², con picos de renta hasta los 13,6 €/m²/mes.

En este caso se trata de una urbanización reciente con zonas comunes y piscina, aunque con una ubicación más aislada.

Para el edificio de Getafe hemos basado nuestras estimaciones sobre comparables de renta de habitaciones en pisos compartidos en la zona. Aunque la oferta es escasa, hemos comprobado que las rentas varían entre 475 y 500 €/hab. Con gastos incluidos.

Para los dos edificios de Málaga, hemos basado las estimaciones de renta sobre los datos de oferta en el área de referencia, siendo el rango detectado de 8,0-16,0 €/mes según superficie de la vivienda, al cual se aplica un descuento para ponderar las características de la oferta respecto a los inmuebles valorados.

Costes

Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.

En todos casos, los gastos considerados son:

Gastos comunes (comunidad de propietarios) – facilitados por el cliente

IBI – facilitados por el cliente

Seguro – facilitados por el cliente

Mantenimiento – facilitados por el cliente para el periodo 1 y estimados por CBRE para los periodos siguientes

Property Management – facilitados por el cliente

Contingencias – estimadas por CBRE en un 2% sobre la renta

Distinguimos los gastos aplicados en el primer periodo (año 1) y los proyectados para los siguientes periodos.

Gastos periodo 1 (facilitados por el cliente)

Activo	renta bruta actual €/año	Com. Prop	IBI	Seguro	Mantenimiento	Property M.	Ratio Anual Gastos
Dolores Cerezo 2-4	137.575	7.200	6.636	1.886	9.765	6.879	32.366 24%
Carceleras 3	43.428	1.252	1.139	558	1.758		33%
Carceleras 5	37.449	1.096	967	805	1.758		12%
Carceleras 7	31.532	1.252	1.139	554	3.662	9.595	41.766 21%
Caña 3	22.857	1.252	1.119	558	1.904		21%
Caña 7	34.080	1.252	1.139	558	1.904		14%
Leandro Martinez Marín 37	22.554	1.096	967	819	3.662		29%
Producto atomizado	124.674	12.336	3.156	3.319	5.033	6.234	30.078 24%
Callejo 2	80.351	3.504	3.135	591	2.907	4.018	14.154 18%
Daoiz 38	7.636	3.000	828	297	287		105%
Daoiz 40	73.198	5.250	1.748	395	383	3.634	34.645 11%
Daoiz 42	6.544	1.500	1.684	297	287		58%
Daoiz 46 (incl. Sanchez Morati)	3.481	9.000	4.306	890	861		432%
Marcelino	36.081	3.000	2.613	692	1.500	1.804	9.609 27%
Total	661.440	51.990	30.575	12.219	35.672	32.163	162.619 25%

En cuanto a la ratio de gastos sobre renta actual, el cálculo nos indica un 25% respecto al total del portfolio.

Gastos proyectados

Activo	renta bruta actual €/año	gastos comunes €/año	IBI €/año	Seguro €/año	Mantenimiento % on rental rev	Property Management % on tenant rev	Total €/año	Ratio Gastos
Dolores Cerezo 2-4	137.575	7.200	6.636	1.886	9.765	5,0%	9.759	35.246 26%
Carceleras 3	43.428	1.252	1.139	558	1.758	5,0%	1.961	6.669 15%
Carceleras 5	37.449	1.096	967	805	1.758	5,0%	1.649	6.274 17%
Carceleras 7	31.532	1.252	1.139	554	3.662	5,0%	2.057	8.665 27%
Caña 3	22.857	1.252	1.119	558	1.904	5,0%	1.958	6.791 30%
Caña 7	34.080	1.252	1.139	558	1.904	5,0%	1.588	6.441 19%
Leandro Martinez Marín 37	22.554	1.096	967	819	3.662	5,0%	1.893	8.437 37%
Producto atomizado	124.674	12.336	3.156	3.319	2,0%	2.798	6.995	28.605 23%
Callejo 2	80.351	2.640	3.135	591	3,0%	2.803	5,0%	4.672 13.841 17%
Daoiz 38	7.636	1.440	828	297	1,5%	638	4,0%	1.702 4.904 64%
Daoiz 40	73.198	1.920	1.748	395	1,5%	1.350	4,0%	3.600 9.013 12%
Daoiz 42	6.544	1.440	1.684	297	1,5%	1.080	4,0%	2.880 7.380 113%
Daoiz 46 (incl. Sanchez Morati)	3.481	4.320	4.306	890	1,5%	3.438	4,0%	9.168 22.121 635%
Marcelino	36.081	3.000	2.613	692	2,0%	1.562	5,0%	3.905 11.772 33%
Total	661.440	41.496	30.575	12.219	38.084		53.786	176.160 27%

Para los periodos siguientes esta ratio pasa al 27% respecto a la renta actual.

Otros gastos

Adicionalmente, se ha considerado descontar de las rentas brutas:

- Morosidad, en porcentaje sobre los ingresos de cada periodo. Sobre la base de la información facilitada por el cliente, se ha estimado un porcentaje del 2,5% anual en los inmuebles de Madrid. Para los inmuebles de Málaga se han considerado porcentajes progresivos desde un 10% actual hasta un 2% en los primeros 4 años. Para el inmueble de Getafe, dado el tipo de explotación, no hemos considerado morosidad.
- Vacancia, estimada en meses de vacío. En los edificios de Madrid hemos considerado un periodo de entre 1 y 3 meses de vacío a cada realquiler y la posibilidad de alquilar el 100% de las unidades. Para el inmueble de Getafe hemos estimado 2 meses de vacío por cada unidad en los periodos de julio-agosto y un vacío mínimo al periodo 1 de nuestra valoración para aquellas unidades que, según información facilitada por el cliente, no se han todavía reservado para el alquiler. En los inmuebles de Málaga se ha estimado un 2% de vacancia estructural y la posibilidad de realquilar las viviendas en cuanto queden vacías.

Valoración por DCF

Proyecciones

Para los edificios completos hemos proyectado los ingresos y los gastos arriba detallados para un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración. Las rentas incluyen crecimiento IPC para los contratos y crecimiento de mercado para las proyecciones de rentas futuras.

El IPC se ha estimado según datos Instituto Nacional de Estadística-Haver Analytics con la siguiente proyección

2020 – 1.25%

2021 – 1.63%

2022 – 1.70%

2023 – 1.63%

2024 – 1.72%

Perpetuidad – 2%

Para las proyecciones de las rentas de los edificios ubicados en Madrid, hemos considerado un crecimiento promedio de un 2,5% anual, según previsiones de mercado.

Para los edificios de Getafe y Málaga se han estimado crecimientos según IPC.

En cuanto a los gastos, se proyectan con crecimientos a IPC para todo el periodo del DCF, a excepción de IBI y Seguro.

Exit yield y TIR

La renta neta del último año se capitaliza en cada modelo a una yield considerada adecuada a las características del inmueble, obteniendo un valor de salida. Esta yield se ha estimado teniendo en cuenta nuestra experiencia de mercado y las rentabilidades que se dan ahora mismo en Madrid y Málaga para residencial. En este sentido, destacamos que, en cuanto al activo de Carlos III en Getafe, la yield estimada tiene en cuenta la hipótesis de renta como pisos para estudiantes, es decir considera un mayor riesgo relacionado con una mayor fluctuación e incertidumbre de renta en el tiempo respecto a un alquiler estándar.

Todos los flujos se actualizan a una TIR objetivo que se pondera respecto al riesgo específico en función de la rentabilidad que un potencial inversor consideraría para esta tipología.

Valoración por Capitalización/Comparación

Las unidades individuales se valoran capitalizando la renta. Hemos chequeado todos los valores sobre la base del valor unitario por comparación que consideramos de mercado en cada zona.

En el método de capitalización no se consideran los crecimientos por IPC ni los de rentas.

Las rentas han sido capitalizadas utilizando una equivalent yield que consideramos adecuada para el mercado específico. La equivalent yield capitaliza las rentas actuales y de mercado siendo una yield promedio. Al igual que para los edificios, las yields se han estimado teniendo en cuenta nuestra experiencia de mercado y las rentabilidades que se dan en el mercado en Madrid y Málaga para residencial.

Valor de Mercado

15.608.000 €

(QUINCE MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL EUROS)

Excluido IVA

Teniendo en cuenta los costes de adquisición de cada edificio, nuestra opinión del Valor de Mercado arroja las siguientes yields:

Ref.	Propiedad	Initial Yield	Equivalent Yield	Exit Yield	TIR
1	Callejo 2	3,84%	n/a	4,70%	6,20%
2	Marcelino Alvarez 13	1,82%	n/a	4,50%	6,30%
3	Daoiz 38	0,00%	n/a	5,50%	7,00%
4	Daoiz 40	3,62%	n/a	5,50%	7,00%
5	Daoiz 42	0,00%	n/a	5,50%	7,00%
6	Dolores Cerezo 2 y 4	3,22%	5,17%	5,00%	7,00%
7	Carceleras 3	5,09%	n/a	5,00%	7,00%
8	Carceleras 7	3,63%	n/a	5,00%	7,00%
9	Caña 3	2,64%	n/a	5,00%	7,00%
10	Caña 7	4,90%	n/a	5,00%	7,00%
11	Daoiz 46/Sanchez Morate 27	0,00%	n/a	5,50%	7,00%
12	Carceleras 5	5,06%	n/a	5,00%	7,00%
13	Leandro Martinez 37	2,98%	n/a	5,00%	7,00%
14	Venancio Martín 27	3,40%	4,80%	n/a	n/a
15	Enrique Velasco 18	4,41%	4,80%	n/a	n/a
16	Lopez Grass 31	4,31%	4,80%	n/a	n/a
17	Lopez Grass 29	4,52%	4,80%	n/a	n/a
18	Almonacid 19	4,36%	4,80%	n/a	n/a
19	Antonio folgueras 5	4,05%	4,80%	n/a	n/a
20	Sierra Carbonera 43	3,96%	4,80%	n/a	n/a
21	Ascao 57	3,52%	4,50%	n/a	n/a
22	Santurce 69	3,94%	4,50%	n/a	n/a
23	Berastegui 8	4,01%	4,30%	n/a	n/a
24	Esteban Collantes 50	3,63%	4,50%	n/a	n/a

Ref.	Propiedad	Initial Yield	Equivalent Yield	Exit Yield	TIR
25	José Arcones Gil 58	3,96%	4,50%	n/a	n/a
26	Zaldivar 2	4,19%	4,50%	n/a	n/a
27	Castillo Simancas 12	4,22%	4,50%	n/a	n/a
28	Yecla 7	4,22%	4,50%	n/a	n/a
29	San Herculano 5	4,11%	4,70%	n/a	n/a

2

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8ª
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	2 de abril 2020
Destinatario	Gavari Properties Socimi S.A. Calle Pinar 15, 1ºB 28006 Madrid A la atención de D. Juan Merino
Las Propiedades	Cartera de activos residenciales ubicados en Madrid, Getafe y Málaga.
Descripción de las Propiedades	Se trata de edificios completos, viviendas en conjunto residencial y unidades residenciales individuales. Estos inmuebles se ubican en los municipios de Madrid, Getafe y Málaga, según se detalla a continuación. Edificios completos: ▪ Callejo 2, Madrid ▪ Marcelino Alvarez 13, Madrid ▪ Carlos III-Daoiz 38, Getafe ▪ Carlos III-Daoiz 40, Getafe ▪ Carlos III-Daoiz 42, Getafe ▪ Pasaje Dolores Cerezo 2-4, Málaga ▪ Carceleras 3, Málaga ▪ Carceleras 7, Málaga ▪ Caña 3, Málaga ▪ Caña 7, Málaga Viviendas en conjunto residencial: ▪ Carlos III-Daoiz 46/Sánchez Morate 27, Getafe (con proindiviso) ▪ Carceleras 5, Málaga

CBRE

- Leandro Martinez Marín 37, Málaga

Unidades individuales (aportación):

- Venancio Martín 27
- Enrique Velasco 18
- López Grass 31
- López Grass 29
- Almonacid 19
- Antonio Folgueras 5
- Sierra Carbonera 43
- Ascao 57
- Santurce 69
- Berastegui 8
- Esteban Collantes 50
- José Arcones Gil 58
- Záldivar 2
- Castillo Simancas 12
- Yecla 7
- San Herculano 5

Destino de las Propiedades

Inversión.

Instrucciones

Asesorar acerca del Valor de Mercado de las propiedades a fecha de Valoración conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 22 de noviembre 2019.

Fecha de Valoración

31 de diciembre 2019.

Desde la fecha de Valoración, el brote del nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado "Pandemia Global" por la OMS el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales, muchos países han implantado restricciones a los viajes. Esto ha propiciado una circunstancia sin precedentes en la que basar nuestra opinión. Aunque el volumen de transacciones proporciona un número suficiente de comparables y evidencias de Mercado actualizadas a fecha de Valoración, en las que basar nuestra opinión de valor, a fecha de emisión de este informe, en España, la actividad de los mercados se está viendo afectada en

muchos sectores.

Por lo que, si se nos solicitase una actualización de valor de los activos a fecha de emisión de este informe, tendríamos que basarlo en una "Incertidumbre de la Valoración", tal y como se indica en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoración RICS. Dado el desconocimiento del impacto que el COVID-19 va a tener en el Mercado inmobiliario en el futuro, recomendamos mantener las valoraciones actualizadas.

Calidad del Valorador

Externo.

Objeto de la Valoración

Incorporación a cotización al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Valor de Mercado

15.608.000 €

(QUINCE MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL EUROS)

excluido IVA.

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del portfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

Limitaciones

Las viviendas de Daoiz 46 (Bajo A) y de Sánchez Morate 27 (Bajo D) en la actualidad son proindiviso (50% en propiedad). Dado que se desconoce el propietario de la otra parte y se ha iniciado un procedimiento legal, estimamos que en el plazo de 1 año Gavari puede adjudicarse la otra parte de las viviendas, pagando un precio acorde con el valor de mercado de la parte que a fecha de valoración no es propiedad de nuestro Cliente.

Hemos inspeccionado la totalidad de los inmuebles que componen la cartera. Las inspecciones internas se han limitado a las zonas comunes y a los pisos para los cuales ha sido posible concertar la visita.

Asimismo, hemos realizado un chequeo de las fuentes de información aportadas, comprobando si los datos aportados por nuestro Cliente sobre titularidad, situación arrendaticia, estados de ocupación de los inmuebles y licencias son coincidentes con los datos aportados para realizar la valoración.

Dicho análisis se ha centrado en los siguientes puntos:

- **Propiedad:** Hemos chequeado las notas simples de una muestra limitada de las viviendas.

Asimismo, se ha analizado la escritura de compraventa de cada uno de los activos. De cara a la valoración hemos asumido como cierta la titularidad aportada en las citadas escrituras de compraventa.

Para los activos denominados "aportación" (16 viviendas individuales) nos ha sido facilitada la escritura de elevación a público de acuerdos sociales (aumento de capital social mediante aportación de inmuebles).

- **Superficies:** se han analizado las superficies registrales, catastrales y las que figuran en los contratos de arrendamiento en vigor de una muestra limitada de viviendas de cada promoción. Adicionalmente, se han chequeado las superficies según medición aportadas por el cliente y relativas a los inmuebles de aportación y a los edificios de Marcelino Alvarez, Cherry y Nadine.

Dichas superficies difieren ligeramente entre ellas en un porcentaje inferior a un 10%.

A efectos de valoración se ha adoptado la superficie catastral para el inmueble de Callejo y las superficies según medición aportadas por el cliente en los demás casos.

Chequeo sobre planos: hemos realizado un chequeo sobre plano de una muestra limitada de los inmuebles. Las superficies chequeadas se refieren a construida sin comunes. Chequeando la superficie de zonas comunes según el catastro, las superficies aportadas son coincidentes, con un porcentaje de diferencia inferior al 10%.

- **Situación arrendaticia:** se ha analizado una muestra limitada de contratos de arrendamiento en vigor comprobando el estado de ocupación de los inmuebles y las duraciones de los contratos. Asimismo, se han chequeado las rentas de dicha muestra con los recibos emitidos por la Compañía, correspondientes al periodo de 1 a 31 de diciembre de 2019, concluyendo que dichos importes son coincidentes en todos los casos chequeados.
- **Gastos:** los datos de gastos de comunidad han sido aportados por nuestro Cliente y corresponden a comunidad para las unidades individuales y a suministros y limpieza en el resto de los casos.
- **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y seguros:** Hemos chequeado una muestra limitada de los recibos de IBI y de los contratos de seguro de los inmuebles.
- **Gestión:** el cliente nos ha facilitado el contrato de gestión de los activos, firmado con "Ahora Asset Management". Para el inmueble de Carlos III, el cliente nos ha facilitado el contrato firmado con SpotaHome.

Los costes de gestión reportados en nuestras valoraciones han sido extraídos de estos documentos.

- **Urbanismo:** hemos chequeado la situación de licencias de primera ocupación de los inmuebles. En este sentido, ninguno de los edificios, a excepción de Callejo 2, disponen de LPO al no ser legalmente requerida a fecha de construcción de estos edificios.

Para el inmueble de Marcelino Alvarez, hemos analizado los usos posibles para el local en planta baja y hemos tenido en cuenta las indicaciones negativas del Ayuntamiento de Madrid relacionadas con el cambio de uso a residencial. A falta de una aprobación por parte del Ayuntamiento, hemos tenido en cuenta el uso actual según licencia otorgada.

- **Otros:** hemos chequeado los Certificados de eficiencia energética, comprobando que todas las unidades disponen de la misma.
- **Capex:** Hemos chequeado el contrato de obra facilitado por el cliente y referido al inmueble de Carlos III. Para los demás activos los Capex han sido aplicados de acuerdo con las estimaciones internas realizadas por el cliente sobre la base del histórico de obras de cada edificio.

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones Especiales

Las viviendas de Daoiz 46 (Bajo A) y de Sánchez Morate 27 (Bajo D) en la actualidad son proindiviso (50% en propiedad). Dado que se desconoce el propietario de la otra parte y se iniciará un procedimiento legal, estimamos que en el plazo de 1 año Gavari puede adjudicarse la otra parte de las viviendas, pagando un precio acorde con el valor de mercado de la parte que a fecha de valoración no es propiedad de nuestro Cliente.

Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Ninguna.

Condiciones del Mercado

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

Debido a esto, recomendamos a nuestros clientes que las valoraciones sean actualizadas de manera regular, y se solicite asesoramiento especializado en el caso de realizar la venta de la propiedad.

Valorador

La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

Revelación

El firmante principal del presente informe no ha firmado los informes de valoración para este mismo propósito y destinatario. CBRE Valuation Advisory S.A. no ha realizado la valoración para este destinatario y uso previamente.

Conflicto de Interés

Confirmamos que previamente al comienzo de este trabajo hemos chequeado que no existe conflicto de interés.

Reliance

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar únicamente como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,



Fernando Fuente

MRICS

Vicepresidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com



Pablo Carnicero

MRICS

Director Nacional

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com



Dolores Fernández

MRICS

Directora

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 31

E: dolores.fernandez@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA20-0084

Report Version: Standard

Valuation Report

template_06.2018 Español

DESGLOSE DE VALORES DE MERCADO

Patrimonio en renta

Ref.	Propiedad	Municipio	Valor de Mercado a 31-12-2019 (€)
1	Callejo 2	Madrid	1.600.000
2	Marcelino Alvarez 13	Madrid	1.300.000
3	Daoiz 38	Getafe	350.000
4	Daoiz 40	Getafe	1.320.000
5	Daoiz 42	Getafe	740.000
6	Dolores Cerezo 2-4	Málaga	2.800.000
7	Carceleras 3	Málaga	589.000
8	Carceleras 7	Málaga	557.000
9	Caña 3	Málaga	580.000
10	Caña 7	Málaga	465.000
11	Daoiz 46/Sánchez Morate 27	Getafe	2.100.000
12	Carceleras 5	Málaga	509.000
13	Leandro Martínez 37	Málaga	505.000
14	Venancio Martín 27	Madrid	137.000
15	Enrique Velasco 18	Madrid	129.000
16	Lopez Grass 31	Madrid	132.000
17	Lopez Grass 29	Madrid	136.000
18	Almonacid 19	Madrid	129.000
19	Antonio folgueras 5	Madrid	115.000
20	Sierra Carbonera 43	Madrid	131.000
21	Ascao 57	Madrid	159.000
22	Santurce 69	Madrid	145.000

Ref.	Propiedad	Municipio	Valor de Mercado a 31-12-2019 (€)
23	Berastegui 8	Madrid	94.000
24	Esteban Collantes 50	Madrid	164.000
25	José Arcones Gil 58	Madrid	158.000
26	Zaldivar 2	Madrid	132.000
27	Castillo Simancas 12	Madrid	135.000
28	Yecla 7	Madrid	135.000
29	San Herculano 5	Madrid	162.000
TOTAL			15.608.000

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el Cliente, que hemos considerado correcta y completa.

- Escrituras de compraventa y de elevación a público de acuerdos sociales de los inmuebles.
- Notas Simples de los activos.
- Fichas catastrales.
- Contratos de alquiler vigentes a fecha de valoración.
- Recibo de alquiler y gastos, correspondientes al mes de diciembre 2019.
- Recibos Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Licencias de Primera Ocupación (LPO).
- Certificaciones energéticas de los inmuebles.
- Contratos de gestión con "Ahora Asset Management" y "SpotaHome".
- Cuadro con superficies y situación arrendaticia.
- Cuadro de gastos por inmueble.
- Cuadro de Capex por inmueble.

Detalles sobre unidades, morosidad, previsión de indemnizaciones, facilitados por correo electrónico el día 4 de diciembre 2019.

Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Hemos inspeccionado la totalidad de los inmuebles que componen la cartera. Las inspecciones internas se han limitado a las zonas comunes y a los pisos para los cuales ha sido posible concertar la visita.

Superficies

Hemos realizado un chequeo sobre plano de una muestra limitada de los inmuebles.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Urbanismo

Hemos chequeado las licencias de primera ocupación de los inmuebles. Para el inmueble de Marcelino Alvarez, hemos analizado los usos posibles para el local en planta baja y hemos tenido en cuenta las indicaciones negativas del Ayuntamiento de Madrid relacionadas con el cambio de uso a residencial.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

Las Propiedades

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Cuestiones Medioambientales

Cualquier instalación particular del inquilino ha sido excluida de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Asumimos que la propiedad dispone del Certificado de Actividad Energética conforme al Real Decreto 47/2007.

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

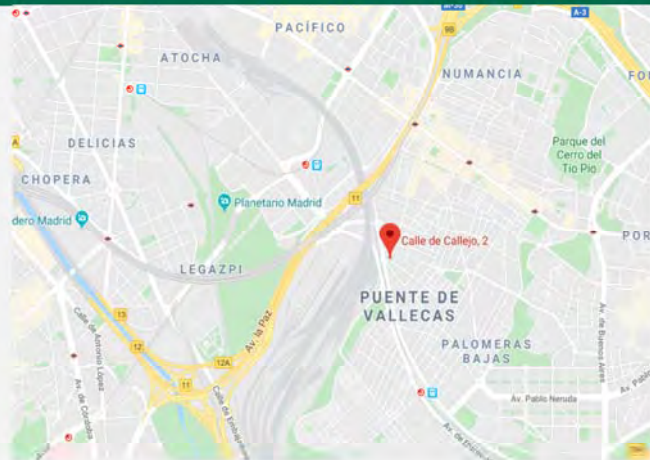
(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

3

INFORMES DE PROPIEDAD

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Callejo 2
Dirección	Calle Callejo 2, 28053, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	2007
Superficie Alquilable (m²)	795
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Edificio ubicado en la calle Callejo 2, en el barrio de San Diego en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de medio-bajo nivel. Se trata de un conjunto de 12 viviendas con una superficie alquilable de 795 m². Los pisos tienen una superficie media de 66,25 m² y disponen de una habitación. El inmueble se encuentra alquilado al 100%, recibiendo una renta mensual de 6.696 €. Las viviendas se encuentran en muy buen estado, al ser el edificio relativamente reciente, y disponen de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↗
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↘
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↗
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↗
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↗
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↘
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Peña Redonda	90,0	990,0	11,0
Oferta	Puerto Arlaban 31	90,0	850,0	9,4
Oferta	Calle Callejo	70,0	800,0	11,4
Oferta	Cuartel Simancas 5	100,0	1.000,0	10,0
Oferta	Calle del Doctor Sánchez	70,0	800,0	11,4
Oferta	Palomeras Bajas	100,0	1.000,0	10,0

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Oferta	Carlos Martín	74,0	157.500,0	2.128
Transacción	Callejo 30	48,0	90.000,0	1.875
Transacción	Puerto Almansa 46	48,0	95.000,0	1.979
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial español pasa por un buen momento. Pese a las previsiones de una ralentización en el crecimiento de los precios y rentas de las viviendas, esto no es más que una entrada en una fase más madura del ciclo por parte del sector. Esta moderación se verá reflejada especialmente en las zonas más céntricas de Madrid, mientras que las zonas periféricas como la del inmueble en valoración, se espera tengan aún cierto recorrido al alza. El edificio se encuentra en una zona residencial con edificios muy antiguos y calles estrechas. Las comparables de alquiler indican rentas de entre 9 y 11 €/m²/mes. Disponemos también de transacciones en un edificio ubicado en el distrito de Puente de Vallecas. Estas transacciones se refieren a una urbanización reciente con zonas comunes y piscina, aunque con una ubicación más aislada. En este edificio las rentas varían en 12,0 -12,50 €/m²/mes para superficies alrededor de los 50 m² y entre 10,0 y 10,5 €/m²/mes para superficies alrededor de los 70 m², con picos de renta hasta los 13,6 €/m²/mes. En términos de precios de venta los valores varían entre 1.900 - 2.100 €/m²/mes. En general hemos seleccionado viviendas en buen estado o reformadas. Las transacciones de venta se refieren a viviendas en edificios similares ubicados en el área más próxima al edificio valorado, aunque la superficie es inferior. En general la demanda aparece bastante activa, sobre todo para viviendas en buen estado o más recientes para las cuales los precios se mantienen en un promedio de 2.000 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	12	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	12	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Alta tasa de ocupación.
- Inmueble construido en 2007 con ascensor.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Buenas rentabilidades.

Desventajas

- Zona periférica de nivel medio-bajo.
- Cierta lejanía de paradas de metro.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 1.665.120
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 65.120
Valor de Mercado	€ 1.600.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 2.013
Renta Contractual	€ 80.351
Renta Contractual (€/m²/mes)	8,42
Renta Neta	€ 63.395
Renta de Mercado Bruta	€ 93.444
Renta de Mercado (€/m²/mes)	9,80
Gross Initial Yield	4,83%
Net Initial Yield	3,81%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,84%
TIR/IRR	6,20%
Exit Yield	4,70%
Equivalent Yield	n/a

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 81.961	€ 86.988	€ 85.235	€ 99.425	€ 101.057
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 17.103	-€ 17.273	-€ 17.097	-€ 18.917	-€ 19.166
CAPEX	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 64.858	€ 69.715	€ 68.138	€ 80.508	€ 81.891

Running Yield (Incl. Capex)	3,90%	4,19%	4,09%	4,83%	4,92%
Running Yield (Excl. Capex)	3,90%	4,19%	4,09%	4,83%	4,92%

Puntos Clave/Comentarios

La valoración se ha realizado utilizando el método de descuento de flujo de caja (DCF).

Los principales elementos considerado en la valoración son:

-rentas actuales hasta finalización de los contratos.

-renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.

-gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.

-otros gastos a descontar de la renta (morosidad del 2,5% anual y vacancia estimada en 3 meses de vacío a cada realquiler).

Hemos proyectado los ingresos y gastos por un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración y hemos capitalizado la renta del último año a una tasa estimada teniendo en cuenta nuestra experiencia de mercado y las rentabilidades que se dan en el mercado de Madrid. Los flujos se actualizan a una tasa que considera el riesgo específico para obtener el valor de mercado.

Para el activo se ha tenido en cuenta que se trata de un inmueble alquilado al 100% sin rentas antiguas, con contratos recientes, algunos de duración de 7 años según nueva LAU (en el tercer año del dcf, es decir en 2022 terminan varios contratos que causan una ligera bajada de renta). Existe un potencial en termino de renta una vez finalizados los contratos vigentes.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Marcelino Álvarez 13
Dirección	Marcelino Álvarez 13, 28017 Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1920
Superficie Alquilable (m²)	604
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Edificio ubicado en la calle Marcelino Álvarez 13, en el barrio de Ventas en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de un edificio con una superficie total de 604 m² que cuenta con 9 viviendas (1 de las cuales alquilada con contrato de renta antigua) y un local almacén. Las unidades tienen superficie de entre 40 m² y 60 m² y el local almacén una superficie de 143 m².

El inmueble se encuentra alquilado al 56% de su superficie, recibiendo una renta total mensual de 3.007 €. Las viviendas alquiladas recientemente han sido totalmente reformadas en su interior y hay previsión de reformar el resto cuando se acaben los contratos vigentes. Pese a que el edificio fue construido en 1920, se reformó en 2005 pero no dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↗
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↘
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↗
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↗
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↗
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↘
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Hermanos Gómez 35	67,0	800,0	11,9
Oferta	Calle Astorga 9	60,0	800,0	13,3
Oferta	Calle Máximo San Juan	60,0	950,0	15,8
Oferta	Calle de Sambara	61,0	850,0	13,9
Oferta	Calle de Siena	65,0	1.000,0	15,4
Oferta	Calle de Marcelino Roa Vázquez	85,0	1.000,0	11,8

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Florencio Llorente 7	71,0	170.000,0	2.394
Transacción	Sambara 20	61,3	130.000,0	2.121
Transacción	Chipriano Sancho 10	50,2	100.000,0	1.993
Transacción	Marcelino Álvarez 18	101,0	215.000,0	2.129
Transacción	Acentejo 2	57,5	140.000,0	2.435
Transacción	José María Fernández Lanceros 13	41,6	90.000,0	2.165

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial español pasa por un buen momento. Pese a ciertas informaciones que auguran un estancamiento en el crecimiento de los precios y rentas de las viviendas, esto no es más que una entrada en una fase más madura del ciclo por parte del sector. Esta moderación se verá reflejada especialmente en las zonas más céntricas de Madrid, mientras que las zonas periféricas como la del inmueble en valoración, se espera tengan aún cierto recorrido al alza.

Los comparables de renta escogidos son inmuebles ubicados en la zona más próxima al inmueble bajo estudio, todos ellos reformados o en buen estado, aunque pertenecientes a edificios con cierta antigüedad. Según los comparables de alquiler seleccionados, las rentas varían entre 12-16 €/m²/mes, dependiendo de la superficie y características interiores. Disponemos también de transacciones en edificios ubicados en la misma zona. Los datos son confidenciales, pero para ellos las rentas firmadas están en un rango de 14,7-14,9 €/m²/mes para superficies entre 60 y 70 m² y entre 15,0 y 17,0 €/m²/mes para superficies alrededor de los 50 m². Consideramos que estas referencias son de calidad superior a las viviendas objeto de valoración ubicadas en el mismo distrito. Finalmente, ponderando cada uno de ellos, hemos estimado una renta unitaria para el activo valorado de 12,5 €/m²/mes.

En cuanto a la demanda, hay bastante transacciones registradas en la zona específica, con precios variables entre 2.000 - 2.400 €/m² para unidades reformadas/buen estado, dependiendo de la superficie y tipología de edificio, aunque los testigos seleccionados se refieren a inmuebles con época de construcción similar al edificio valorado. Consideramos que un valor unitario entre los 2.000-2.200 €/m² es coherente con el mercado, teniendo en cuenta que la unidad en planta baja no tiene uso de vivienda.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	7	0	0	0
Vacío	2	1	0	0
Total	9	1	0	0
% Ocupado	78%	0%	0%	0%
% Vacío	22%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Posibilidad de aumentar ingresos mediante el alquiler de los pisos vacíos y el potencial de renta futuro.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Pisos reformados en su interior o con previsión de ser reformados.

Desventajas

- Zona periférica.
- Inmueble con cierta antigüedad.
- Bajo actualmente con uso de local almacén. Incertidumbre sobre posibilidad de cambio de uso a residencial.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 1.352.910
Capex	€ 78.000
Costes Adquisición	€ 52.910
Valor de Mercado	€ 1.300.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.153
Renta Contractual	€ 36.081
Renta Contractual (€/m ² /mes)	8,84
Renta Neta	€ 24.607
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 78.097
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	10,78
Gross Initial Yield	2,67%
Net Initial Yield	1,82%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,01%
TIR/IRR	6,30%
Exit Yield	4,50%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 51.608	€ 67.991	€ 75.625	€ 84.423	€ 85.800
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 16.885	-€ 14.161	-€ 15.089	-€ 16.153	-€ 16.363
CAPEX	-€ 39.000	-€ 26.000	-€ 13.000	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 4.277	€ 27.830	€ 47.536	€ 68.270	€ 69.437
Running Yield (Incl. Capex)	-0,32%	2,06%	3,51%	5,05%	5,13%
Running Yield (Excl. Capex)	2,57%	3,98%	4,47%	5,05%	5,13%

Puntos Clave/Comentarios

La valoración se ha realizado utilizando el método de descuento de flujo de caja (DCF).

Los principales elementos considerado en la valoración son:

-rentas actuales hasta finalización de los contratos. En este sentido, hemos considerado que los contratos con finalización anterior a la fecha de valoración no han sido renovados y las unidades correspondientes se han quedado vacías. Hemos tenido en cuenta también 1 unidad alquilada con contrato de renta antigua y para la cual no hay previsión de que se libere en el medio plazo.

-renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona. Para la unidad de renta antigua, ya que no hay previsión de que el inquilino abandone el piso en el medio periodo, hemos considerado la renta actual para toda la duración del cashflow.

-gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.

-otros gastos a descontar de la renta (morosidad del 2,5% anual y vacancia estimada en 3 meses de vacío a cada realquiler).

-Capex facilitado por la propiedad en cuanto a las viviendas que quedan por reformar y previstos para los periodos 2020, 2021 y 2022, por un total de 78.000 €. En cuanto al local almacén, dado que se ha valorado en su uso actual, se ha considerado la eventual reforma a cargo del futuro inquilino a cambio de dos meses de carencia en la renta.

Hemos proyectado los ingresos y gastos por un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración y hemos capitalizado la renta del último año a una tasa estimada teniendo en cuenta nuestra experiencia de mercado y las rentabilidades que se dan en el mercado de Madrid. Los flujos se actualizan a una tasa que considera el riesgo específico para obtener el valor de mercado.

Para el activo se ha tenido en cuenta que se trata de un inmueble con algunas unidades vacías y con una vivienda de renta antigua. Además, hemos valorado el local en planta baja en su uso actual (local almacén, según licencia otorgada), siendo incierta en nuestra opinión, la aprobación por parte del ayuntamiento de un cambio de uso a vivienda/loft.

Existe un potencial en termino de renta una vez finalizados los contratos vigentes (2020, 2021 y 2022).

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Daoiz 38
Dirección	Calle Daoiz 38, 28903, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	331
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Bloque residencial ubicado en la calle Daoiz 38, en Getafe. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona algo deslocalizada pero cercana a la universidad. La superficie total alquilable es de 331 m². El inmueble dispone de 6 unidades residenciales repartidas en planta baja, 1ª y 2ª. Las viviendas cuentan con 1 o 2 habitaciones, siendo 12 el total de habitaciones de todas las viviendas.

Se encuentra alquilado en un 53% de su superficie, recibiendo una renta mensual de 636 €, ya que la casi totalidad de las viviendas alquiladas están sujetas a contratos de renta antigua. La fachada y la mayoría de las viviendas han sido reformadas. Se prevé reformar la totalidad de las unidades una vez se vayan liberando.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422		↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145		↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916		↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Clavel	57,0	800,0	14,0
Oferta	Carabanchel	70,0	990,0	14,1
Oferta	José María Peridis	65,0	850,0	13,1
Oferta	General Pingarrón	80,0	1.100,0	13,8
Oferta	Avenida España 27	70,0	900,0	12,9
Oferta	Tarragona 21		500,0	

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Daoiz 44	67,5	155.000,0	2.295
Transacción	Daoiz 6	63,6	90.000,0	1.416
Transacción	Jiménez e Iglesias 12	63,0	120.000,0	1.905
Transacción	España 7	64,0	120.000,0	1.875
Transacción	Titulicia 12	65,0	144.001,0	2.215
Oferta	Ramón Rubial	51,0	165.000,0	3.235

Conclusiones estudio de mercado

El sector de viviendas en España atraviesa un buen momento, especialmente las zonas periféricas de las principales ciudades, ya que, ante la moderación en el crecimiento de los precios y rentas del mercado residencial prime, las zonas no tan céntricas han despertado el interés de inversores y diferentes agentes inmobiliarios, atraídos por las altas rentabilidades y recorrido al alza tanto en rentas como en precio. Aunque para los próximos años se prevé una estabilización del mercado residencial, aún queda recorrido en algunas zonas y los precios seguirán creciendo con moderación.

Los comparables escogidos son edificios en zonas próximas al inmueble bajo estudio, aunque no todos ellos están reformados. Según los testigos seleccionados las rentas varían entre 13-14 €/m²/mes. El último testigo de renta se refiere a un alquiler de habitaciones dentro de un piso. El inmueble valorado, al estar recién reformado y con mejores calidades respecto a los testigos, podría alcanzar rentas más elevadas. Además, al estar preparado para alquiler compartido, las rentas pueden estar en unos 20 €/m²/mes.

Con referencia al precio de venta, hemos seleccionado viviendas en edificios de antigüedad similar. En la zona de referencia las viviendas son muy antiguas y la mayoría sin reformar por lo cual los precios resultan no superiores a los 2.000-2.200 €/m². Para viviendas reformadas o en mejor estado se alcanzan en la zona los 3.000 €/m² o superarlos en el caso se incluya plaza de garaje. En el caso del inmueble objeto de valoración, el valor unitario será notablemente inferior, ya que hay 2 viviendas con contratos sujetos a renta antigua que corresponden al 25% de las habitaciones de todo el edificio.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades	
	Pisos	Habitaciones
Total	6	12
Alquilable por habitación	4	8
Resto	2	4

Ventajas

- Pisos recién reformado o con previsión de reforma.
- Cercanía a la universidad.
- Demanda elevada por parte de estudiantes.
- rentabilidades mayores respecto a un alquiler tradicional.

Desventajas

- Algunos pisos de renta antigua (2 unidades) para los cuales no se prevé vacío a medio plazo.
- Mayor rotación de inquilinos respecto a un alquiler tradicional.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 364.245
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 14.245
Valor de Mercado	€ 350.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 1.056
Renta Contractual	€ 7.636
Renta Contractual (€/m²/mes)	3,66
Renta Neta	€ 0
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 42.540
Renta de Mercado (€/m²/mes)	10,70
Gross Initial Yield	2,10%
Net Initial Yield	0,00%
Rentabilidad a Renta de Mercado	12,15%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,50%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 13.471	€ 29.582	€ 30.197	€ 30.522	€ 30.820
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 8.152	-€ 7.788	-€ 7.906	-€ 8.007	-€ 8.105
CAPEX	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 5.319	€ 21.794	€ 22.291	€ 22.515	€ 22.715

Running Yield (Incl. Capex)	1,46%	5,98%	6,12%	6,18%	6,24%
Running Yield (Excl. Capex)	1,46%	5,98%	6,12%	6,18%	6,24%

Puntos Clave/Comentarios

La valoración se ha realizado utilizando el método de descuento de flujo de caja (DCF).

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- rentas actuales hasta finalización de los contratos. Existen 2 viviendas de renta antigua para las cuales no hay previsión a medio termino de que el inquilino se marche. Estas viviendas representan el 50% en termino de habitaciones totales.
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona. Hemos considerado poder alquilar las viviendas vacías por habitación.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portfolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 2 meses de vacío por piso en los meses de julio y agosto).
- Capex. Las viviendas libres han sido reformadas y no se prevén capex para el próximo futuro.

Hemos proyectado los ingresos y gastos por un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración y hemos capitalizado la renta del último año a una tasa estimada teniendo en cuenta nuestra experiencia de mercado y las rentabilidades que se dan en el mercado de Madrid. Los flujos se actualizan a una tasa que considera el riesgo específico para obtener el valor de mercado.

Para el activo hay que tener en cuenta que la formula para el edificio está a media entre un alquiler tradicional y un alquiler tipo residencia de estudiantes, lo cual hace que haya una mayor rotación de inquilinos pero también mayor rentabilidad y, por lo tanto, mayor riesgo. También se ha tenido en cuenta que 2 de las 6 viviendas están sujetas a contratos de renta antigua y no hay previsión de que se liberen a medio plazo. Estas viviendas representan el 25% en termino de habitaciones totales.

La alta demanda registrada para el mismo edificio nos permite estimar tiempos de alquiler muy breves y una ocupación futura, en termino de unidades, del 100%.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Daoiz 40
Dirección	Calle Daoiz 40, 28903, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	500
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Bloque residencial ubicado en la calle Daoiz 40, en Getafe. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona algo deslocalizada pero cercana a la universidad. La superficie total alquilable es de 500 m². El inmueble dispone de 8 unidades residenciales repartidas en planta baja, 1ª y 2ª. Las viviendas cuentan con 1 o 3 habitaciones, siendo 18 el total de habitaciones de todas las viviendas.

Se encuentra alquilado en un 84% de su superficie, recibiendo una renta mensual de 6.099,83 €, con una vivienda alquilada sujeta a contrato de renta antigua. La fachada y la mayoría de las viviendas han sido reformadas (queda por reformar únicamente la vivienda de renta antigua).

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↗
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↘
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↗
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↗
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↗
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↘
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Clavel	57,0	800,0	14,0
Oferta	Carabanchel	70,0	990,0	14,1
Oferta	José María Peridis	65,0	850,0	13,1
Oferta	General Pingarrón	80,0	1.100,0	13,8
Oferta	Avenida España 27	70,0	900,0	12,9
Oferta	Tarragona 21		500,0	

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Daoiz 44	67,5	155.000,0	2.295
Transacción	Daoiz 6	63,6	90.000,0	1.416
Transacción	Jiménez e Iglesias 12	63,0	120.000,0	1.905
Transacción	España 7	64,0	120.000,0	1.875
Transacción	Titulicia 12	65,0	144.001,0	2.215
Oferta	Ramón Rubial	51,0	165.000,0	3.235

Conclusiones estudio de mercado

El sector de viviendas en España atraviesa un buen momento, especialmente las zonas periféricas de las principales ciudades, ya que, ante la moderación en el crecimiento de los precios y rentas del mercado residencial prime, las zonas no tan céntricas han despertado el interés de inversores y diferentes agentes inmobiliarios, atraídos por las altas rentabilidades y recorrido al alza tanto en rentas como en precio. Aunque para los próximos años se prevé una estabilización del mercado residencial, aún queda recorrido en algunas zonas y los precios seguirán creciendo con moderación.

Los comparables escogidos son edificios en zonas próximas al inmueble bajo estudio, aunque no todos ellos están reformados. Según los testigos seleccionados las rentas varían entre 13-14 €/m²/mes. El último testigo de renta se refiere a un alquiler de habitaciones dentro de un piso. El inmueble valorado, al estar recién reformado y con mejores calidades respecto a los testigos, podría alcanzar rentas más elevadas. Además, al estar preparado para alquiler compartido, las rentas pueden estar en unos 20 €/m²/mes.

Con referencia al precio de venta, hemos seleccionado viviendas en edificios de antigüedad similar. En la zona de referencia las viviendas son muy antiguas y la mayoría sin reformar por lo cual los precios resultan no superiores a los 2.000-2.200 €/m². Para viviendas reformadas o en mejor estado se alcanzan en la zona los 3.000 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades	
	Pisos	Habitaciones
Total	8	18
Alquilable por habitación	7	15
Resto	1	3

Ventajas

- Pisos recién reformados.
- Cercanía a la universidad.
- Demanda elevada por parte de estudiantes.
- rentabilidades mayores respecto a un alquiler tradicional.

Desventajas

- Algunos pisos de renta antigua (1 unidad) para los cuales no sé prevé vacío a medio plazo.
- Mayor rotación de inquilinos respecto a un alquiler tradicional.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 1.373.724
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 53.724
Valor de Mercado	€ 1.320.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 2.639
Renta Contractual	€ 73.198
Renta Contractual (€/m²/mes)	14,54
Renta Neta	€ 49.704
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 90.000
Renta de Mercado (€/m²/mes)	15,00
Gross Initial Yield	5,33%
Net Initial Yield	3,62%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,82%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,50%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 88.746	€ 89.893	€ 91.358	€ 92.911	€ 94.426
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 17.524	-€ 15.336	-€ 15.551	-€ 15.779	-€ 16.001
CAPEX	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 71.222	€ 74.557	€ 75.807	€ 77.132	€ 78.425

Running Yield (Incl. Capex)	5,18%	5,43%	5,52%	5,61%	5,71%
Running Yield (Excl. Capex)	5,18%	5,43%	5,52%	5,61%	5,71%

Puntos Clave/Comentarios

La valoración se ha realizado utilizando el método de descuento de flujo de caja (DCF).

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- rentas actuales hasta finalización de los contratos. Existe 1 vivienda de renta antigua para la cual no hay previsión a medio termino de que el inquilino se marche.
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona. Hemos considerado poder alquilar las viviendas vacías por habitación.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 2 meses de vacío por piso en los meses de julio y agosto).
- Capex. Todas las viviendas a excepción de la de renta antigua, han sido reformadas y no se prevén capex para el próximo futuro.

Hemos proyectado los ingresos y gastos por un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración y hemos capitalizado la renta del último año a una tasa estimada teniendo en cuenta nuestra experiencia de mercado y las rentabilidades que se dan en el mercado de Madrid. Los flujos se actualizan a una tasa que considera el riesgo específico para obtener el valor de mercado.

Para el activo hay que tener en cuenta que la formula para el edificio está a media entre un alquiler tradicional y un alquiler tipo residencia de estudiantes, lo cual hace que haya una mayor rotación de inquilinos pero también mayor rentabilidad y, por lo tanto, mayor riesgo. También se ha tenido en cuenta que 1 de las 8 viviendas está sujeta a contrato de renta antigua y no hay previsión de que se libere a medio plazo.

La alta demanda registrada para el mismo edificio nos permite estimar tiempos de alquiler muy breves y una ocupación futura, en termino de unidades, del 100%.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Daoiz 42
Dirección	Calle Daoiz 42, 28903, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	437
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Bloque residencial ubicado en la calle Daoiz 42, en Getafe. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona algo deslocalizada pero cercana a la universidad. La superficie total alquilable es de 437 m². El inmueble dispone de 6 unidades residenciales repartidas en planta baja, 1ª y 2ª. Las viviendas cuentan con 1, 2 o 3 habitaciones, y se preve alquilarlas por habitación a excepción de los dos pisos de renta antigua.

Se encuentra alquilado en un 66% de su superficie, recibiendo una renta mensual de 545 €, con 2 viviendas alquiladas sujeta a contrato de renta antigua y 1 alquilada hasta 2021 con un contrato estandar. La fachada y algunas de las viviendas han sido reformadas. Se prevé reformar la totalidad de las unidades una vez se vayan liberando.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↗
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↘
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↗
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↗
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↗
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↘
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Clavel	57,0	800,0	14,0
Oferta	Carabanchel	70,0	990,0	14,1
Oferta	José María Peridis	65,0	850,0	13,1
Oferta	General Pingarrón	80,0	1.100,0	13,8
Oferta	Avenida España 27	70,0	900,0	12,9
Oferta	Tarragona 21	-	500,0	-

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Daoiz 44	67,5	155.000,0	2.295
Transacción	Daoiz 6	63,6	90.000,0	1.416
Transacción	Jiménez e Iglesias 12	63,0	120.000,0	1.905
Transacción	España 7	64,0	120.000,0	1.875
Transacción	Titulicia 12	65,0	144.001,0	2.215
Transacción	Depósitos 3	65,0	105.000,0	1.615

Conclusiones estudio de mercado

El sector de viviendas en España atraviesa un buen momento, especialmente las zonas periféricas de las principales ciudades, ya que, ante la moderación en el crecimiento de los precios y rentas del mercado residencial prime, las zonas no tan céntricas han despertado el interés de inversores y diferentes agentes inmobiliarios, atraídos por las altas rentabilidades y recorrido al alza tanto en rentas como en precio. Aunque para los próximos años se prevé una estabilización del mercado residencial, aún queda recorrido en algunas zonas y los precios seguirán creciendo con moderación.

Los comparables escogidos son edificios en zonas próximas al inmueble bajo estudio, aunque no todos ellos están reformados. Según los testigos seleccionados las rentas varían entre 13-14 €/m²/mes. El último testigo de renta se refiere a un alquiler de habitaciones dentro de un piso. El inmueble valorado, al estar recién reformado y con mejores calidades respecto a los testigos, podría alcanzar rentas más elevadas. Además, al estar preparado para alquiler compartido, las rentas pueden estar en unos 20 €/m²/mes.

Con referencia al precio de venta, hemos seleccionado viviendas en edificios de antigüedad similar. En la zona de referencia las viviendas son muy antiguas y la mayoría sin reformar por lo cual los precios resultan no superiores a los 2.000-2.200 €/m². Para viviendas reformadas o en mejor estado se alcanzan en la zona los 3.000 €/m². En el caso del inmueble objeto de valoración, el valor unitario queda inferior, ya que descuenta la reforma de muchas de las viviendas y las dos rentas antiguas que, en termino de habitaciones, representan casi un tercio del total.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades	
	Pisos	Habitaciones
Total	6	16
Alquilable por habitación	4	10
Resto	2	6

Ventajas

- Pisos recién reformados o con previsión de reforma.
- Cercanía a la universidad.
- Demanda elevada por parte de estudiantes.
- rentabilidades mayores respecto a un alquiler tradicional.

Desventajas

- Algunos pisos de renta antigua (2 unidades) para los cuales no se preve vacío a medio plazo.
- Mayor rotación de inquilinos respecto a un alquiler tradicional.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 770.118
Capex	€ 40.000
Costes Adquisición	€ 30.118
Valor de Mercado	€ 740.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.693
Renta Contractual	€ 6.544
Renta Contractual (€/m ² /mes)	1,89
Renta Neta	€ 0
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 72.000
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	13,73
Gross Initial Yield	0,85%
Net Initial Yield	0,00%
Rentabilidad a Renta de Mercado	9,73%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,50%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 33.598	€ 51.407	€ 61.409	€ 61.755	€ 62.048
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 9.656	-€ 11.234	-€ 12.072	-€ 12.191	-€ 12.304
CAPEX	-€ 20.000	-€ 20.000	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 3.942	€ 20.173	€ 49.337	€ 49.564	€ 49.744

Running Yield (Incl. Capex)	0,51%	2,62%	6,41%	6,44%	6,46%
Running Yield (Excl. Capex)	3,11%	5,22%	6,41%	6,44%	6,46%

Puntos Clave/Comentarios

La valoración se ha realizado utilizando el método de descuento de flujo de caja (DCF).

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- rentas actuales hasta finalización de los contratos. Existen 2 viviendas de renta antigua para las cuales no hay previsión a medio termino de que el inquilino se marche.
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona. Hemos considerado poder alquilar las viviendas vacías por habitación.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portfolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 2 meses de vacío por piso en los meses de julio y agosto).
- Capex. Para la reforma de las viviendas 1º dcha. y 2º dcha. en 2020 y 2021, por un total de 40.000 €.

Hemos proyectado los ingresos y gastos por un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración y hemos capitalizado la renta del último año a una tasa estimada teniendo en cuenta nuestra experiencia de mercado y las rentabilidades que se dan en el mercado de Madrid. Los flujos se actualizan a una tasa que considera el riesgo específico para obtener el valor de mercado.

Para el activo hay que tener en cuenta que la formula para el edificio está a media entre un alquiler tradicional y un alquiler tipo residencia de estudiantes, lo cual hace que haya una mayor rotación de inquilinos pero también mayor rentabilidad y, por lo tanto, mayor riesgo. También se ha tenido en cuenta que para las viviendas sujetas a contrato de renta antigua no hay previsión de que se liberen a medio plazo. En cuanto a las viviendas judicializadas 1º izda. (renta antigua) y 2º dcha., hemos considerado un periodo de 1 año y medio antes de que queden disponibles nuevamente para el alquiler.

La alta demanda registrada para el mismo edificio nos permite estimar tiempos de alquiler muy breves y una ocupación futura, en termino de unidades, del 100%.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Dolores Cerezo 2-4 (Cherry)
Dirección	Calle Dolores Cerezo 2-4
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1962
Superficie Alquilable (m²)	2.408
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	Baja + 4

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

4-Media

Calidades

4-Media

Descripción

El objeto de valoración es un edificio de 5 plantas sobre rasante, (baja + 4) que comprende 17 viviendas y 2 locales comerciales en Calle Dolores Cerezo 2 y 17 viviendas en Calle Dolores Cerezo 4. Se trata de unas construcciones que tienen las calidades propias de los de su época de construcción (años Sesenta) y que, si comparadas con las promociones de años posteriores o actuales, tienen unos estándares de calidad bajos. Solamente algunas viviendas están reformadas, otras tienen previsión de ser reformadas y otras simplemente se encuentran en condiciones aceptables por parte del arrendador. La superficie total es de 2.408,17 m² de los cuales 1.871,44 m² están ocupados (todos de viviendas), representando el 78% del total. Una de las viviendas se encuentra alquilada con contrato de renta antigua.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	226	226	204	238	264	↑
Parque de Viviendas (uds)	907.871	908.685	911.382	914.283	n.d.	→
Stock Obra Nueva provincia	11.015	10.018	9.483	7.063	n.d.	↓
Nº Ventas Provincia	25.798	27.645	31.787	34.441	22.721	↓
Nº Ventas Ciudad	4.776	5.505	7.030	7.674	4.849	↓
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	n.d.	→
Tasa Desempleo (%)	12,6%	11,6%	10,8%	10,6%	10,1%	↓
Población	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	→

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria€/m²/mes
Oferta	Los Tilos	40,0	550,0	14
Oferta	Noray	56,0	650,0	12
Oferta	Los Tilos	60,0	600,0	10
Oferta	La Unión	45,0	700,0	16
Oferta	Noray	56,0	650,0	12
Oferta	Noray	43,0	650,0	15

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario€/m²
Transacción	Calle Adra	79,8	73.000,0	915
Transacción	Calle Dolores Cerezo	99,3	80.000,0	805
Transacción	Calle Dolores Cerezo	59,0	64.000,0	1.084
Transacción	Calle Unión	71,5	80.000,0	1.119
Transacción	Calle Unión	61,8	80.000,0	1.294
Transacción	Calle Unión	63,3	90.000,0	1.422

Conclusiones estudio de mercado

En general el mercado del alquiler de viviendas en la ciudad de Málaga está viviendo un gran momento y en general las rentas han ido subiendo también en ubicación secundarias como las del objeto de nuestra valoración. En cuanto a los testigos, se trata de viviendas de similares características y observamos que tienen un rango de superficie entre 40 y 60 metros cuadrados, con una renta unitaria que va de 10 a 16 €/m²/mes.

Los comparables en la tabla de arriba muestran transacciones reales para viviendas que se encuentran en la misma calle o en otras que se ubican a menos de 100 metros del objeto de nuestra valoración. Se puede observar que 3 de los comparables tienen una superficie superior a la media de las viviendas ubicadas en Calle Cerezo (60 m²) y también hay que reseñar que la Calle Unión, que da el nombre al barrio de alrededor, es la calle principal y por lo tanto tiene que ser considerada superior. El rango de valores va de 805 a 1.422 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	28	0	0	0
Vacío	6	2	0	0
Total	34	2	0	0
% Ocupado	82%	0%	N/A	N/A
% Vacío	18%	100%	N/A	N/A
Total	100%	100%	N/A	N/A

Ventajas

- Ubicación relativamente céntrica.
- Cerca de dos de los principales centros comerciales de la Ciudad.
- A pocos metros de la estación de trenes y autobuses.
- Los pisos reformados tienen mejor calidad que el entorno.

Desventajas

- Zona muy humilde.
- Poder Adquisitivo de los arrendatarios medio-bajo.
- Tasa de Morosidad algo elevada.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 2.927.960
Capex	€ 200.000
Costes Adquisición	€ 127.960
Valor de Mercado	€ 2.800.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.163
Renta Contractual	€ 137.575
Renta Contractual (€/m ² /mes)	6,13
Renta Neta	€ 94.202
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 195.180
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	6,75
Gross Initial Yield	4,70%
Net Initial Yield	3,22%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,97%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,00%
Equivalent Yield	5,17%

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 170.269	€ 199.232	€ 210.332	€ 213.125	€ 216.285
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 47.622	-€ 45.524	-€ 41.525	-€ 45.091	-€ 45.530
CAPEX	-€ 120.000	-€ 64.000	-€ 8.000	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 2.647	€ 89.708	€ 160.807	€ 168.034	€ 170.755
Running Yield (Incl. Capex)	0,09%	3,06%	5,49%	5,74%	5,83%
Running Yield (Excl. Capex)	4,19%	5,25%	5,77%	5,74%	5,83%

Puntos Clave/Comentarios

El activo tiene cierto interés desde un punto de vista de la inversión ya que el mercado de alquiler de la ciudad de Málaga está muy en auge. En los últimos años se ha registrado un aumento de la demanda de viviendas en alquiler y la oferta dentro del casco urbano es bastante limitada, esto ha hecho que en primer lugar se hayan revaluado las rentas de las zonas más codiciadas de la ciudad (Centro, Zona este, Teatinos) y poco a poco esta tendencia haya llegado hasta ubicaciones secundarias como puede ser la de los inmuebles ubicados en el barrio de la Unión. Prueba de esto es el hecho que los activos, sin ser demasiado atractivos en comparación a otros ubicados en otras zonas similares de Málaga, tienen una ocupación de casi el 80% en cuanto a viviendas. El retail sufre del poder adquisitivo muy limitado de los que viven en esta zona y que no hacen muy viable su alquiler en el corto plazo, menos aún si pensamos que a escasos metros se encuentra la Calle Unión, la principal de esta área.

Entre los elementos claves considerados en nuestra valoración, destacamos el capex pendiente de ejecución, por un total de 200.000 € y la presencia de viviendas judicializadas que hemos recogido en el porcentaje de morosidad estimado sobre la base de la información facilitada por el cliente. Existe además, una vivienda alquilada con contrato de renta antigua, para la cual no hay previsión de que se libere en el medio plazo.

Nuestra opinión de valor final es de 2.800.000 € que corresponde a una media de aproximadamente 82.000 € por vivienda.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Carceleras 3
Dirección	Calle Carceleras 3, 29006 Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1963
Superficie Alquilable (m²)	490
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	Baja + 3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

4-Media

Calidades

4-Media

Descripción

El objeto de valoración es un edificio de 4 plantas sobre rasante, (baja + 3) ubicado en Calle Carceleras 3. Se trata de una construcción que tiene las calidades propias de los edificios de su época de construcción (años Sesenta) y que, si comparadas a las promociones de años posteriores o actuales, tienen unos estándares de calidad bajos. Dispone de 8 viviendas de las cuales solamente algunas están reformadas, aunque hay previsión de reformarlas todas una vez queden vacías. La superficie total es de 490 m² alquilada al 100%.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	226	226	204	238	264	▲
Parque de Viviendas (uds)	907.871	908.685	911.382	914.283	n.d.	▲
Stock Obra Nueva provincia	11.015	10.018	9.483	7.063	n.d.	▲
Nº Ventas Provincia	25.798	27.645	31.787	34.441	22.721	▲
Nº Ventas Ciudad	4.776	5.505	7.030	7.674	4.849	▲
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	n.d.	▲
Tasa Desempleo (%)	12,6%	11,6%	10,8%	10,6%	10,1%	▲
Población	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	▲

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Teba	89,0	800,0	9,0
Oferta	Cruz Humilladero	80,0	800,0	10,0
Oferta	Avenida Juan XXIII	82,0	700,0	8,5
Oferta	Los Tilos	60,0	600,0	10,0
Oferta	Los Tilos	70,0	700,0	10,0
Oferta	Plaza Castelfells	89,0	700,0	7,9

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Calle Leandro Martínez	71,4	55.000,0	770
Transacción	Calle Leandro Martínez	61,4	85.000,0	1.384
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	49.586,6	902
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	47.053,5	856
Transacción	Calle Caña 5	61,3	39.000,0	637
Transacción	Calle Segurillas 7	55,0	80.000,0	1.455

Conclusiones estudio de mercado

En general el mercado del alquiler de viviendas en la ciudad de Málaga está viviendo un gran momento y las rentas han ido subiendo también en ubicación secundarias como las del objeto de nuestra valoración. En cuanto a los testigos, se trata de viviendas de similares características y observamos que tienen un rango de superficie entre 60 y 90 metros cuadrados, con una renta unitaria que va de 8 a 10 €/m²/mes.

Los comparables en la tabla de arriba muestran transacciones reales para viviendas que se encuentran en las mismas calles o en otras que se ubican a menos de 100 metros del objeto de nuestra valoración. Se puede observar que 3 de los comparables tienen una superficie algo inferior a la media de las viviendas objeto de nuestra valoración y también hay que reseñar que hay que tener en cuenta un ticket máximo puesto que el poder adquisitivo de la zona es bajo. El rango de valores va de 637 a 1.455 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	8	n/a	n/a	n/a
Vacío	0	n/a	n/a	n/a
Total	8	n/a	n/a	n/a
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Ubicación relativamente céntrica.
- Cerca de dos de los principales centros comerciales de la Ciudad.
- Cerca de la estación de trenes y autobuses.
- Los pisos reformados tienen mejor calidad que el entorno.

Desventajas

- Zona muy humilde.
- Poder Adquisitivo de los arrendatarios medio-bajo.
- Los edificios alrededor tienen muy mala imagen

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 615.917
Capex	€ 48.000
Costes Adquisición	€ 26.917
Valor de Mercado	€ 589.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.202
Renta Contractual	€ 43.428
Renta Contractual (€/m ² /mes)	7,39
Renta Neta	€ 32.844
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 39.228
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	6,67
Gross Initial Yield	7,05%
Net Initial Yield	5,33%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,66%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,00%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 44.923	€ 45.406	€ 46.127	€ 46.903	€ 47.677
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 12.959	-€ 10.193	-€ 9.175	-€ 9.065	-€ 9.185
CAPEX	-€ 24.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 7.964	€ 35.213	€ 36.952	€ 37.838	€ 38.492

Running Yield (Incl. Capex)	1,29%	5,72%	6,00%	6,14%	6,25%
Running Yield (Excl. Capex)	5,19%	5,72%	6,00%	6,14%	6,25%

Puntos Clave/Comentarios

El activo tiene cierto interés desde un punto de vista de la inversión ya que el mercado de alquiler de la ciudad de Málaga está muy en auge. En los últimos años se ha registrado un aumento de la demanda de viviendas en alquiler y la oferta dentro del casco urbano es bastante limitada, esto ha hecho que en primer lugar se han revaluado las rentas de las zonas más codiciadas de la ciudad (Centro, Zona este, Teatinos) y poco a poco esta tendencia ha llegado hasta ubicaciones secundarias como puede ser la de los inmuebles ubicados en el barrio de la Unión. Prueba de esto es el hecho que el activo, sin ser demasiado atractivo en comparación a otros ubicados en otras zonas similares de Málaga, tienen una ocupación del 100%.

En la valoración hemos tenido en cuenta que las viviendas se han reformado o se van a reformar en el próximo futuro, asumiendo el capex facilitado por la propiedad y correspondiente a 48.000 € totales, repartidos en 2020 y 2026 (en función de la finalización de los contratos existentes). Se han tenido en cuenta también los contratos de renta antigua (1 vivienda), asumiendo tale renta ya que no hay previsión de que se liberen en el medio periodo. Las situaciones de impagos, incluida las eventuales referidas a viviendas judicializadas, han sido recogidas en el porcentaje de morosidad estimado sobre la base de la información facilitada por el cliente.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Carceleras 7
Dirección	Calle Carceleras 7, 29006 Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1963
Superficie Alquilable (m²)	490
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	Baja + 3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

4-Media

Calidades

4-Media

Descripción

El objeto de valoración es un edificio de 4 plantas sobre rasante, (baja + 3) ubicado en Calle Carceleras 7. En su conjunto, se trata de una construcción que tiene las calidades propias de los edificios de su época de construcción (años Sesenta) y que, si comparadas a las promociones de años posteriores o actuales, tienen unos estándares de calidad bajos. Se compone de 8 viviendas de las cuales algunas se han reformado. La propiedad tiene previsión de reformar aquellas viviendas que no se encuentran en buen estado, una vez queden vacías. La superficie total es de 490 m² alquilada al 75%.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	226	226	204	238	264	↑
Parque de Viviendas (uds)	907.871	908.685	911.382	914.283	n.d.	→
Stock Obra Nueva provincia	11.015	10.018	9.483	7.063	n.d.	↓
Nº Ventas Provincia	25.798	27.645	31.787	34.441	22.721	↓
Nº Ventas Ciudad	4.776	5.505	7.030	7.674	4.849	↓
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	n.d.	→
Tasa Desempleo (%)	12,6%	11,6%	10,8%	10,6%	10,1%	↓
Población	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	→

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Teba	89,0	800,0	9,0
Oferta	Cruz Humilladero	80,0	800,0	10,0
Oferta	Avenida Juan XXIII	82,0	700,0	8,5
Oferta	Los Tilos	60,0	600,0	10,0
Oferta	Los Tilos	70,0	700,0	10,0
Oferta	Plaza Castelfellers	89,0	700,0	7,9

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Calle Leandro Martínez	71,4	55.000,0	770
Transacción	Calle Leandro Martínez	61,4	85.000,0	1.384
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	49.586,6	902
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	47.053,5	856
Transacción	Calle Caña 5	61,3	39.000,0	637
Transacción	Calle Segurillas 7	55,0	80.000,0	1.455

Conclusiones estudio de mercado

En general el mercado del alquiler de viviendas en la ciudad de Málaga está viviendo un gran momento y las rentas han ido subiendo también en ubicación secundarias como las del objeto de nuestra valoración. En cuanto a los testigos, se trata de viviendas de similares características y observamos que tienen un rango de superficie entre 60 y 90 metros cuadrados, con una renta unitaria que va de 8 a 10 €/m²/mes.

Los comparables en la tabla de arriba muestran transacciones reales para viviendas que se encuentran en las mismas calles o en otras que se ubican a menos de 100 metros del objeto de nuestra valoración. Se puede observar que 3 de los comparables tienen una superficie algo inferior a la media de las viviendas objeto de nuestra valoración y también hay que reseñar que hay que tener en cuenta un ticket máximo puesto que el poder adquisitivo de la zona es bajo. El rango de valores va de 637 a 1.455 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	6	n/a	n/a	n/a
Vacío	2	n/a	n/a	n/a
Total	8	n/a	n/a	n/a
% Ocupado	75%	0%	0%	0%
% Vacío	25%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Ubicación relativamente céntrica.
- Cerca de dos de los principales centros comerciales de la Ciudad.
- Cerca de la estación de trenes y autobuses.
- Los pisos reformados tienen mejor calidad que el entorno.

Desventajas

- Zona muy humilde.
- Poder Adquisitivo de los arrendatarios medio-bajo.
- Los edificios alrededor tienen muy mala imagen

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 582.455
Capex	€ 8.000
Costes Adquisición	€ 25.455
Valor de Mercado	€ 557.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.137
Renta Contractual	€ 31.532
Renta Contractual (€/m ² /mes)	7,15
Renta Neta	€ 21.120
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 41.136
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	7,00
Gross Initial Yield	5,41%
Net Initial Yield	3,63%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,39%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,00%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 40.338	€ 43.663	€ 42.970	€ 42.921	€ 43.532
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 13.286	-€ 11.883	-€ 10.775	-€ 10.607	-€ 10.712
CAPEX	-€ 8.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 19.052	€ 31.780	€ 32.195	€ 32.314	€ 32.820

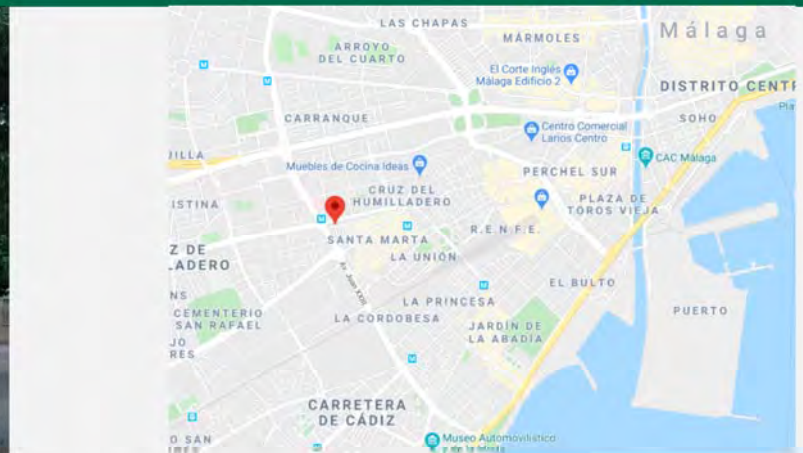
Running Yield (Incl. Capex)	3,27%	5,46%	5,53%	5,55%	5,63%
Running Yield (Excl. Capex)	4,64%	5,46%	5,53%	5,55%	5,63%

Puntos Clave/Comentarios

El activo tiene cierto interés desde un punto de vista de la inversión ya que el mercado de alquiler de la ciudad de Málaga está muy en auge. En los últimos años se ha registrado un aumento de la demanda de viviendas en alquiler y la oferta dentro del casco urbano es bastante limitada, esto ha hecho que en primer lugar se han revaluado las rentas de las zonas más codiciadas de la ciudad (Centro, Zona este, Teatinos) y poco a poco esta tendencia ha llegado hasta ubicaciones secundarias como puede ser la de los inmuebles ubicados en el barrio de la Unión. Prueba de esto es el hecho que el activo, sin ser demasiado atractivo en comparación a otros ubicados en otras zonas similares de Málaga, tienen una ocupación muy elevada.

En la valoración hemos tenido en cuenta el buen estado de las viviendas (algunas recientemente reformadas), asumiendo el capex facilitado por la propiedad para las viviendas que se prevé reformar y correspondiente a 8.000 € totales, repartidos en 2020 (en función de la finalización de los contratos existentes). Se han tenido en cuenta también los contratos de renta antigua (2 viviendas), asumiendo tale renta ya que no hay previsión de que se liberen en el medio periodo. Las eventuales situaciones de impagos presentes o futuras, han sido recogidas en el porcentaje de morosidad estimado sobre la base de la información facilitada por el cliente.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Caña 3
Dirección	Calle Caña 3, 29006 Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1963
Superficie Alquilable (m²)	490
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	Baja + 3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

4-Media

Calidades

4-Media

Descripción

El objeto de valoración es un edificio de 4 plantas sobre rasante, (baja + 3) ubicado en Calle Caña 3. En su conjunto, se trata de una construcción que tiene las calidades propias de los edificios de su época de construcción (años Sesenta) y que, si comparadas a las promociones de años posteriores o actuales, tienen unos estándares de calidad bajos. Se compone de 8 viviendas de las cuales algunas se han reformado. La propiedad tiene previsión de reformar aquellas viviendas que no se encuentran en buen estado, una vez queden vacías. La superficie total es de 490 m² alquilada al 88%.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	226	226	204	238	264	↑
Parque de Viviendas (uds)	907.871	908.685	911.382	914.283	n.d.	→
Stock Obra Nueva provincia	11.015	10.018	9.483	7.063	n.d.	↓
Nº Ventas Provincia	25.798	27.645	31.787	34.441	22.721	↓
Nº Ventas Ciudad	4.776	5.505	7.030	7.674	4.849	↓
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	n.d.	↑
Tasa Desempleo (%)	12,6%	11,6%	10,8%	10,6%	10,1%	↓
Población	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	→

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Teba	89,0	800,0	9,0
Oferta	Cruz Humilladero	80,0	800,0	10,0
Oferta	Avenida Juan XXIII	82,0	700,0	8,5
Oferta	Los Tilos	60,0	600,0	10,0
Oferta	Los Tilos	70,0	700,0	10,0
Oferta	Plaza Castelfells	89,0	700,0	7,9

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Calle Leandro Martínez	71,4	55.000,0	770
Transacción	Calle Leandro Martínez	61,4	85.000,0	1.384
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	49.586,6	902
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	47.053,5	856
Transacción	Calle Caña 5	61,3	39.000,0	637
Transacción	Calle Segurillas 7	55,0	80.000,0	1.455

Conclusiones estudio de mercado

En general el mercado del alquiler de viviendas en la ciudad de Málaga está viviendo un gran momento y las rentas han ido subiendo también en ubicación secundarias como las del objeto de nuestra valoración. En cuanto a los testigos, se trata de viviendas de similares características y observamos que tienen un rango de superficie entre 60 y 90 metros cuadrados, con una renta unitaria que va de 8 a 10 €/m²/mes.

Los comparables en la tabla de arriba muestran transacciones reales para viviendas que se encuentran en las mismas calles o en otras que se ubican a menos de 100 metros del objeto de nuestra valoración. Se puede observar que 3 de los comparables tienen una superficie algo inferior a la media de las viviendas objeto de nuestra valoración y también hay que reseñar que hay que tener en cuenta un ticket máximo puesto que el poder adquisitivo de la zona es bajo. El rango de valores va de 637 a 1.455 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	6	n/a	n/a	n/a
Vacío	2	n/a	n/a	n/a
Total	8	n/a	n/a	n/a
% Ocupado	75%	0%	0%	0%
% Vacío	25%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Ubicación relativamente céntrica.
- Cerca de dos de los principales centros comerciales de la Ciudad.
- Cerca de la estación de trenes y autobuses.
- Los pisos reformados tienen mejor calidad que el entorno.

Desventajas

- Zona muy humilde.
- Poder Adquisitivo de los arrendatarios medio-bajo.
- Los edificios alrededor tienen muy mala imagen

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 606.506
Capex	€ 32.000
Costes Adquisición	€ 26.506
Valor de Mercado	€ 580.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.184
Renta Contractual	€ 22.857
Renta Contractual (€/m ² /mes)	4,44
Renta Neta	€ 20.868
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 39.156
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	6,66
Gross Initial Yield	3,77%
Net Initial Yield	3,44%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,75%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,00%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 36.474	€ 41.629	€ 42.984	€ 42.066	€ 42.604
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 9.696	-€ 9.032	-€ 8.786	-€ 8.755	-€ 8.853
CAPEX	-€ 16.000	-€ 8.000	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 10.778	€ 24.597	€ 34.198	€ 33.311	€ 33.751

Running Yield (Incl. Capex)	1,78%	4,06%	5,64%	5,49%	5,56%
Running Yield (Excl. Capex)	4,42%	5,37%	5,64%	5,49%	5,56%

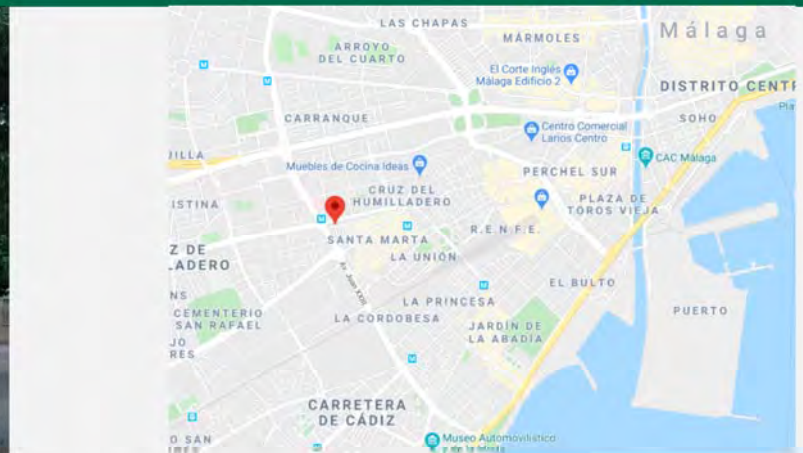
Puntos Clave/Comentarios

El activo tiene cierto interés desde un punto de vista de la inversión ya que el mercado de alquiler de la ciudad de Málaga está muy en auge. En los últimos años se ha registrado un aumento de la demanda de viviendas en alquiler y la oferta dentro del casco urbano es bastante limitada, esto ha hecho que en primer lugar se han revaluado las rentas de las zonas más codiciadas de la ciudad (Centro, Zona este, Teatinos) y poco a poco esta tendencia ha llegado hasta ubicaciones secundarias como puede ser la de los inmuebles ubicados en el barrio de la Unión. Prueba de esto es el hecho que el activo, sin ser demasiado atractivo en comparación a otros ubicados en otras zonas similares de Málaga, tienen una ocupación muy elevada.

En la valoración hemos tenido en cuenta el buen estado de las viviendas (algunas recientemente reformadas), asumiendo el capex facilitado por la propiedad para las viviendas que se prevé reformar y correspondiente a 32.000 € totales, repartidos en 2020, 2021 y 2025 (en función de la finalización de los contratos existentes). Se han tenido en cuenta también los contratos de renta antigua (3 viviendas), para 2 de las cuales no hay previsión de que se liberen en el medio periodo.

Adicionalmente se ha considerado que hay una vivienda judicializada cuyo contrato de alquiler ha finalizado en agosto 2019. A efecto de valoración hemos considerado un porcentaje de morosidad para tener en cuenta las actuales y eventuales futuras situaciones de impago.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Caña 7
Dirección	Calle Caña 7, 29006 Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1963
Superficie Alquilable (m²)	490
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	Baja + 3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

4-Media

Calidades

4-Media

Descripción

El objeto de valoración es un edificio de 4 plantas sobre rasante, (baja + 3) ubicado en Calle Caña 7. En su conjunto, se trata de una construcción que tiene las calidades propias de los edificios de su época de construcción (años Sesenta) y que, si comparadas a las promociones de años posteriores o actuales, tienen unos estándares de calidad bajos. Se compone de 8 viviendas de las cuales algunas se han reformado. La propiedad tiene previsión de reformar aquellas viviendas que no se encuentran en buen estado, una vez queden vacías. La superficie total es de 490 m² alquilada al 100%.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	226	226	204	238	264	↑
Parque de Viviendas (uds)	907.871	908.685	911.382	914.283	n.d.	→
Stock Obra Nueva provincia	11.015	10.018	9.483	7.063	n.d.	↓
Nº Ventas Provincia	25.798	27.645	31.787	34.441	22.721	↓
Nº Ventas Ciudad	4.776	5.505	7.030	7.674	4.849	↓
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	n.d.	↑
Tasa Desempleo (%)	12,6%	11,6%	10,8%	10,6%	10,1%	↓
Población	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	→

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Teba	89,0	800,0	9,0
Oferta	Cruz Humilladero	80,0	800,0	10,0
Oferta	Avenida Juan XXIII	82,0	700,0	8,5
Oferta	Los Tilos	60,0	600,0	10,0
Oferta	Los Tilos	70,0	700,0	10,0
Oferta	Plaza Castelfells	89,0	700,0	7,9

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Calle Leandro Martínez	71,4	55.000,0	770
Transacción	Calle Leandro Martínez	61,4	85.000,0	1.384
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	49.586,6	902
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	47.053,5	856
Transacción	Calle Caña 5	61,3	39.000,0	637
Transacción	Calle Segurillas 7	55,0	80.000,0	1.455

Conclusiones estudio de mercado

En general el mercado del alquiler de viviendas en la ciudad de Málaga está viviendo un gran momento y las rentas han ido subiendo también en ubicación secundarias como las del objeto de nuestra valoración. En cuanto a los testigos, se trata de viviendas de similares características y observamos que tienen un rango de superficie entre 60 y 90 metros cuadrados, con una renta unitaria que va de 8 a 10 €/m²/mes.

Los comparables en la tabla de arriba muestran transacciones reales para viviendas que se encuentran en las mismas calles o en otras que se ubican a menos de 100 metros del objeto de nuestra valoración. Se puede observar que 3 de los comparables tienen una superficie algo inferior a la media de las viviendas objeto de nuestra valoración y también hay que reseñar que hay que tener en cuenta un ticket máximo puesto que el poder adquisitivo de la zona es bajo. El rango de valores va de 637 a 1.455 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	8	n/a	n/a	n/a
Vacío	0	n/a	n/a	n/a
Total	8	n/a	n/a	n/a
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Ubicación relativamente céntrica.
- Cerca de dos de los principales centros comerciales de la Ciudad.
- Cerca de la estación de trenes y autobuses.
- Los pisos reformados tienen mejor calidad que el entorno.

Desventajas

- Zona muy humilde.
- Poder Adquisitivo de los arrendatarios medio-bajo.
- Los edificios alrededor tienen muy mala imagen

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 486.251
Capex	€ 32.000
Costes Adquisición	€ 21.251
Valor de Mercado	€ 465.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 949
Renta Contractual	€ 34.080
Renta Contractual (€/m ² /mes)	5,80
Renta Neta	€ 23.928
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 31.752
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	5,40
Gross Initial Yield	7,01%
Net Initial Yield	4,92%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,83%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,00%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 34.705	€ 35.723	€ 36.978	€ 37.600	€ 38.220
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 10.862	-€ 9.497	-€ 8.451	-€ 8.374	-€ 8.480
CAPEX	-€ 8.000	-€ 8.000	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 15.843	€ 18.226	€ 28.527	€ 29.226	€ 29.740

Running Yield (Incl. Capex)	3,26%	3,75%	5,87%	6,01%	6,12%
Running Yield (Excl. Capex)	4,90%	5,39%	5,87%	6,01%	6,12%

Puntos Clave/Comentarios

El activo tiene cierto interés desde un punto de vista de la inversión ya que el mercado de alquiler de la ciudad de Málaga está muy en auge. En los últimos años se ha registrado un aumento de la demanda de viviendas en alquiler y la oferta dentro del casco urbano es bastante limitada, esto ha hecho que en primer lugar se han revaluado las rentas de las zonas más codiciadas de la ciudad (Centro, Zona este, Teatinos) y poco a poco esta tendencia ha llegado hasta ubicaciones secundarias como puede ser la de los inmuebles ubicados en el barrio de la Unión. Prueba de esto es el hecho que el activo, sin ser demasiado atractivo en comparación a otros ubicados en otras zonas similares de Málaga, tienen una ocupación muy elevada.

En la valoración hemos tenido en cuenta el buen estado de las viviendas (algunas recientemente reformadas), asumiendo el capex facilitado por la propiedad para las viviendas que se prevé reformar y correspondiente a 32.000 € totales, repartidos en 2020, 2021 y 2026 (en función de la finalización de los contratos existentes). Se han tenido en cuenta también los contratos de renta antigua (3 viviendas), asumiendo tale renta ya que no hay previsión de que se liberen en el medio período. Las eventuales situaciones de impagos presentes o futuras, han sido recogidas en el porcentaje de morosidad estimado sobre la base de la información facilitada por el cliente.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Daoiz 46/Sanchez Morate 27
Dirección	Calle Daoiz 46, 28903, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m ²)	1.293
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Bloque residencial ubicado en la calle Daoiz 42 y Sanchez Morate 27, en Getafe. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona algo deslocalizada pero cercana a la universidad. La superficie total alquilable es de 1.293 m². El inmueble dispone de 18 unidades residenciales repartidas en planta baja, 1ª y 2ª. Las viviendas cuentan con 2 o 3 habitaciones, siendo 48 el total de habitaciones de todas las viviendas.

Se encuentra alquilado en un 35% de su superficie, recibiendo una renta mensual de 290 €, ya que las viviendas alquiladas son sujetas a contratos de renta antigua o no se percibe renta (viviendas en proindiviso). La fachada y la mayoría de las viviendas han sido reformadas. Se prevé reformar la totalidad de las unidades una vez se vayan liberando.

Hay que destacar que dos de las viviendas están en proindiviso, con previsión de poderlas adquirir al 100% a finales del año 2020.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	332	313	290	295	338	↗
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↘
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↗
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↗
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↗
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↘
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m ²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m ² /mes
Oferta	Calle Clavel	57,0	800,0	14,0
Oferta	Carabanchel	70,0	990,0	14,1
Oferta	José María Peridis	65,0	850,0	13,1
Oferta	General Pingarrón	80,0	1.100,0	13,8
Oferta	Avenida España 27	70,0	900,0	12,9
Oferta	Tarragona 21		500,0	

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m ²	Precio €	Precio unitario €/m ²
Transacción	Daoiz 44	67,5	155.000,0	2.295
Transacción	Daoiz 6	63,6	90.000,0	1.416
Transacción	Jiménez e Iglesias 12	63,0	120.000,0	1.905
Transacción	España 7	64,0	120.000,0	1.875
Transacción	Titulicia 12	65,0	144.001,0	2.215
Transacción	Depósitos 3	65,0	105.000,0	1.615

Conclusiones estudio de mercado

El sector de viviendas en España atraviesa un buen momento, especialmente las zonas periféricas de las principales ciudades, ya que, ante la moderación en el crecimiento de los precios y rentas del mercado residencial prime, las zonas no tan céntricas han despertado el interés de inversores y diferentes agentes inmobiliarios, atraídos por las altas rentabilidades y recorrido al alza tanto en rentas como en precio. Aunque para los próximos años se prevé una estabilización del mercado residencial, aún queda recorrido en algunas zonas y los precios seguirán creciendo con moderación.

Los comparables escogidos son edificios en zonas próximas al inmueble bajo estudio, aunque no todos ellos están reformados. Según los testigos seleccionados las rentas varían entre 13-14 €/m²/mes. El último testigo de renta se refiere a un alquiler de habitaciones dentro de un piso. El inmueble valorado, al estar recién reformado y con mejores calidades respecto a los testigos, podría alcanzar rentas más elevadas. Además, al estar preparado para alquiler compartido, las rentas pueden estar en unos 20 €/m²/mes.

Con referencia al precio de venta, hemos seleccionado viviendas en edificios de antigüedad similar. En la zona de referencia las viviendas son muy antiguas y la mayoría sin reformar por lo cual los precios resultan no superiores a los 2.000-2.200 €/m². Para viviendas reformadas o en mejor estado se alcanzan en la zona los 3.000 €/m². En el caso del inmueble objeto de valoración, el valor unitario queda inferior, ya que descuenta la reforma de muchas de las viviendas y las cuatro rentas antiguas. Tiene en cuenta también que dos de las viviendas son proindiviso (propiedad al 50%).

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades	
	Pisos	Habitaciones
Total	18	48
Alquilable por habitación	12	31
Proindiviso	2	6
Resto	4	11

Ventajas

- Pisos recién reformados o con previsión de reforma.
- Cercanía a la universidad.
- Demanda elevada por parte de estudiantes.
- rentabilidades mayores respecto a un alquiler tradicional.

Desventajas

- Algunos pisos de renta antigua (4 unidades) para los cuales no sé prevé vacío a medio plazo.
- 2 pisos en proindiviso (propiedad 50%) para los cuales no se percibe renta.
- Mayor rotación de inquilinos respecto a un alquiler tradicional.

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 2.185.470
Capex	€ 140.000
Costes Adquisición	€ 85.470
Valor de Mercado (*)	€ 2.100.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.625
Renta Contractual	€ 3.481
Renta Contractual (€/m ² /mes)	0,64
Renta Neta	€ 0
Renta de Mercado Bruta (**)	€ 229.200
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	14,78
Gross Initial Yield	0,16%
Net Initial Yield	0,00%
Rentabilidad a Renta de Mercado	10,91%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,50%
Equivalent Yield	n/a

(*) Valor de Mercado considerando la adquisición del proindiviso

(**) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 65.513	€ 170.929	€ 185.376	€ 186.611	€ 193.704
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 30.515	-€ 34.038	-€ 35.382	-€ 35.752	-€ 36.554
CAPEX	-€ 140.000	-€ 137.600	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	-€ 105.002	-€ 709	€ 149.994	€ 150.859	€ 157.150

Running Yield (Incl. Capex)	-4,80%	-0,03%	6,86%	6,90%	7,19%
Running Yield (Excl. Capex)	1,60%	6,26%	6,86%	6,90%	7,19%

Puntos Clave/Comentarios

La valoración tiene en cuenta que dos de las viviendas (bajo A en Daoiz 46 y el bajo D en Sánchez Morate 27) son proindiviso (50% en propiedad). Dado que se desconoce el propietario de la otra parte y se ha iniciado un procedimiento legal, estimamos que en el plazo de 1 año Gavari puede adjudicarse la otra parte de las viviendas, pagando un precio acorde con el valor de mercado de la parte que a fecha de valoración no es propiedad de nuestro Cliente.

Hemos estimado el valor de mercado al cual se podrían adquirir las dos viviendas, añadiendo un 10% a este valor para tener en cuenta el riesgo de que otros interesados se presenten a la subasta con una oferta. Este valor lo hemos aplicado en la valoración como un coste a cargo de la propiedad por una cantidad de 137.600 €, correspondiente al coste estimado para la adquisición del 50% de las dos viviendas, que actualmente no es propiedad de Gavari.

La valoración se ha realizado utilizando el método de descuento de flujo de caja (DCF).

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- rentas actuales hasta finalización de los contratos. Existen 4 viviendas de renta antigua para las cuales no hay previsión a medio termino de que el inquilino se marche y dos pisos en proindiviso para los cuales no se percibe renta.
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona. Hemos considerado poder alquilar las viviendas vacías por habitación.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 2 meses de vacío por piso en los meses de julio y agosto).
- Capex. Para la reforma de las viviendas y zonas comunes en 2020, por un total de 140.000 €.
- Costes relacionados con la adquisición del 50% de los proindivisos por un total de 137.600 €.

Hemos proyectado los ingresos y gastos por un periodo de 10 años a partir de la fecha de valoración y hemos capitalizado la renta del último año a una tasa estimada teniendo en cuenta nuestra experiencia de mercado y las rentabilidades que se dan en el mercado de Madrid. Los flujos se actualizan a una tasa que considera el riesgo específico para obtener el valor de mercado.

Para el activo hay que tener en cuenta que la formula para el edificio está a media entre un alquiler tradicional y un alquiler tipo residencia de estudiantes, lo cual hace que haya una mayor rotación de inquilinos pero también mayor rentabilidad y, por lo tanto, mayor riesgo. También se ha tenido en cuenta que para las viviendas sujetas a contrato de renta antigua no hay previsión de que se libere a medio plazo.

La alta demanda registrada para el mismo edificio nos permite estimar tiempos de alquiler muy breves y una ocupación futura, en termino de unidades, del 100%.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Carceleras 5
Dirección	Calle Carceleras 5, 29006 Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1963
Superficie Alquilable (m²)	429
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	Baja + 3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

4-Media

Calidades

4-Media

Descripción

El objeto de valoración corresponde a 7 viviendas pertenecientes a un edificio de 4 plantas sobre rasante, (baja + 3) ubicado en Calle Carceleras 5. En su conjunto, se trata de una construcción que tiene las calidades propias de los edificios de su época de construcción (años Sesenta) y que, si comparadas a las promociones de años posteriores o actuales, tienen unos estándares de calidad bajos. Dos de las viviendas están reformadas, aunque hay previsión de reformarlas todas una vez queden vacías. La superficie total es de 429 m² alquilada al 100%.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	226	226	204	238	264	↑
Parque de Viviendas (uds)	907.871	908.685	911.382	914.283	n.d.	→
Stock Obra Nueva provincia	11.015	10.018	9.483	7.063	n.d.	↓
Nº Ventas Provincia	25.798	27.645	31.787	34.441	22.721	↓
Nº Ventas Ciudad	4.776	5.505	7.030	7.674	4.849	↓
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	n.d.	→
Tasa Desempleo (%)	12,6%	11,6%	10,8%	10,6%	10,1%	↓
Población	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	→

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Teba	89,0	800,0	9,0
Oferta	Cruz Humilladero	80,0	800,0	10,0
Oferta	Avenida Juan XXIII	82,0	700,0	8,5
Oferta	Los Tilos	60,0	600,0	10,0
Oferta	Los Tilos	70,0	700,0	10,0
Oferta	Plaza Castelfells	89,0	700,0	7,9

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Calle Leandro Martínez	71,4	55.000,0	770
Transacción	Calle Leandro Martínez	61,4	85.000,0	1.384
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	49.586,6	902
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	47.053,5	856
Transacción	Calle Caña 5	61,3	39.000,0	637
Transacción	Calle Segurillas 7	55,0	80.000,0	1.455

Conclusiones estudio de mercado

En general el mercado del alquiler de viviendas en la ciudad de Málaga está viviendo un gran momento y las rentas han ido subiendo también en ubicación secundarias como las del objeto de nuestra valoración. En cuanto a los testigos, se trata de viviendas de similares características y observamos que tienen un rango de superficie entre 60 y 90 metros cuadrados, con una renta unitaria que va de 8 a 10 €/m²/mes.

Los comparables en la tabla de arriba muestran transacciones reales para viviendas que se encuentran en las mismas calles o en otras que se ubican a menos de 100 metros del objeto de nuestra valoración. Se puede observar que 3 de los comparables tienen una superficie algo inferior a la media de las viviendas objeto de nuestra valoración y también hay que reseñar que hay que tener en cuenta un ticket máximo puesto que el poder adquisitivo de la zona es bajo. El rango de valores va de 637 a 1.455 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	7	n/a	n/a	n/a
Vacío	0	n/a	n/a	n/a
Total	7	n/a	n/a	n/a
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Ubicación relativamente céntrica.
- Cerca de dos de los principales centros comerciales de la Ciudad.
- Cerca de la estación de trenes y autobuses.
- Los pisos reformados tienen mejor calidad que el entorno.

Desventajas

- Zona muy humilde.
- Poder Adquisitivo de los arrendatarios medio-bajo.
- Los edificios alrededor tienen muy mala imagen

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 532.261
Capex	€ 40.000
Costes Adquisición	€ 23.261
Valor de Mercado	€ 509.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.187
Renta Contractual	€ 37.449
Renta Contractual (€/m ² /mes)	7,28
Renta Neta	€ 26.928
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 32.976
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	6,41
Gross Initial Yield	7,04%
Net Initial Yield	5,06%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,48%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,00%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 39.021	€ 39.990	€ 40.622	€ 41.304	€ 41.988
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 10.825	-€ 9.461	-€ 8.568	-€ 8.477	-€ 8.587
CAPEX	-€ 8.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 20.196	€ 30.529	€ 32.054	€ 32.827	€ 33.401

Running Yield (Incl. Capex)	3,79%	5,74%	6,02%	6,17%	6,28%
Running Yield (Excl. Capex)	5,30%	5,74%	6,02%	6,17%	6,28%

Puntos Clave/Comentarios

El activo tiene cierto interés desde un punto de vista de la inversión ya que el mercado de alquiler de la ciudad de Málaga está muy en auge. En los últimos años se ha registrado un aumento de la demanda de viviendas en alquiler y la oferta dentro del casco urbano es bastante limitada, esto ha hecho que en primer lugar se han revaluado las rentas de las zonas más codiciadas de la ciudad (Centro, Zona este, Teatinos) y poco a poco esta tendencia ha llegado hasta ubicaciones secundarias como puede ser la de los inmuebles ubicados en el barrio de la Unión. Prueba de esto es el hecho que el activo, sin ser demasiado atractivo en comparación a otros ubicados en otras zonas similares de Málaga, tienen una ocupación del 100%.

En la valoración hemos tenido en cuenta que las viviendas se han reformado o se van a reformar en el próximo futuro, asumiendo el capex facilitado por la propiedad y correspondiente a 40.000 € totales, repartidos en 2020 y 2026 (en función de la finalización de los contratos existentes). Se han tenido en cuenta también los contratos de renta antigua (1 vivienda), asumiendo tale renta ya que no hay previsión de que se liberen en el medio periodo. Las eventuales situaciones de impagos presentes o futuras, han sido recogidas en el porcentaje de morosidad estimado sobre la base de la información facilitada por el cliente.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Leandro Martinez 37
Dirección	Calle Leandro Martinez 27, 29006 Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1963
Superficie Alquilable (m²)	434
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	Baja + 3

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

4-Media

Calidades

4-Media

Descripción

El objeto de valoración corresponde a 7 viviendas pertenecientes a un edificio de 4 plantas sobre rasante, (baja + 3) ubicado en Calle Leandro Martínez 27. En su conjunto, se trata de una construcción que tiene las calidades propias de los edificios de su época de construcción (años Sesenta) y que, si comparadas a las promociones de años posteriores o actuales, tienen unos estándares de calidad bajos. Algunas de las viviendas están reformadas, aunque hay previsión de reformarlas todas una vez queden vacías. La superficie total es de 434 m² alquilada al 57%.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	226	226	204	238	264	↑
Parque de Viviendas (uds)	907.871	908.685	911.382	914.283	n.d.	→
Stock Obra Nueva provincia	11.015	10.018	9.483	7.063	n.d.	↓
Nº Ventas Provincia	25.798	27.645	31.787	34.441	22.721	↓
Nº Ventas Ciudad	4.776	5.505	7.030	7.674	4.849	↓
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	n.d.	↑
Tasa Desempleo (%)	12,6%	11,6%	10,8%	10,6%	10,1%	↓
Población	569.130	569.009	569.002	571.026	574.654	→

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Teba	89,0	800,0	9,0
Oferta	Cruz Humilladero	80,0	800,0	10,0
Oferta	Avenida Juan XXIII	82,0	700,0	8,5
Oferta	Los Tilos	60,0	600,0	10,0
Oferta	Los Tilos	70,0	700,0	10,0
Oferta	Plaza Castelfells	89,0	700,0	7,9

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Calle Leandro Martínez	71,4	55.000,0	770
Transacción	Calle Leandro Martínez	61,4	85.000,0	1.384
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	49.586,6	902
Transacción	Calle Carceleras 5	55,0	47.053,5	856
Transacción	Calle Caña 5	61,3	39.000,0	637
Transacción	Calle Segurillas 7	55,0	80.000,0	1.455

Conclusiones estudio de mercado

En general el mercado del alquiler de viviendas en la ciudad de Málaga está viviendo un gran momento y las rentas han ido subiendo también en ubicación secundarias como las del objeto de nuestra valoración. En cuanto a los testigos, se trata de viviendas de similares características y observamos que tienen un rango de superficie entre 60 y 90 metros cuadrados, con una renta unitaria que va de 8 a 10 €/m²/mes.

Los comparables en la tabla de arriba muestran transacciones reales para viviendas que se encuentran en las mismas calles o en otras que se ubican a menos de 100 metros del objeto de nuestra valoración. Se puede observar que 3 de los comparables tienen una superficie algo inferior a la media de las viviendas objeto de nuestra valoración y también hay que reseñar que hay que tener en cuenta un ticket máximo puesto que el poder adquisitivo de la zona es bajo. El rango de valores va de 637 a 1.455 €/m².

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	6	n/a	n/a	n/a
Vacío	1	n/a	n/a	n/a
Total	7	n/a	n/a	n/a
% Ocupado	86%	0%	0%	0%
% Vacío	14%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Ubicación relativamente céntrica.
- Cerca de dos de los principales centros comerciales de la Ciudad.
- Cerca de la estación de trenes y autobuses.
- Los pisos reformados tienen mejor calidad que el entorno.

Desventajas

- Zona muy humilde.
- Poder Adquisitivo de los arrendatarios medio-bajo.
- Los edificios alrededor tienen muy mala imagen

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 528.079
Capex	€ 8.000
Costes Adquisición	€ 23.079
Valor de Mercado	€ 505.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.164
Renta Contractual	€ 22.554
Renta Contractual (€/m ² /mes)	7,58
Renta Neta	€ 14.328
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 37.860
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	7,27
Gross Initial Yield	4,27%
Net Initial Yield	2,71%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,50%
TIR/IRR	7,00%
Exit Yield	5,00%
Equivalent Yield	n/a

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	€ 36.257	€ 41.238	€ 39.826	€ 39.554	€ 40.065
Otros Ingresos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costes Operacionales	-€ 12.379	-€ 11.529	-€ 10.411	-€ 10.238	-€ 10.333
CAPEX	-€ 8.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Net Cash Flow	€ 15.878	€ 29.709	€ 29.415	€ 29.316	€ 29.732

Running Yield (Incl. Capex)	3,01%	5,63%	5,57%	5,55%	5,63%
Running Yield (Excl. Capex)	4,52%	5,63%	5,57%	5,55%	5,63%

Puntos Clave/Comentarios

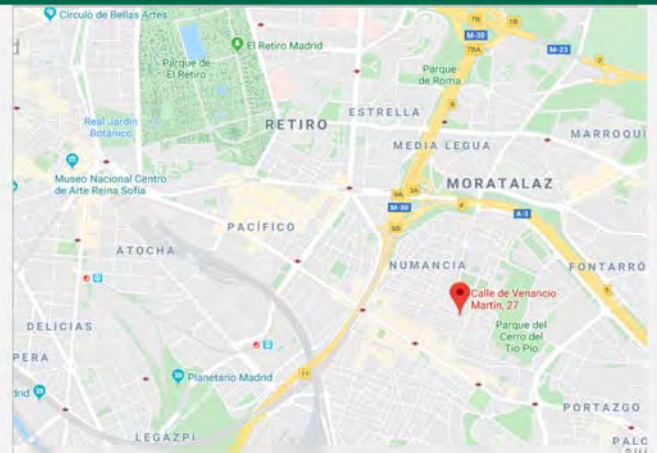
El activo tiene cierto interés desde un punto de vista de la inversión ya que el mercado de alquiler de la ciudad de Málaga está muy en auge. En los últimos años se ha registrado un aumento de la demanda de viviendas en alquiler y la oferta dentro del casco urbano es bastante limitada, esto ha hecho que en primer lugar se han revaluado las rentas de las zonas más codiciadas de la ciudad (Centro, Zona este, Teatinos) y poco a poco esta tendencia ha llegado hasta ubicaciones secundarias como puede ser la de los inmuebles ubicados en el barrio de la Unión.

En la valoración hemos tenido en cuenta que las viviendas se han reformado o se van a reformar en el próximo futuro, asumiendo el capex facilitado por la propiedad y correspondiente a 8.000 € totales, repartidos en 2020 (en función de la finalización de los contratos existentes). Se han tenido en cuenta también los contratos de renta antigua (1 vivienda), asumiendo tale renta ya que no hay previsión de que se liberen en el medio periodo. Las situaciones de impagos, incluida las eventuales referidas a viviendas judicializadas, han sido recogidas en el porcentaje de morosidad estimado sobre la base de la información facilitada por el cliente.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Venancio Martín 27
Dirección	Venancio Martín 27, 28038, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1968
Superficie Alquilable (m²)	60
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle Venancio Martín 27, en el barrio de Numancia en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia sur-este de la ciudad. Se trata de la vivienda 5ºB, de 60 m², con tres habitaciones, que se encuentra alquilada actualmente, recibiendo una renta mensual de 564,33 €. Se encuentra en buen estado en su interior (parcialmente reformada), pese a que el edificio tiene una antigüedad de unos 50 años. No dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↓
Parque de Viviendas (ude)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	63,0	850,0	13,5
Oferta	Calle Tomás García	40,0	625,0	15,6
Oferta	Calle Callejo	70,0	800,0	11,4
Oferta	Calle Carlos Auriol 18	50,0	700,0	14,0
Oferta	Calle del Doctor Sánchez	70,0	800,0	11,4
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	60,0	875,0	14,6

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Oferta	Antonio Durán Tovar	60,0	140.000,0	2.333
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129
Oferta	Risco Peloché	66,0	152.260,0	2.307
Transacción	Callejo 42	49,9	115.000,0	2.303

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial en Madrid se encuentra en su fase más madura del ciclo. Tanto los precios de compraventa de vivienda como los alquileres se espera que sigan creciendo, aunque a un ritmo más moderado que en los últimos años en las zonas del centro de la capital. Por otro lado, se prevé que las zonas más periféricas, como en la que se sitúa el inmueble en valoración, tengan aún algo de recorrido al alza. En cuanto al estudio de comparables, podemos resaltar que se tratan de edificios antiguos, con fachadas no muy atractivas, pero con viviendas reformadas o en buen estado, al igual que el inmueble objeto de valoración. Cabe destacar que los comparables en renta 1 y 6 (Avenida del Monte Igueldo) son viviendas totalmente reformadas, ubicadas en los bajos de su respectivo edificio. En cuanto a precios de venta, hemos analizado la oferta presente y las transacciones recientes registradas. Hay que destacar que no existe mucha oferta de pisos reformados en la misma zona y para ellos los precios no bajan de los 2.000-2.500 €/m² para superficies similares a la objeto de valoración. Tras el análisis, podemos concluir que el precio objetivo del inmueble objeto de valoración debe estar entre 2.200 - 2.300 €/m². Por otro lado, la renta de mercado estimada se sitúa en 12,5 €/m²/mes.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Piso parcialmente reformado y en rentabilidad.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Cercanía de parada de metro.

Desventajas

- Inmueble con cierta antigüedad.
- Piso situado en una quinta planta sin ascensor.
- Zona periférica de nivel medio-bajo.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 142.576
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.576
Valor de Mercado	€ 137.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.283
Renta Contractual	€ 6.772
Renta Contractual (€/m ² /mes)	9,41
Renta Neta	€ 4.851
Renta de Mercado Bruta	€ 9.000
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,50
Gross Initial Yield	4,75%
Net Initial Yield	3,40%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,57%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,80%

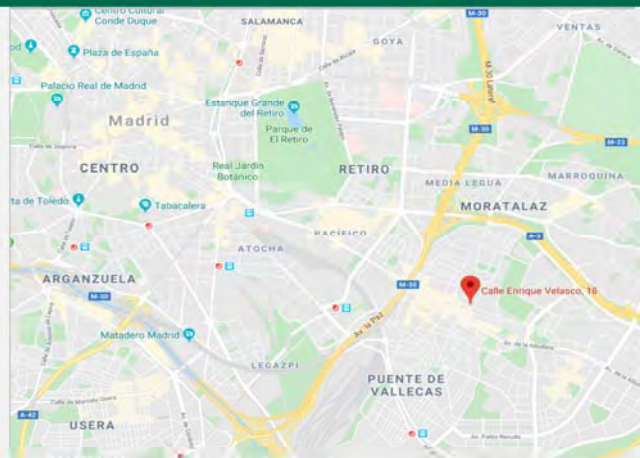
Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación. Los principales elementos considerado en la valoración son:
-renta actual hasta finalización del contrato (marzo 2020).
-renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
-gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
-otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).
Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,8% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Enrique Velasco 18
Dirección	Enrique Velasco 18, 28038, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1970
Superficie Alquilable (m²)	56
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle Enrique Velasco 18, en el barrio de Numancia en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de medio-bajo nivel. Se trata de la vivienda 2ª, con una superficie de 55,70 m² y tres habitaciones. Se encuentra alquilado actualmente, recibiendo una renta mensual de 664,92 €. Pese a que el edificio es antiguo, la unidad valorada se encuentra en buen estado en su interior (parcialmente reformada).

El edificio en su conjunto tiene 5 plantas sobre rasante y no dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422		↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145		↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916		↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,0%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	63,0	850,0	13,5
Oferta	Calle Tomás García	40,0	625,0	15,6
Oferta	Calle Callejo	70,0	800,0	11,4
Oferta	Calle Carlos Auriolos 18	50,0	700,0	14,0
Oferta	Calle del Doctor Sánchez	70,0	800,0	11,4
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	60,0	875,0	14,6

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Oferta	Antonio Durán Tovar	60,0	140.000,0	2.333
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129
Oferta	Risco Peloché	66,0	152.260,0	2.307
Transacción	Callejo 42	49,9	115.000,0	2.303
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial español pasa por un buen momento. Pese a ciertas informaciones que auguran una ralentización en el crecimiento de los precios y rentas de las viviendas, esto no es más que una entrada en una fase más madura del ciclo por parte del sector. Esta moderación se verá reflejada especialmente en las zonas más céntricas de Madrid, mientras que las zonas periféricas como la del inmueble en valoración, se espera tengan aún cierto recorrido al alza. Con respecto a los comparables de la zona bajo estudio, se han escogido unidades reformadas o en buen estado, y edificios con una estética y antigüedad similares a la del inmueble en valoración. Cabe destacar que los comparables en renta 1 y 6 (Avenida del Monte Igueldo) son viviendas totalmente reformadas, ubicadas en los bajos de su respectivo edificio. En cuanto a precios de venta, hemos analizado la oferta presente y las transacciones recientes registradas. Hay que destacar que no existe mucha oferta de pisos reformados en la misma zona y para ellos los precios no bajan de los 2.000-2.500 €/m² para superficies similares a la objeto de valoración. Tras el análisis, podemos concluir que el precio objetivo del inmueble objeto de valoración debe estar entre 2.200 - 2.300 €/m². Por otro lado, la renta de mercado estimada ponderando los comparables, se sitúa en 12,8 €/m²/mes.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Piso parcialmente reformado y en rentabilidad.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Cercanía de parada de metro.

Desventajas

- Inmueble con cierta antigüedad.
- Edificio sin ascensor.
- Zona periférica de nivel medio-bajo.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 134.250
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.250
Valor de Mercado	€ 129.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 2.316
Renta Contractual	€ 7.979
Renta Contractual (€/m²/mes)	11,94
Renta Neta	€ 5.926
Renta de Mercado Bruta	€ 8.556
Renta de Mercado (€/m²/mes)	12,80
Gross Initial Yield	5,94%
Net Initial Yield	4,41%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,63%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,80%

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación. Los principales elementos considerado en la valoración son:
-renta actual hasta finalización del contrato (septiembre 2020).
-renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
-gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
-otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).
Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,8% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Lopez Grass 31
Dirección	López Grass 31, 28038, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	58
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle López Grass 31, en el barrio de Numancia en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de medio-bajo nivel. Se trata de la vivienda 5ªC, con una superficie de 58 m² y tres habitaciones. Se encuentra alquilado actualmente, recibiendo una renta mensual de 664,92 €. La vivienda se encuentra en buen estado en su interior (parcialmente reformada) aunque el edificio en su conjunto es antiguo, al igual que el resto de edificios de su alrededor, y no dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	63,0	850,0	13,5
Oferta	Calle Tomás García	40,0	625,0	15,6
Oferta	Calle Callejo	70,0	800,0	11,4
Oferta	Calle Carlos Auriol 18	50,0	700,0	14,0
Oferta	Calle del Doctor Sánchez	70,0	800,0	11,4
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	60,0	875,0	14,6

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Oferta	Antonio Durán Tovar	60,0	140.000,0	2.333
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129
Oferta	Risco Peloché	66,0	152.260,0	2.307
Transacción	Callejo 42	49,9	115.000,0	2.303
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129

Conclusiones estudio de mercado

El mercado de vivienda español se encuentra en un buen momento. El sector ha comenzado a ralentizar su crecimiento en precios y rentas para así poder ser sostenible en el largo plazo. Sin embargo, esta estabilización del crecimiento va a tener lugar en las zonas más prime, mientras que las zonas periféricas continuarán unos años más con sus subidas en precio y rentas. En cuanto al estudio de comparables, podemos resaltar que se trata de edificios antiguos, con fachadas no muy atractivas, pero con viviendas reformadas o en buen estado, al igual que el inmueble objeto de valoración. Cabe destacar que los comparables en renta 1 y 6 (Avenida del Monte Igueldo) son viviendas totalmente reformadas, ubicadas en los bajos de su respectivo edificio. En cuanto a precios de venta, hemos analizado la oferta presente y las transacciones recientes registradas. Hay que destacar que no existe mucha oferta de pisos reformados en la misma zona y para ellos los precios no bajan de los 2.000-2.500 €/m² para superficies similares a la objeto de valoración.

Tras el análisis, podemos concluir que el precio objetivo del inmueble objeto de valoración debe estar entre 2.200 - 2.300 €/m². Por otro lado, la renta de mercado estimada ponderando los comparables, se sitúa en 12,8 €/m²/mes.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Piso parcialmente reformado y en rentabilidad.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Cercanía de parada de metro.

Desventajas

- Inmueble con cierta antigüedad.
- Piso situado en una quinta planta sin ascensor.
- Zona periférica de nivel medio-bajo.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 137.372
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.372
Valor de Mercado	€ 132.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.276
Renta Contractual	€ 7.979
Renta Contractual (€/m ² /mes)	11,46
Renta Neta	€ 5.926
Renta de Mercado Bruta	€ 8.909
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,80
Gross Initial Yield	5,81%
Net Initial Yield	4,31%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,75%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,80%

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

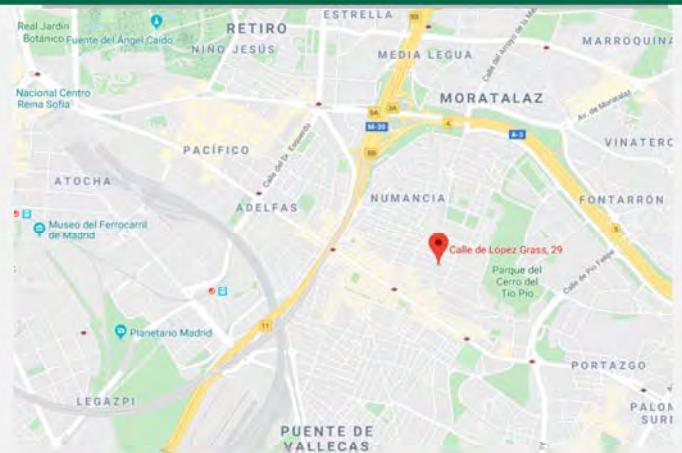
- renta actual hasta finalización del contrato (octubre 2020).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,8% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Lopez Grass 29
Dirección	López Grass 29, 28038, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	60
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle López Grass 29, en el barrio de Numancia en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio-bajo. Se trata de la vivienda 5ªC, de 60 m² y tres habitaciones. Se encuentra alquilada actualmente, recibiendo una renta mensual de 709,08 €. la vivienda se encuentra en buen estado (parcialmente reformado), aunque el edificio en su conjunto es antiguo, al igual que el resto de edificios de su alrededor, y no dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria€/m²/mes
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	63,0	850,0	13
Oferta	Calle Tomás García	40,0	625,0	16
Oferta	Calle Callejo	70,0	800,0	11
Oferta	Calle Carlos Auriol 18	50,0	700,0	14
Oferta	Calle del Doctor Sánchez	70,0	800,0	11
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	60,0	875,0	15

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario€/m²
Oferta	Antonio Durán Tovar	60,0	140.000,0	2.333
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129
Oferta	Risco Peloché	66,0	152.260,0	2.307
Transacción	Callejo 42	49,9	115.000,0	2.303
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129

Conclusiones estudio de mercado

El mercado de vivienda español en zonas periféricas se encuentra en un buen momento. A diferencia de ubicaciones más prime, el crecimiento en precios y rentas de estas localizaciones se prevé siga creciendo durante los años venideros. En cambio, se atisba una moderación en las subidas en las zonas más céntricas, como en el centro de Madrid. En cuanto al estudio de comparables, podemos resaltar que se tratan de edificios antiguos, con fachadas no muy atractivas, pero con viviendas reformadas o en buen estado, al igual que el inmueble objeto de valoración. Cabe destacar que los comparables en renta 1 y 6 (Avenida del Monte Igueldo) son viviendas totalmente reformadas, ubicadas en los bajos de su respectivo edificio. En cuanto a precios de venta, hemos analizado la oferta presente y las transacciones recientes registradas. Hay que destacar que no existe mucha oferta de pisos reformados/buen estado en la misma zona y para ellos los precios no bajan de los 2.000-2.500 €/m² para superficies similares a la objeto de valoración.

Tras el análisis, podemos concluir que el precio objetivo del inmueble objeto de valoración debe estar entre 2.200 - 2.300 €/m². Por otro lado, la renta de mercado estimada ponderando los comparables, se sitúa en 12,7 €/m²/mes.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Piso parcialmente reformado y en rentabilidad.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Cercanía de parada de metro.

Desventajas

- Inmueble con cierta antigüedad.
- Piso situado en una quinta planta sin ascensor.
- Zona periférica de nivel medio-bajo.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 141.535
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.535
Valor de Mercado	€ 136.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.267
Renta Contractual	€ 8.509
Renta Contractual (€/m ² /mes)	11,82
Renta Neta	€ 6.397
Renta de Mercado Bruta	€ 9.144
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,70
Gross Initial Yield	6,01%
Net Initial Yield	4,52%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,72%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,80%

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (febrero 2021).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,8% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Almonacid 19
Dirección	Almonacid 19, 28038, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1963
Superficie Alquilable (m²)	53
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle Almonacid 19, en el barrio de Numancia en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de medio-bajo nivel. Se trata de la vivienda 4ªC, con superficie de 53 m² y tres habitaciones. Se encuentra alquilada actualmente, recibiendo una renta mensual de 657,83 €. El inmueble se encuentra en buen estado (parcialmente reformado) pero el edificio en su conjunto es antiguo y no dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria€/m²/mes
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	63,0	850,0	13
Oferta	Calle Tomás García	40,0	625,0	16
Oferta	Calle Antonio Alcaraz	40,0	650,0	16
Oferta	Calle Carlos Auriolas 18	50,0	700,0	14
Oferta	Calle del Doctor Sánchez	70,0	800,0	11
Oferta	Avenida del Monte Igueldo	60,0	875,0	15

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario€/m²
Oferta	Antonio Durán Tovar	60,0	140.000,0	2.333
Oferta	San Diego	62,0	132.000,0	2.129
Oferta	Risco Peloche	66,0	152.260,0	2.307
Transacción	Almonacid 18	50,6	129.600,0	2.564
Transacción	Almonacid 18	50,6	120.000,0	2.370

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial en Madrid se encuentra en su fase más madura del ciclo. Tanto los precios de compraventa de vivienda como los alquileres se espera que sigan creciendo, aunque a un ritmo más moderado que en los últimos años en las zonas del centro de la capital. Por otro lado, se prevé que las zonas más periféricas, como en la que se sitúa el inmueble en valoración, tengan aún algo de recorrido al alza. En cuanto al estudio de comparables, podemos resaltar que se tratan de edificios antiguos, con fachadas no muy atractivas, pero con viviendas reformadas o en buen estado, al igual que el inmueble objeto de valoración. Cabe destacar que los comparables en renta 1 y 6 (Avenida del Monte Igueldo) son viviendas totalmente reformadas, ubicadas en los bajos de su respectivo edificio. En cuanto a precios de venta, hemos analizado la oferta presente y las transacciones recientes registradas. Hay que destacar que no existe mucha oferta de pisos reformados en la misma zona y para ellos los precios no bajan de los 2.000-2.500 €/m² para superficies similares a la objeto de valoración.

Tras el análisis, podemos concluir que el precio objetivo del inmueble objeto de valoración debe estar entre 2.300 - 2.400 €/m². Por otro lado, la renta de mercado estimada ponderando los comparables, se sitúa en 13,4 €/m²/mes.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Piso parcialmente reformado y en rentabilidad.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Cercanía de parada de metro.

Desventajas

- Inmueble con cierta antigüedad.
- Piso situado en una cuarta planta sin ascensor.
- Zona periférica de nivel medio-bajo.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 134.250
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.250
Valor de Mercado	€ 129.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.434
Renta Contractual	€ 7.894
Renta Contractual (€/m ² /mes)	12,41
Renta Neta	€ 5.850
Renta de Mercado Bruta	€ 8.522
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	13,40
Gross Initial Yield	5,88%
Net Initial Yield	4,36%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,61%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,80%

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación. Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (diciembre 2020).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,8% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Antonio folgueras 5
Dirección	Antonio Folgueras 5, 28018, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

3-Buena

Estado Inmueble

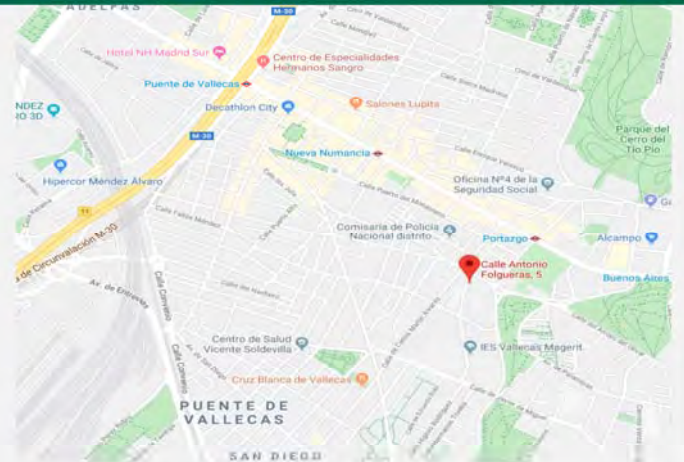
3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle Antonio Folgueras 5, en el barrio de Palomeras Bajas en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de medio-bajo nivel. Se trata de la vivienda 2º Dcha., con una superficie alquilable de 50 m² y dos habitaciones. El inmueble se encuentra alquilado al 100%, recibiendo una renta mensual de 564,33 €. La vivienda se encuentra en buen estado (parcialmente reformada), pese a que el edificio fue construido en el año 1925. No dispone de ascensor.



Año Construcción	1925
Superficie Alquilable (m²)	50
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	3

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Higinio Rodríguez	43,0	750,0	17,4
Oferta	Sierra del Valle 40	60,0	750,0	12,5
Oferta	Juan Portas 12	48,0	700,0	14,6
Oferta	Martínez de Rivas	60,0	790,0	13,2
Oferta	Buenos Aires 62	48,0	800,0	16,7

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Oferta	Mendivil 30	60,0	150.000,0	2.500
Transacción	Antonio Folguera 3	35,8	100.000,0	2.797
Transacción	Antonio Folguera 3	42,0	60.000,0	1.429
Transacción	Tomas García 24	54,8	130.000,0	2.374
Oferta	Martín de la Riva	50,0	125.000,0	2.500

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial español pasa por un buen momento. Pese a ciertas informaciones que auguran una ralentización en el crecimiento de los precios y rentas de las viviendas, esto no es más que una entrada en una fase más madura del ciclo por parte del sector. Esta moderación se verá reflejada especialmente en las zonas más céntricas de Madrid, mientras que las zonas periféricas como la del inmueble en valoración, se espera tengan aún cierto recorrido al alza. El edificio se encuentra en una zona residencial con edificios muy antiguos y calles estrechas. En cuanto al estudio de comparables, podemos resaltar que se trata de edificios antiguos, con fachadas no muy atractivas, pero con viviendas reformadas o en buen estado, al igual que el inmueble objeto de valoración. La oferta en renta para superficies similares es escasa. En cuanto a precios de venta, hemos analizado la oferta presente y las transacciones recientes registradas. Hay que destacar que no existe mucha oferta de pisos en buen estado/reformados en la misma zona y por ello, en edificios similares (Antonio Folguera 3), los precios de venta varían mucho, entre los 1.400 €/m² y los 2.800 €/m² según superficie, estado y calidades. Tras el análisis, podemos concluir que el precio objetivo del inmueble objeto de valoración debe estar entre 2.200 - 2.300 €/m². Por otro lado, la renta de mercado estimada ponderando los comparables, se sitúa en 13,0 €/m²/mes.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Piso parcialmente reformado y en rentabilidad.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Cercanía de parada de metro.
- Potencial de renta en un breve periodo (finalización del contrato actual/infra arrendamiento)

Desventajas

- Inmueble con cierta antigüedad.
- Edificio sin ascensor.
- Zona periférica de nivel medio-bajo.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 119.681
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 4.681
Valor de Mercado	€ 115.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.314
Renta Contractual	€ 6.772
Renta Contractual (€/m ² /mes)	11,35
Renta Neta	€ 4.851
Renta de Mercado Bruta	€ 7.753
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	13,00
Gross Initial Yield	5,66%
Net Initial Yield	4,05%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,74%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,80%

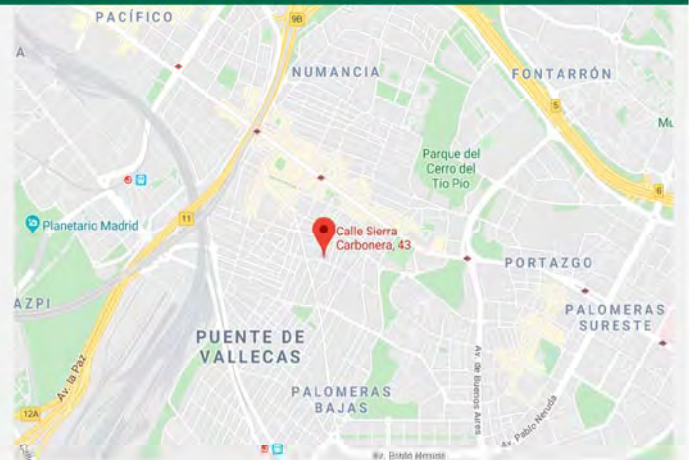
Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación. Los principales elementos considerado en la valoración son:
-renta actual hasta finalización del contrato (febrero 2020).
-renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
-gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
-otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).
Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,8% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.
Consideramos que el inmueble al estar infra-arrendado, tiene ventaja por la inminente finalización del contrato actual y la posibilidad de entrada de un inquilino/renovación a renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Sierra Carbonera 43
Dirección	Sierra Carbonera 43, 28053, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	60
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle Sierra Carbonera 43, en el barrio de Palomeras Bajas en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de medio-bajo nivel. Se trata de la vivienda 4ªA, con una superficie alquilable de 60 m² y tres habitaciones. El inmueble se encuentra alquilado al 100%, recibiendo una renta mensual de 615,58 €. La vivienda se encuentra en buen estado (parcialmente reformada), y la fachada pese a que sigue teniendo un aspecto de cierta antigüedad, aparenta haber sido actualizada. El edificio no dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	📈
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	📈
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	📈
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	📈
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	📈
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	📈
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	📈
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	📈

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Sierra del Valle 40	60,0	750,0	12,5
Oferta	Martínez de Rivas	60,0	790,0	13,2
Oferta	Palomeras Bajas	62,0	795,0	12,8
Oferta	Palomeras Bajas	69,0	950,0	13,8

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Sierra Carbonera 70	51,9	112.000,0	2.158
Transacción	Sierra Carbonera 75	67,0	162.000,0	2.418
Oferta	Monte Perdido 65	60,0	159.000,0	2.650
Oferta	Hermano Trueba	52,0	115.000,0	2.212
Oferta	Puerto de Bonaigua	55,0	110.000,0	2.000

Conclusiones estudio de mercado

El sector de la vivienda en España pasa por un buen momento. Pese a las informaciones que auguran una ralentización en el crecimiento de precios y rentas del mercado residencial, esto no es más que una entrada en la fase más madura del ciclo, la cual es necesaria para hacer sostenible el propio sector a largo plazo. Cabe destacar, que esta desaceleración en el crecimiento se está comenzando a dar en las zonas más prime de las principales ciudades como Madrid y Barcelona, mientras que en zonas más periféricas, como la que es objeto de estudio en este análisis, aún se prevé sigan creciendo a ritmos altos unos años más.

En cuanto al estudio de comparables, podemos resaltar que se trata de edificios antiguos, con fachadas no muy atractivas, pero con viviendas reformadas o en buen estado, al igual que el inmueble objeto de valoración. La oferta en renta para superficies similares es escasa. En cuanto a precios de venta, hemos analizado la oferta presente y las transacciones recientes registradas. Hay que destacar que no existe mucha oferta de pisos reformados/en buen estado en la misma zona y para ellos los precios no bajan de los 2.000-2.500 €/m² para superficies similares a la objeto de valoración.

Tras el análisis, podemos concluir que el precio objetivo del inmueble objeto de valoración debe estar entre 2.100 - 2.200 €/m². Por otro lado, la renta de mercado estimada ponderando los comparables, se sitúa en 12,0 €/m²/mes.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Piso parcialmente reformado y en rentabilidad.
- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta en un breve periodo (finalización del contrato actual/infra arrendamiento)

Desventajas

- Inmueble con cierta antigüedad.
- Vivienda en la cuarta planta sin ascensor.
- Zona periférica de nivel medio-bajo.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 136.332
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.332
Valor de Mercado	€ 131.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.183
Renta Contractual	€ 7.387
Renta Contractual (€/m ² /mes)	10,26
Renta Neta	€ 5.399
Renta de Mercado Bruta	€ 8.640
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,00
Gross Initial Yield	5,42%
Net Initial Yield	3,96%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,60%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,80%

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (marzo 2020).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,8% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

Consideramos que el inmueble al estar infra-arrendado, tiene ventaja por la inminente finalización del contrato actual y la posibilidad de entrada de un inquilino/renovación a renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Ascao 57
Dirección	Ascao 57, 28017, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	65
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Edificio ubicado en la calle Ascao 57, en el barrio de Pueblo Nuevo en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de la vivienda 5º Izq., con una superficie alquilable de 65 m² y 3 habitaciones. Se encuentra alquilada, recibiendo una renta mensual de 655,20 €. La vivienda ha sido parcialmente reformada en su interior mientras que el edificio se construyó en 1960. Dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↗
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↘
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↗
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↗
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↗
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↘
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Hermanos Gómez 35	67,0	800,0	11,9
Oferta	Calle Astorga 9	60,0	800,0	13,3
Oferta	Plaza de Ciudad Lineal	86,0	1.000,0	11,6
Oferta	Calle de Sambara	61,0	850,0	13,9
Oferta	Calle de Siena	65,0	1.000,0	15,4
Oferta	Calle de Marcelino Roa Vázquez	85,0	1.000,0	11,8

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Oferta	Portugalete	78,0	185.000,0	2.372
Oferta	Calle Gonzalo Berceo 20	45,0	115.000,0	2.556
Transacción	Vazquez de Mella 29	53,6	132.000,0	2.464
Transacción	Alucas 1	57,5	147.000,0	2.555
Transacción	Acentejo 2	57,5	140.000,0	2.435
Oferta	Calle Ascao 35	65,0	164.900,0	2.537

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial español ha entrado en su fase más madura, especialmente en aquellos mercados del centro de las principales ciudades españolas, donde la oferta es muy rígida. Esto supondrá una moderación del crecimiento tanto en rentas como en precios, los cuales han alcanzado máximos históricos en los últimos dos años. Por otro lado, en las zonas más periféricas de estas ciudades, se espera que tanto las rentas como los precios sigan creciendo a ritmos altos unos años más.

Los comparables de renta escogidos se ubican en zonas próximas al inmueble bajo estudio, todos ellos reformados o en buen estado, aunque en edificios antiguos. Según los comparables de alquiler seleccionados, las rentas varían entre 12-15 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, calidades, edificio. Ponderando los testigos, hemos estimado una renta para el inmueble objeto de valoración de 12,5 €/m²/mes.

En cuanto a la demanda, se han registrado un buen número de transacciones en la zona, con precios para pisos en buen estado, entre 2.300-2.500 €/m² para superficies similares e inmuebles con misma antigüedad.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta futura una vez finalizado el contrato actual.
- Piso parcialmente reformado en su interior.

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.
- Piso en una quinta planta sin ascensor.

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (abril 2021).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,5% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 165.471
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 6.471
Valor de Mercado	€ 159.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.446
Renta Contractual	€ 7.862
Renta Contractual (€/m ² /mes)	10,08
Renta Neta	€ 5.822
Renta de Mercado Bruta	€ 9.750
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,50
Gross Initial Yield	4,75%
Net Initial Yield	3,52%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,13%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,50%

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Santurce 69
Dirección	Santurce 69, 28017, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Unidad residencial ubicada en la calle Santurce 69, en el barrio de Pueblo Nuevo en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de un bajo con una superficie alquilable de 57 m², 3 habitaciones y un patio exterior privativo. Se encuentra alquilado, recibiendo una renta mensual de 666,90 €. La vivienda ha sido parcialmente reformada en su interior, pese a que el edificio tiene cierta antigüedad. El edificio está dotado de ascensor.



Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m ²)	57
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	6

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m ²)	332	313	290	295	338	↓
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↓
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↓
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↓
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↓

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m ²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m ² /mes
Oferta	Calle Hermanos Gómez 35	67,0	800,0	11,9
Oferta	Calle Astorga 9	60,0	800,0	13,3
Oferta	Calle Máximo San Juan	60,0	950,0	15,8
Oferta	Calle de Sambara	61,0	850,0	13,9
Oferta	Calle de Siena	65,0	1.000,0	15,4
Oferta	Calle de Marcelino Roa Vázquez	85,0	1.000,0	11,8

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m ²	Precio €	Precio unitario €/m ²
Oferta	Portugalete	78,0	185.000,0	2.372
Oferta	Calle Gonzalo Berceo 20	45,0	115.000,0	2.556
Transacción	Vazquez de Mella 29	53,6	132.000,0	2.464
Transacción	Alucas 1	57,5	147.000,0	2.555
Transacción	Acentejo 2	57,5	140.000,0	2.435
Oferta	Calle Ascao 35	65,0	164.900,0	2.537

Conclusiones estudio de mercado

El mercado de viviendas de España pasa por un buen momento. Pese a los últimos datos que confirman una moderación en el crecimiento de los precios y rentas, esto no es más que una señal de que el mercado ha entrado en su fase más madura, especialmente en aquellos mercados donde la recuperación económica comenzó antes. Por otro lado, los mercados más periféricos de las grandes ciudades parece que continuarán creciendo a un buen ritmo, ofreciendo altas rentabilidades. Los comparables escogidos son edificios en zonas próximas al inmueble bajo estudio, ya que en el área mas cercana hay escasez de oferta de pisos de tamaño similar al objeto de valoración. Todos los comparables se refieren a pisos reformados o en buen estado, aunque pertenecientes a edificios antiguos. Según los testigos seleccionados, las rentas en la zona varían entre 12-15 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, calidades, edificio. Ponderando los testigos, hemos estimado una renta para el inmueble objeto de valoración de 13,0 €/m²/mes.

En cuanto a la demanda, se han registrado un buen número de transacciones en la zona, con precios para pisos en buen estado, entre 2.300-2.600 €/m² para superficies similares e inmuebles con misma antigüedad.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta futura una vez finalizado el contrato actual (febrero 2020).
- Piso parcialmente reformado en su interior.

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 150.902
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.902
Valor de Mercado	€ 145.000
Valor de Mercado (€/m²)	€ 2.544
Renta Contractual	€ 8.003
Renta Contractual (€/m²/mes)	11,70
Renta Neta	€ 5.947
Renta de Mercado Bruta	€ 8.892
Renta de Mercado (€/m²/mes)	13,00
Gross Initial Yield	5,30%
Net Initial Yield	3,94%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,13%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,50%

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (febrero 2020).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,5% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

Consideramos que la vivienda tiene ventaja en la finalización inminente del contrato actual, ya que podrá haber una renovación/entrada de un nuevo inquilino a una renta mayor a la actual.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Berasategui 8
Dirección	Berasategui 8, 28017, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1963
Superficie Alquilable (m²)	50
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle Berasategui 8, en el barrio de Pueblo Nuevo en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de la vivienda 1º izda., con una superficie alquilable de 50 m² y con 2 habitaciones. Se encuentra alquilada con un contrato de renta antigua, recibiendo una renta mensual de 477,75 €. El edificio no está dotado de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Hermanos Gómez 35	67,0	800,0	11,9
Oferta	Calle Astorga 9	60,0	800,0	13,3
Oferta	Calle Máximo San Juan	60,0	950,0	15,8
Oferta	Calle de Sambara	61,0	850,0	13,9
Oferta	Calle de Siena	65,0	1.000,0	15,4
Oferta	Calle de Marcelino Roa Vázquez	85,0	1.000,0	11,8

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Centenera 26	46,2	82.000,0	1.775
Transacción	Vilaflor 5	57,4	112.900,0	1.969
Transacción	Esteban Collantes 41	50,2	98.000,0	1.952
Transacción	Juan Pascual 23	46,2	87.500,0	1.894
Oferta	Ventas	52,0	79.000,0	1.519
Oferta	Pueblo Nuevo	55,0	79.500,0	1.445

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial español ha entrado en su fase más madura, especialmente en aquellos mercados del centro de las principales ciudades españolas, donde la oferta es muy rígida. Esto supondrá una moderación del crecimiento tanto en rentas como en precios, los cuales han alcanzado máximos históricos en los últimos dos años. Por otro lado, en las zonas más periféricas de estas ciudades, se espera que tanto las rentas como los precios sigan creciendo a ritmos un poco más altos. Los comparables de renta escogidos se ubican en zonas próximas al inmueble bajo estudio, todos ellos en edificios con antigüedad similar al objeto de valoración. Según los comparables de alquiler seleccionados, las rentas varían entre 12-15 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, calidades, edificio. En cuanto a la demanda, se han registrado un buen número de transacciones en la zona, con precios para pisos a reformar, entre 1.800-2.000 €/m² para superficies similares e inmuebles con misma antigüedad. La oferta analizada se refiere también a pisos a reformar pero en planta baja por lo cual los valores son todavía inferiores.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Cercanía de la parada de metro (Ascao).

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.
- Piso a reformar.
- Ninguna previsión a medio plazo de que la vivienda se libere.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 97.826
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 3.826
Valor de Mercado	€ 94.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.889
Renta Contractual	€ 5.733
Renta Contractual (€/m ² /mes)	9,60
Renta Neta	€ 3.927
Renta de Mercado Bruta (*)	€ 5.733
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	9,60
Gross Initial Yield	5,86%
Net Initial Yield	4,01%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,10%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,30%

(*) Renta de mercado teniendo en cuenta las rentas antiguas

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación. Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual. El piso está alquilado con un contrato de renta antigua.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,3% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

Hay que destacar que al no haber previsión a medio plazo de que la vivienda se quede libre de inquilino, hemos capitalizado la renta actual (contrato de renta antigua) para hallar el valor de la propiedad y hemos comparado la vivienda con unidades a reformar.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Esteban Collantes 50
Dirección	Esteban Collantes 50, 28017, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	66
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Unidad residencial ubicada en la calle Esteban Collantes 50, en el barrio de Pueblo Nuevo en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata del piso 4º-puerta 3, cuenta con una superficie alquilable de 66 m² y 3 habitaciones. Se encuentra alquilado, recibiendo una renta mensual de 690,90 €. La vivienda ha sido parcialmente reformada en su interior, aunque el edificio es bastante antiguo y no dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↗
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↗
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↘
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↗
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↗
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↗
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↘
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↗

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Hermanos Gómez 35	67,0	800,0	11,9
Oferta	Calle Astorga 9	60,0	800,0	13,3
Oferta	Plaza de Ciudad Lineal	86,0	1.000,0	11,6
Oferta	Calle de Sambara	61,0	850,0	13,9
Oferta	Calle de Siena	65,0	1.000,0	15,4
Oferta	Calle de Marcelino Roa Vázquez	85,0	1.000,0	11,8

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Oferta	Portugalete	78,0	185.000,0	2.372
Oferta	Calle Gonzalo Berceo 20	45,0	115.000,0	2.556
Transacción	Vazquez de Mella 29	53,6	132.000,0	2.464
Transacción	Alucas 1	57,5	147.000,0	2.555
Transacción	Acentejo 2	57,5	140.000,0	2.435
Oferta	Calle Ascao 35	65,0	164.900,0	2.537

Conclusiones estudio de mercado

El mercado residencial español atraviesa un buen momento. Pese a los últimos datos que confirman una moderación en el crecimiento de los precios y rentas, esto no es más que una señal de madurez del sector, que regula sus precios para hacerlos sostenibles en el largo plazo. Este hecho afecta especialmente en aquellos mercados donde la recuperación económica comenzó antes. Por otro lado, los mercados más periféricos de las grandes ciudades parece que continuarán creciendo a un buen ritmo, ofreciendo altas rentabilidades. Los comparables de renta escogidos se ubican en zonas próximas al inmueble bajo estudio, todos ellos reformados o en buen estado, aunque en edificios antiguos. Según los comparables de alquiler seleccionados, las rentas varían entre 12-15 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, calidades, edificio. Ponderando los testigos, hemos estimado una renta para el inmueble objeto de valoración de 12,5 €/m²/mes.

En cuanto a la demanda, se han registrado un buen número de transacciones en la zona, con precios para pisos en buen estado, entre 2.300-2.500 €/m² para superficies similares e inmuebles con misma antigüedad. Las ofertas de pisos similares refieren precios en este mismo rango.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta futura una vez finalizado el contrato actual (agosto 2020).
- Piso parcialmente reformado en su interior.
- Cercanía de parada de metro.

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.
- Piso en una cuarta planta sin ascensor.

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (agosto 2020).
 - renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
 - gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
 - otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).
- Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,5% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

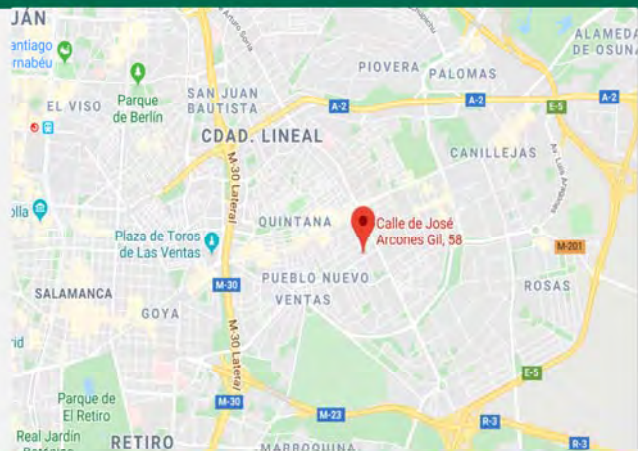
5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 170.675
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 6.675
Valor de Mercado	€ 164.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.474
Renta Contractual	€ 8.286
Renta Contractual (€/m ² /mes)	10,41
Renta Neta	€ 6.199
Renta de Mercado Bruta	€ 9.945
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	12,50
Gross Initial Yield	4,85%
Net Initial Yield	3,63%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,06%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,50%

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	José Arcones Gil 58
Dirección	José Arcones Gil 58, 28017, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	70
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	6

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Unidad residencial ubicada en la calle José Arcones Gil 58, en el barrio de Pueblo Nuevo en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de una vivienda con una superficie alquilable de 70 m². El inmueble es una 5ª planta y cuenta con 3 habitaciones. Se encuentra alquilado, recibiendo una renta mensual de 700 €. Aunque el edificio es bastante antiguo, la vivienda ha sido parcialmente reformada en su interior. No dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle Hermanos Gómez 35	67,0	800,0	11,9
Oferta	Santurce 74	65,0	650,0	10,0
Oferta	Plaza de Ciudad Lineal	86,0	1.000,0	11,6
Oferta	Betancunia 12	85,0	900,0	10,6
Oferta	Calle Postdam 2	87,0	950,0	10,9
Oferta	Calle de Marcelino Roa Vázquez	85,0	1.000,0	11,8

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Oferta	Portugalete	78,0	185.000,0	2.372
Transacción	Marcelino Alvarez 18	101,0	215.000,0	2.129
Transacción	Vital Alza 98	47,0	105.000,0	2.234
Transacción	Esteban Collantes 24	53,0	120.500,0	2.274
Transacción	Sequilla 8	56,2	125.000,0	2.225
Transacción	Alucas 4	57,0	121.000,0	2.123

Conclusiones estudio de mercado

El sector residencial español se encuentra en una fase de moderación tras dejar atrás la corriente de los últimos dos años, donde los precios y rentas alcanzaron picos históricos. Este hecho afectará de manera más pronunciada a los mercados céntricos de las principales ciudades españolas. Se espera que los mercados periféricos de estas ciudades, como el del activo bajo estudio, siga creciendo a un buen ritmo, ofreciendo altas rentabilidades comparado con otros productos financieros. Los comparables de renta escogidos se ubican en zonas próximas al inmueble bajo estudio, todos ellos reformados o en buen estado, aunque en edificios antiguos. Según los comparables de alquiler seleccionados, las rentas varían entre 10-12 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, calidades, edificio. Ponderando los testigos, hemos estimado una renta para el inmueble objeto de valoración de 11,5 €/m²/mes. En cuanto a la demanda, se han registrado un buen número de transacciones en la zona, con precios para pisos en buen estado, entre 2.100-2.400 €/m² para superficies similares e inmuebles con misma antigüedad.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta futura una vez finalizado el contrato actual.
- Piso parcialmente reformado en su interior.

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.
- Piso en una quinta planta sin ascensor.

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación. Los principales elementos considerado en la valoración son:
-renta actual hasta finalización del contrato (julio 2021).
-renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
-gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
-otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).
Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,5% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

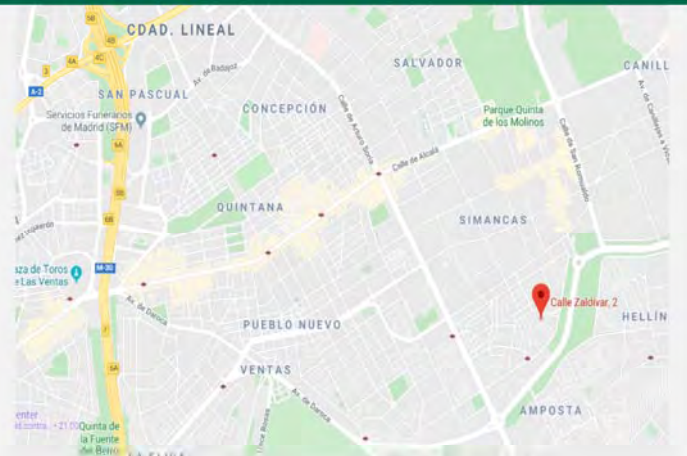
5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 164.431
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 6.431
Valor de Mercado	€ 158.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.257
Renta Contractual	€ 8.400
Renta Contractual (€/m ² /mes)	10,00
Renta Neta	€ 6.300
Renta de Mercado Bruta	€ 9.660
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	11,50
Gross Initial Yield	5,11%
Net Initial Yield	3,83%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,11%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,50%

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Zaldivar 2
Dirección	Zaldivar 2 28037, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.



Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	49
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Unidad residencial ubicada en la calle Zaldivar 2, en el barrio de Simancas en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de una vivienda con una superficie alquilable de 49 m². El piso se encuentra en una 2ª planta (puerta 2) y cuenta con 2 habitaciones. Se encuentra alquilado, recibiendo una renta mensual de 650 €. El edificio en su conjunto es antiguo, aunque la vivienda ha sido reformada en su interior. Dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.472	-	
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Zayas	50,0	750,0	15,0
Oferta	Zaratán	50,0	650,0	13,0
Oferta	Zubieta	50,0	750,0	15,0
Oferta	Yecla 4	55,0	775,0	14,1
Oferta	Castillo de Peñafiel	53,0	750,0	14,2
Oferta	Miguel Yuste	60,0	795,0	13,3

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Yecla 3	45,0	135.000,0	3.000
Transacción	Yecla 7	45,0	125.000,0	2.778
Transacción	Ferrari 44	47,0	114.000,0	2.426
Transacción	Zaldivar 7	45,0	118.000,0	2.622
Transacción	Zaldivar 3	45,0	106.000,0	2.356
Transacción	Zaldivar 6	45,0	115.000,0	2.556

Conclusiones estudio de mercado

El sector residencial español comienza a dar signos de estabilización en su crecimiento. Tras estos últimos años donde el precio y rentas de las viviendas han tocado máximos históricos, el ascenso de estos parámetros comienza a contenerse para, así, hacerse sostenible en el largo plazo. Esto afectará especialmente a los mercados céntricos de las principales ciudades españolas, mientras que los activos situados en la periferia de dichas ubicaciones si que parecen tener aún músculo para continuar creciendo. Los comparables escogidos son viviendas en zonas próximas al inmueble bajo estudio, todos ellos reformados o en buen estado, aunque pertenecientes a edificios antiguos. La renta según los testigos seleccionados, se encuentra entre 13-15 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, características, edificio. Ponderando estos comparables hemos podido estimar una renta de mercado de 14,2 €/m²/mes para el activo valorado.

En cuanto a la demanda, se han registrado bastantes transacciones en la zona y en la misma calle en edificios de la misma época de construcción. Los valores están entre 2.300-3.000 €/m² para unidades en buen estado/reformadas.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta futura una vez finalizado el contrato actual (diciembre 2020).
- Piso reformado en su interior.

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 137.372
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.372
Valor de Mercado	€ 132.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.672
Renta Contractual	€ 7.800
Renta Contractual (€/m ² /mes)	13,16
Renta Neta	€ 5.756
Renta de Mercado Bruta	€ 8.400
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	14,17
Gross Initial Yield	5,68%
Net Initial Yield	4,19%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,36%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,50%

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (diciembre 2020).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,5% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Castillo Simancas 12
Dirección	Castillo Simancas 12, 28037, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	50
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Vivienda ubicada en la calle Castillo Simancas 12, en el barrio de Simancas en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de una vivienda con una superficie alquilable de 50 m², ubicada en una 3ª planta (puerta 2) y que cuenta con 2 habitaciones. Se encuentra alquilado, recibiendo una renta mensual de 664,95 €. La fachada del edificio es antigua, aunque la vivienda ha sido parcialmente reformada en su interior.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Zayas	50,0	750,0	15,0
Oferta	Zaratán	50,0	650,0	13,0
Oferta	Zubieta	50,0	750,0	15,0
Oferta	Yecla 4	55,0	775,0	14,1
Oferta	Castillo de Peñafiel	53,0	750,0	14,2
Oferta	Miguel Yuste	60,0	795,0	13,3

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Yecla 3	45,0	135.000,0	3.000
Transacción	Yecla 7	45,0	125.000,0	2.778
Transacción	Ferrari 44	47,0	114.000,0	2.426
Transacción	Ferrari 47	49,0	145.000,0	2.959
Oferta	Castillo de Oropesa	44,0	135.000,0	3.068
Oferta	Castillo de Oropesa	52,0	159.000,0	3.058

Conclusiones estudio de mercado

El sector residencial español comienza a dar signos de estabilización en su crecimiento. Tras estos últimos años donde el precio y rentas de las viviendas han alcanzado máximos históricos, el ascenso de estas variables comienza a moderarse para asegurar su sostenibilidad en el largo plazo. Esto afectará especialmente a los mercados céntricos de las principales ciudades españolas, mientras que los activos situados en la periferia de dichas ubicaciones si que parecen tener aún músculo para continuar creciendo. Los comparables escogidos son viviendas en zonas próximas al inmueble bajo estudio, todos ellos reformados o en buen estado, aunque pertenecientes a edificios antiguos. La renta según los testigos seleccionados, se encuentra entre 13-15 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, características, edificio. Ponderando estos comparables hemos podido estimar una renta de mercado de 14,0 €/m²/mes para el activo valorado.

En cuanto a la demanda, se han registrado bastantes transacciones en la zona y en edificios de la misma época de construcción. Los valores están entre 2.300-3.000 €/m² para unidades en buen estado/reformadas.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta futura una vez finalizado el contrato actual (octubre 2020).
- Piso parcialmente reformado en su interior.

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.
- Edificio sin ascensor.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 140.495
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.495
Valor de Mercado	€ 135.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.700
Renta Contractual	€ 7.979
Renta Contractual (€/m ² /mes)	13,30
Renta Neta	€ 5.926
Renta de Mercado Bruta	€ 8.400
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	14,00
Gross Initial Yield	5,68%
Net Initial Yield	4,22%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,22%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,50%

Puntos Clave/Comentarios

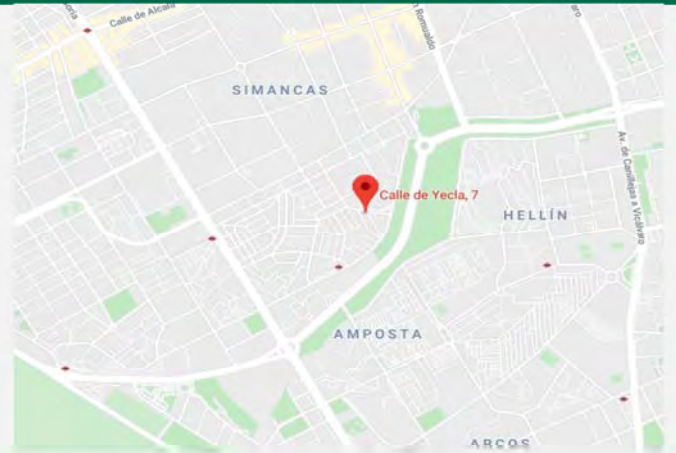
Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (octubre 2020).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,5% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	Yecla 7
Dirección	Yecla 7, 28037, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	49
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Unidad residencial ubicada en la calle Yecla 7, en el barrio de Simancas en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de una vivienda en la 4ª planta (puerta 3), con una superficie alquilable de 49 m² y 3 habitaciones. Se encuentra alquilada, recibiendo una renta mensual de 664,95 €. El edificio es antiguo, aunque la vivienda ha sido parcialmente reformada en su interior. No dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	↑
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	↑
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	↓
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	↑
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	↑
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	↑
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	↓
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	↑

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta				
Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Zayas	50,0	750,0	15,0
Oferta	Zaratán	50,0	650,0	13,0
Oferta	Zubieta	50,0	750,0	15,0
Oferta	Yecla 4	55,0	775,0	14,1
Oferta	Castillo de Peñafiel	53,0	750,0	14,2
Oferta	Miguel Yuste	60,0	795,0	13,3
Referencias de mercado - venta				
Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Yecla 3	45,0	135.000,0	3.000
Transacción	Yecla 7	45,0	125.000,0	2.778
Transacción	Ferrari 44	47,0	114.000,0	2.426
Transacción	Ferrari 47	49,0	145.000,0	2.959
Transacción	Zaldivar 7	45,0	118.000,0	2.622
Oferta	Castillo de Oropesa	52,0	159.000,0	3.058

Conclusiones estudio de mercado

El sector de viviendas en España atraviesa un buen momento, especialmente las zonas periféricas de las principales ciudades, ya que, ante la moderación en el crecimiento de los precios y rentas del mercado residencial prime, las zonas no tan céntricas han despertado el interés de inversores y diferentes agentes inmobiliarios, atraídos por las altas rentabilidades y recorrido al alza tanto en rentas como en precio previsto para los próximos años.

Los comparables escogidos son viviendas en zonas próximas al inmueble bajo estudio, todos ellos reformados o en buen estado, aunque pertenecientes a edificios antiguos. La renta según los testigos seleccionados, se encuentra entre 13-15 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, características, edificio. Ponderando estos comparables hemos podido estimar una renta de mercado de 14,2 €/m²/mes para el activo valorado.

En cuanto a la demanda, se han registrado bastantes transacciones en la zona y en la misma calle en edificios de la misma época de construcción. Los valores están entre 2.300-3.000 €/m² para unidades en buen estado/reformadas.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta futura una vez finalizado el contrato actual (agosto 2020).
- Piso parcialmente reformado en su interior.

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.
- Edificio sin ascensor.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 140.495
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 5.495
Valor de Mercado	€ 135.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 2.733
Renta Contractual	€ 7.979
Renta Contractual (€/m ² /mes)	13,46
Renta Neta	€ 5.926
Renta de Mercado Bruta	€ 8.400
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	14,17
Gross Initial Yield	5,68%
Net Initial Yield	4,22%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,22%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,50%

Puntos Clave/Comentarios

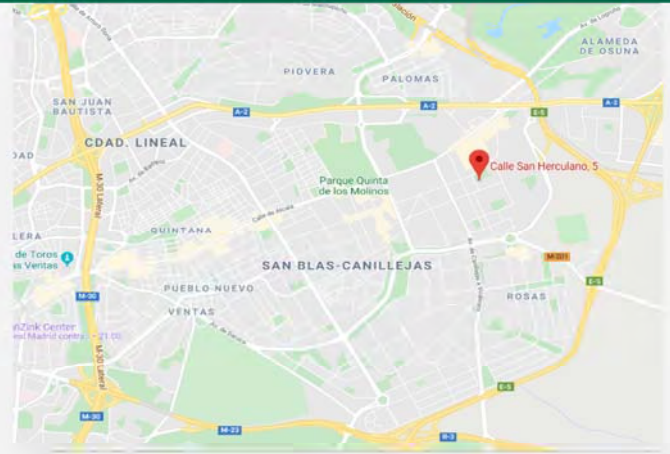
Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (agosto 2020).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,5% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	31/12/2019
Inmueble	San Herculano 5
Dirección	San Herculano 5, 28022, Madrid
En nombre de	Gavari Properties Socimi S.A.

Año Construcción	1960
Superficie Alquilable (m²)	85
Plazas de Aparcamiento	n/a
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global

4-Media

Localización

Periferia

Comunicaciones

4-Media

Estado Inmueble

3-Buena

Calidades

4-Media

Descripción

Unidad residencial ubicada en la calle San Herculano 5 en el barrio de Canillejas en Madrid. El inmueble se encuentra en la periferia de la ciudad, en una zona de nivel medio. Se trata de una vivienda con una superficie alquilable de 85 m². El piso corresponde al 5ºB y cuenta con 3 habitaciones. Se encuentra alquilado, recibiendo una renta mensual de 758,25 €. El edificio es antiguo, aunque la vivienda ha sido parcialmente reformada en su interior. No dispone de ascensor.

2. Datos Económicos

Type	2015	2016	2017	2018	Q3 2019	Tendencia
Precio suelo urbano provincia (€/m²)	332	313	290	295	338	📈
Parque de Viviendas (uds)	2.951.813	2.962.048	2.974.747	2.989.422	-	📈
Stock Obra Nueva provincia	42.131	42.015	41.248	40.145	-	📈
Nº Ventas Provincia	57.431	67.293	80.613	85.294	56.371	📈
Nº Ventas Ciudad	30.206	33.286	37.387	44.178	29.363	📈
PIB per cápita	31.708	32.723	33.809	34.916	-	📈
Tasa Desempleo (%)	16,5%	14,6%	13,8%	11,5%	5,0%	📈
Población	3.165.235	3.141.991	3.165.541	3.223.334	3.266.126	📈

3. Estudio de Mercado Residencial

Referencias de mercado - renta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Renta €/mes	Renta unitaria €/m²/mes
Oferta	Calle de San Mariano	85,0	950,0	11,2
Oferta	Canillejas	85,0	900,0	10,6
Oferta	Aquiles	75,0	850,0	11,3
Oferta	Albadalejo	100,0	990,0	9,9
Oferta	Cronos 24	100,0	925,0	9,3
Oferta	Simancas	100,0	950,0	9,5

Referencias de mercado - venta

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Precio €	Precio unitario €/m²
Transacción	Hércules 5	87,0	148.100,0	1.702
Oferta	Fenelón	81,0	150.000,0	1.852
Transacción	San Herculano 12	65,0	119.000,0	1.831
Oferta	Canillejas	74,0	154.000,0	2.081
Oferta	Boltaña	87,0	149.000,0	1.713
Transacción	Canal del Bósforo 4	73,0	133.000,0	1.822

Conclusiones estudio de mercado

El sector de viviendas en España atraviesa un buen momento, especialmente las zonas periféricas de las principales ciudades, ya que, ante la moderación en el crecimiento de los precios y rentas del mercado residencial prime, las zonas no tan céntricas han despertado el interés de inversores y diferentes agentes inmobiliarios, atraídos por las altas rentabilidades y recorrido al alza tanto en rentas como en precio previsto para los próximos años.

Los comparables escogidos son viviendas en zonas próximas al inmueble bajo estudio, todas ellas reformadas o en buen estado, aunque pertenecientes a edificios antiguos. La renta según los testigos seleccionados, se encuentra entre 9-11 €/m²/mes, dependiendo de la superficie, características, edificio. Ponderando estos comparables hemos podido estimar una renta de mercado de 10,0 €/m²/mes para el activo valorado.

En cuanto a la demanda, se han registrado bastantes transacciones en la zona y en la misma calle, en edificios de la misma época de construcción. Los valores están entre 1.800-2.000 €/m² para unidades en buen estado/reformadas.

4. Cuadro Inquilinos

	Número de Unidades			
	Viviendas	Retail	Parking	Trasteros
Ocupado	1	0	0	0
Vacío	0	0	0	0
Total	1	0	0	0
% Ocupado	100%	0%	0%	0%
% Vacío	0%	0%	0%	0%
Total	100%	0%	0%	0%

Ventajas

- Precios más asequibles en comparación con otras zonas de Madrid.
- Potencial de renta futura una vez finalizado el contrato actual.
- Piso parcialmente reformado en su interior.

Desventajas

- Zona periférica menos comunicada respecto a otras de Madrid.
- Edificio con cierta antigüedad.
- Edificio sin ascensor.

Puntos Clave/Comentarios

Para hallar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos utilizado el método de Capitalización de renta, chequeando el resultado a través del método de Comparación.

Los principales elementos considerado en la valoración son:

- renta actual hasta finalización del contrato (febrero 2021).
- renta estimada de mercado, basada en nuestro estudio de comparables en la zona.
- gastos a cargo de la propiedad a descontar de la renta bruta. Los costes que se descuentan de las rentas brutas han sido extraídos de la información facilitada por el cliente y en parte estimados por CBRE. Aun así, hemos chequeado con el mercado la coherencia de cada uno, analizando otros portafolios residenciales en renta.
- otros gastos a descontar de la renta (vacancia estimada en 1 mes de vacío a cada realquiler).

Hemos capitalizado las renta a una equivalent yield del 4,7% considerada acorde con el mercado. La equivalent yield es una yield promedio que tiene en cuenta renta actual, vacíos y renta de mercado.

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 168.593
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 6.593
Valor de Mercado	€ 162.000
Valor de Mercado (€/m ²)	€ 1.906
Renta Contractual	€ 9.099
Renta Contractual (€/m ² /mes)	8,92
Renta Neta	€ 6.922
Renta de Mercado Bruta	€ 10.200
Renta de Mercado (€/m ² /mes)	10,00
Gross Initial Yield	5,40%
Net Initial Yield	4,11%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,30%
TIR/IRR	n/a
Exit Yield	n/a
Equivalent Yield	4,70%

ANEXO IV. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMAS DE CONTROL
INTERNO DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE
LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**



Gavari Properties, Socimi, S.A.

Madrid, 20 de abril de 2020

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SSITEMA DE CONTROL
INTERNO DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE
LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO**

Índice

1. Introducción.....	2
2. Introducción Gavari Properties, Socimi, S.A.	3
3. Principios Generales.....	4
4. Estructura organizativa.....	5
5. Información financiera: Función de la firma encargada de la administración, contabilidad y fiscalidad de la Sociedad	9
6. Gestión de riesgos.....	10
7. Sistema de control interno	13
8. Gestión de control interno.....	15

1. Introducción

En el marco y con motivo de la próxima incorporación de las acciones de Gavari Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Gavari**” o la “**Sociedad**”) a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (“**MAB**”), y de conformidad con los requisitos que establece la Circular del MAB 2/2018, de 26 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el mercado alternativo bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el consejo de administración formula, en fecha 28 de abril de 2020, el presente informe en el que se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que permite cumplir con las obligaciones informativas que establece el MAB, incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

2. Introducción Gavari Properties, Socimi, S.A.

Gavari Properties Socimi, S.A. es una sociedad anónima, con CIF A-88146592, 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. 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 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.

Código Nacional de Actividades Económicas (CNAE): 6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa 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 se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

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

En el momento de la aprobación del presente documento Gavari ha encomendado su gestión a Gavari Assets Management, S.L. ("**GAM**" o la "**Gestora**").

3. Principios Generales

Con el fin de alcanzar un robusto sistema de transparencia y coordinación, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control de interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y
- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridad establecido por la Sociedad.

Gavari planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración

detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

4. Estructura organizativa

a. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 13 a 23 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas debidamente convocada y constituida, representará a todos los Accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.

La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los Accionistas. El Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser, su caso, aprobado por ésta.

b. Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 24 a 33 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos la administración y representación de la Sociedad estará encomendada a un Consejo de Administración (en adelante el “**Consejo**”). El Consejo se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres (3) ni superior a diez (10), que será determinado por la Junta General de Accionistas. Los consejeros podrán ser accionistas o no.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto actualmente por los siguientes miembros:

- Juan Merino (Presidente);
- José Manuel de Cabo (Vocal);
- Borja Caverio de Carondelet (Vocal);
- Alberto Gutknecht (Vocal);
- DA Singular Lawyers, S.L.P. representado por Ivo Portabales (Secretario no consejero).

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis (6) años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Sin perjuicio de las funciones que le atribuya la Ley o los Estatutos, las funciones del Consejo serán:

- i) Revisión riesgos inherentes al proyecto y evaluación de los mismos estableciendo procesos de monitorización continuado en casos necesarios para, en su caso, proponer medidas de actuación a la Gestora.
- ii) Realizar la propuesta y, en su caso contratación, del auditor de cuentas a la Junta General de Accionistas así como su reelección, sustitución y nombramiento.
- iii) Informar a la Junta General de Accionistas que en ella planteen los accionistas sobre cuestiones de su competencia.
- iv) Supervisar la eficacia y control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- v) Analizar junto con los auditores las posibles debilidades de los procesos y sistemas de control interno.
- vi) Supervisar el proceso de elaboración de información financiera y garantizar la integridad de la información y los procesos que generan la misma.
- vii) Generar la correspondiente información operativa de gestión de forma transparente e íntegra que permita la correcta toma de decisiones del Consejo y los deberes de información periódica con los accionistas.
- viii) Análisis de la operaciones en cartera y del *performance* de la Sociedad periódico proponiendo actuaciones de mejora que redunden en un mejor *performance* de la Sociedad y de su control interno.
- ix) Apoyo a la Gestora en todas las áreas que puedan afectar al buen funcionamiento de la Sociedad de forma continuada.

c. Comité Asesor

El Consejo de Administración constituyó en septiembre de 2018 un comité asesor con competencias en las siguientes materias (el “**Comité Asesor**”):

- i) Recomendar al Órgano de Administración una solución a los conflictos de interés que puedan surgir entre la Sociedad, los accionistas de Gavari, la Gestora y el socio gestor.

- ii) Supervisar las actuaciones de la Gestora.
- iii) Autorizar las inversiones que no cumplan los requisitos de la política de inversiones.
- iv) Cualquier otra función específicamente atribuida en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

El Comité Asesor estará formado por un máximo de hasta CINCO (5) miembros designados por acuerdo del Órgano de Administración, aprobado con el voto favorable de, al menos, las tres cuartas partes de sus miembros.

Los miembros del Comité Asesor deberán ser personas de reconocido prestigio en el mundo empresarial. En ningún caso podrá formar parte del Comité Asesor el Socio Gestor, sin perjuicio de que pueda ser requeridos para asistir a las reuniones de aquel.

El Comité Asesor de la Sociedad está compuesto actualmente por los siguientes miembros:

- Álvaro Boada (Presidente);
- Alfonso Vázquez (Secretario).

Los miembros del Comité Asesor tendrán derecho a la remuneración que determine, en su caso, el Órgano de Administración.

El Comité Asesor se regirá por las mismas normas de organización del Órgano de Administración establecidas en los Estatutos Sociales.

Política de inversiones

Los Bienes Inmuebles objeto de las inversiones de la Sociedad deberán cumplir los siguientes requisitos:

- i) Activos residenciales, 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, para su puesta en rentabilidad a un perfil del arrendatario de clase media o media-baja y con la adecuación del activo, si fuera necesario, así como locales en los que concurren dichas características siempre que pueda solicitarse respecto de los mismos la autorización necesaria para mutar su uso a uso de carácter residencial, sin perjuicio de que, en caso de no obtenerse, sean enajenados en el plazo más breve posible.
- ii) 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:

Rentabilidad neta objetivo directa sobre el activo superior a un CINCO POR CIENTO (5%) en un plazo de treinta y seis (36) meses desde la compraventa sin tener en cuenta los costes financieros asociados a la adquisición.

- iii) Precio medio de adquisición frente a mercado con un descuento estimado del DIEZ POR CIENTO (10%).

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 CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la valoración (la “**Financiación Externa**”).

No obstante lo anterior, la Gestora podrá realizar inversiones que no cumplan cualquiera de los anteriores requisitos, en virtud de acuerdo expreso del Órgano de Administración adoptado por mayoría de las tres cuartas partes de sus miembros, a propuesta del Comité Asesor adoptada con la misma mayoría.

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.

Antes del 30 de junio de 2022, la Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad una estrategia de puesta en valor de la cartera de activos de la Sociedad (la “**Estrategia de Puesta en Valor**”), dirigida a maximizar la rentabilidad de los accionistas, que puede conllevar la aprobación por los accionistas de la Sociedad de la desinversión en la cartera y la devolución del valor a los accionistas dentro de los 5 años siguientes a la fecha de la primera ampliación de capital acordada el 13 de julio 2018 o, por el contrario, que no se aprueba tal estrategia por los accionistas de la Sociedad y se acuerde la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

d. Contrato de Gestion

La Sociedad tiene suscrito un contrato de *asset management* (“**Contrato de Gestión**”), con la Gestora en virtud del cual, por sí misma, presta, entre otros los siguientes servicios:

- i) La dirección y administración de la Sociedad y de las inversiones, desinversiones y bienes inmuebles, correspondiendo a estos efectos a la Gestora las más amplias facultades para la representación de la Sociedad, sin que en ningún caso puedan impugnarse por defecto de facultades de administración y disposición los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de dichas atribuciones, salvo comportamiento fraudulento, negligencia grave, conducta dolosa o sobreseimiento temerario de sus funciones.
- ii) La identificación y evaluación para la Sociedad de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos en la política de inversiones.

- iii) La formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, con entidades financieras o con los accionistas de la Sociedad, gravando para ello los bienes inmuebles.
- iv) La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad, negociando e implementando contratos de adquisición, arrendamiento, financiación, venta y cualesquiera otros relacionados con la materialización de las inversiones, desinversiones y con la titularidad y explotación de las mismas o de los bienes inmuebles.
- v) La ejecución de las operaciones propias de la liquidación de la Sociedad y distribución del haber resultante entre sus accionistas.
- vi) Gestión de las relaciones de la Sociedad con los accionistas, atendiendo las solicitudes de información de los mismos o apoyando al Órgano de Administración de la Sociedad a tal efecto, todo ello conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión o en la normativa aplicable.
- vii) Gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión de la Sociedad (incluyendo la llevanza de libros) o apertura de cuentas bancarias a cuyos efectos podrá contratar profesionales externos cuyos gastos serán asumidos o reembolsados por la Sociedad.
- viii) Control de gestión de riesgos y de cumplimiento de la normativa aplicable y en particular el diseño, la implantación y el funcionamiento del sistema de control interno de la información.
- ix) Supervisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de las obligaciones legales y formales que les correspondan.
- x) Los servicios de apoyo que sean requeridos en el proceso de incorporación de la Sociedad al MAB y todos aquellos servicios que sean necesarios una vez se haya producido dicha incorporación.
- xi) Establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con la Sociedad, las inversiones y los bienes inmuebles.
- xii) Mantener a la Sociedad informada de todas sus actividades y proporcionarle cuanta información esta le requiera. En particular, remitir a la Sociedad, con carácter trimestral, información contable y financiera de la Sociedad e informes sobre la evolución y rentabilidad de las inversiones realizadas.
- xiii) Llevar a cabo cuantas actuaciones puedan ser requeridas razonablemente por la Sociedad en relación con las actividades de la misma.

- xiv) Contratación, gestión y supervisión de profesionales y agentes contratados para llevar a cabo la correcta gestión y administración de la Sociedad y los activos.

5. Información financiera: función de la firma encargada de la administración, contabilidad y fiscalidad de la Sociedad

La información financiera de la Sociedad es realizada por Bonmatí Asesores S.L.P. (en adelante “**Bonmati**”) quien, bajo la coordinación y supervisión de la de la Gestora, realiza las siguientes actuaciones para la Sociedad:

- Llevanza de la contabilidad;
- Asesoramiento fiscal;
- Gestión administrativa.

Las actuaciones de Bonmati se llevan a cabo en el marco de un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad. Estos flujos de información cuentan siempre con la involucración de los property manager, la cual se hace con regularidad semanal y de forma organizada, siendo la contribución a acercar la realidad del negocio al resto de participantes.

Entre las funciones de la Gestora, se encuentra dotar de recursos e información suficiente a Bonmati para que puedan llevar a cabo la correcta ejecución de las actuaciones encomendadas garantizando una integridad y calidad de la información a través de los controles y procesos necesarios que finalizan con las oportunas labores de supervisión, por parte de la Gestora, sobre la información financiera generada.

En relación a cuestiones fiscales la Sociedad cuenta con el apoyo de diversos despachos de abogados a quien encarga el análisis de cuestiones fiscales que puedan ir más allá de las cuestiones fiscales rutinarias.

6. Gestión de riesgos

La actividad de la Sociedad está intrínsecamente afectada por los riesgos de cualquier actividad societaria así como los propios de la actividad de gestión de inmuebles residenciales orientados al alquiler a largo plazo o de plazas para universitarios.

En este sentido tras un análisis de la Sociedad y de la Gestora se han identificado el siguiente grupo de riesgos.

- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.

- Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, gestión externa, posibles conflictos de interés con la Gestora o con los consejeros de la Sociedad, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.
- Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, laborales, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: coyuntura económica o política, ciclicidad, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos residenciales.
- Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.
- Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.
- La contabilidad de la Sociedad, la elaboración de sus cuentas anuales y de los impuestos, se lleva de manera externa con Bonmati, quienes si bien tienen sus controles implementados podrían retrasar la entrega de la información a la Sociedad para su análisis y verificación.

En casos de que la situación o el riesgo lo requiera se crean Comisiones *ad hoc* para dar seguimiento al impacto de posibles crisis (p.ej. Covid-19) que generalmente están formadas por Consejeros, pueden contar también con la presencia de expertos independiente que puedan aportar conjuntamente con sus miembros su *expertise* en la definición y puesta en marcha de medidas que mitiguen los impactos que puedan tener sobre la Sociedad.

Adicionalmente, de forma periódica, la Sociedad, a través de la Gestora, lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos relacionados con la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- Impagos y gestión de la morosidad.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Obligaciones de pago y contratos de financiación.
- Fraude.

A continuación se indica en cada caso sus elementos y procesos de control así como su potencial impacto.

Impagos y gestión de morosidad

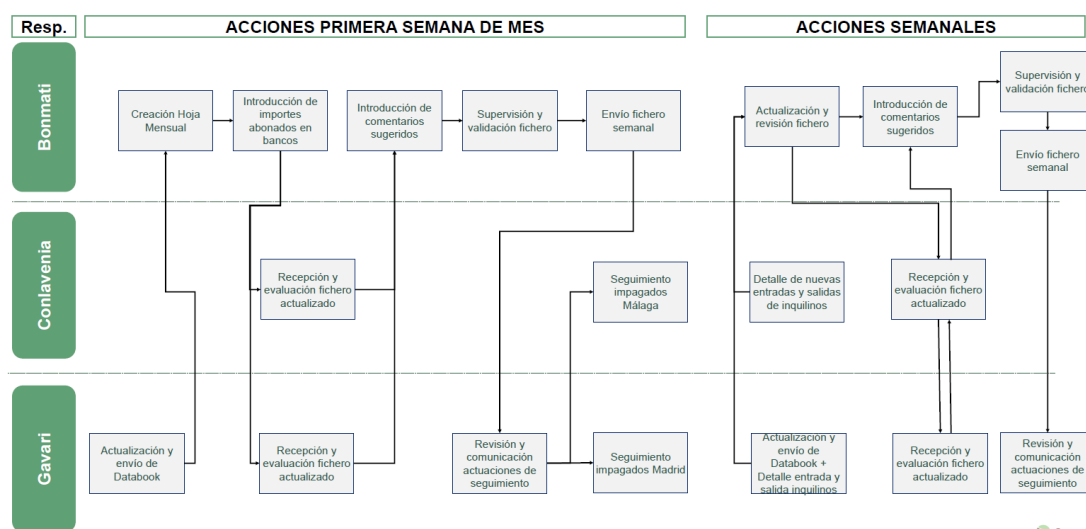
Se lleva a cabo un proceso con periodicidad semanal, mediante el cual se monitorizan los cobros vinculados con los alquileres que minuciosamente y frecuencia diaria va actualizando la Gestora y que sirve de fuente para todas las partes involucradas en la Sociedad, permitiendo una gestión de impagados al detalle y continuada en el tiempo.

Este proceso es uno de los pilares de Gavari, mantener una gestión muy activa en el cobro de rentas y el lanzamiento de actuaciones que permitan limitar en el tiempo los periodos de cobro de las mismas.

El equipo de Bonmatí es quien se encarga de la ejecución de este proceso, con apoyo de asesores legales y la Gestora, siendo responsabilidad de ésta última el análisis de resultados, conclusiones y lanzamiento y coordinación de acciones concretas en aquellos casos que puedan ser necesario.

A continuación se define el flujograma del proceso de control que está implantado en la actualidad:

Proceso “Control de Rentas”



3

Gavari

Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad

La valoración de los activos inmobiliarios se lleva a cabo a través proyección de ingresos acorde a rentas vinculadas a contratos vigentes y unas hipótesis adicionales que implican conjuntamente de una estimación de flujos futuros. Con el fin de asegurar mayor certeza en el ejercicio la Sociedad encarga a un experto independiente de reconocido prestigio una valoración de toda su cartera de activos con una periodicidad mínima anual.

Obligaciones de pago y contratos de financiación

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros intermedios todos los semestres.

7. Sistema de Control Interno

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad y la Gestora cuentan con procesos de control. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Comité Asesor

La Sociedad cuenta con un Comité Asesor cuyas principales funciones son (i) monitorizar el *performance* de la compañía tanto a nivel operativo como financiero dando detalle de la evolución de las inversiones realizadas y (ii) valorar las oportunidades de negocio que presente la Gestora, emitiendo una opinión en caso de incumplimiento de la política de inversiones de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se haya identificado por la Gestora como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, la Gestora realiza un análisis de cara a presentar al Consejo de Administración y, si pudiera plantear conflicto con la política de inversiones, se remite previamente al Comité Asesor quien emitiría una opinión al respecto.

Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por la Gestora junto con Bonmati.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora lleva control documental de todos los contratos firmados con inquilinos e incorpora a un fichero las novedades que se vayan produciendo, recogiendo en el mismo de forma actualizada los datos de todos los inquilinos existentes (e históricos) reflejando sus datos y condiciones contractuales asociadas a la vivienda.

Esta información es compartida con Bonmati semanalmente, quien actualiza tanto en contabilidad como en sus sistemas de control de rentas las correspondientes novedades y con la misma periodicidad semanal se hace una comprobación por parte de la Gestora de que estas incorporaciones se hayan realizado correctamente garantizando (i) su registro contable, (ii) su registro en sistemas y procesos de cobro de rentas y (iii) cumplimiento de las condiciones contractuales.

En el proceso de control de impagados definido anteriormente se da detalle sobre la interacción continua que existe entre la Gestora, Bonmati y asesores legales – con el apoyo de *propety manager* – para la llevanza del registro y control de cobros de ingresos de la Sociedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada por el departamento interno de administración y transmitida al departamento financiero del gestor de negocio, el cual lo transmite a Ernst & Young S.L. para su contabilización.

Registro y valoración de los activos

El registro de los activos se produce de forma inmediata al cierre de la compraventa, informando al equipo de Bonmati para su registro, además de informar de las actuaciones previas a cualquier operación donde se producen una serie de gastos ordinarios como *due diligence* legales y técnicas, tasaciones, apoyo legal de abogados, etc.

En relación a las inversiones adicionales que requieran los activos – Capex – se da traslado periódico de las oportunas certificaciones que derivan en registro contable y el pago de las mismas asegurando en todo caso la conciliación de los movimientos bancarios.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados.

Anualmente un experto independiente es quien realiza la valoración de todas las inversiones de la Sociedad.

Proceso de cierre

La Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos. Bonmati es el encargado de la llevanza de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión de la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por la Gestora.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es A3, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización, IVA, cobros de facturas, pagos a proveedores y parcialmente facturas recibidas, junto con la conciliación bancaria) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por la Gestora y son informados trimestralmente al Consejo de Administración de la Sociedad.

Trimestralmente se contrasta que las principales magnitudes de balance y cuenta de resultados reflejan la realidad de la Sociedad, haciendo chequeos concretos y aleatorios sobre (i) inversiones, (ii) fondos propios, (iii) deudas con entidades financieras, (iv) ingresos - queda cubierto por el control de impagados mencionado anteriormente y (vii) gastos más significativos acontecidos.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por Bonmati, supervisados por la Gestora y el Consejo de Administración de la Sociedad.

8. Gestión Control Interno

La Gestora tiene asignada la gestión del control interno en virtud del contrato suscrito con la Sociedad. En este sentido, la Gestora tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es: (i) la definición de orientaciones estratégicas de control interno; y (ii) la identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como son:

- Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
- Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;

- Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

En la fecha de elaboración de este Informe, la Sociedad está llevando a cabo diferentes procesos de auditoría e implantando las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de protección de datos.

Cabe destacar que la totalidad de los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procederá a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, así como una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación con las cuentas anuales y los estados financieros intermedios deberá ajustarse las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

- Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

En la fecha de elaboración de este Informe, la Sociedad está llevando a cabo diferentes procesos de auditoría e implantando las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de protección de datos.

Cabe destacar que la totalidad de los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procederá a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, así como una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación con las cuentas anuales y los estados financieros intermedios deberá ajustarse las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACION “COLIVING”

Formularios



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	8
Introducción.	9
¿Es rentable alquilar por habitaciones en lugar de alquilar la vivienda?	9
El Coliving	10
El alquiler tradicional de habitaciones	11
PARTE PRIMERA	12
Coliving. El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa.	12
Capítulo 1. ¿Qué es el coliving? Arrendar por habitaciones.	12
1. Alquiler de pisos por habitaciones y Coliving.	12
2. El origen estadounidense del Coliving.	14
3. De la residencia de estudiante al coliving-coworking.	15
4. Rentabilidades cercanas al 7,5%	16
5. No es tan importante el precio, sino la tecnología y las relaciones sociales.	16
6. Las relaciones sociales: "aportar valor". Community Developers.	17
7. Ejemplo de edificio en Madrid en régimen de coliving.	17
TALLER DE TRABAJO	19
El Coliving no está regulado urbanísticamente.	19
1. El coliving y el urbanismo.	19
2. Tramitación urbanística del coliving como uso residencial.	19
a. Requerimientos mínimos para cada unidad residencial en los PGOU y en el CTE	19
b. Superficie útil mínima	19
c. El encaje urbanístico de los elementos comunes del coliving.	20
d. Cuidado con los ayuntamientos que son muy restrictivos.	20
TALLER DE TRABAJO	21
El Coliving de lujo. Caso real en Madrid.	21
Capítulo 2. El proyecto de 'coliving' en España que cotiza en el MAB.	34
1. El proyecto de 'coliving' en España que cotiza en el MAB.	34
2. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.	35
Sociedad patrimonialista cuya actividad principal consiste en la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial (pisos individuales, plantas segregables, y edificios), que sean aptos, tras una reforma y decoración, para el alquiler de habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales (con derecho al uso compartido de las zonas comunes), y que requieran una gestión integral activa, profesional y de valor añadido, encajando con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento,	35
TALLER DE TRABAJO	57
Informes del mercado de habitaciones en alquiler en España.	57
Primer informe	57
Segundo informe	67
TALLER DE TRABAJO	84
Estudio sobre la rentabilidad del alquiler de habitaciones	84

TALLER DE TRABAJO	89
Folleto de APP de alquiler de habitaciones. Compartir piso.	89
PARTE SEGUNDA	94
El contrato de arrendamiento de habitación.	94
Capítulo 3. ¿Qué es el contrato de arrendamiento de habitación?	94
1. Concepto de contrato de arrendamiento de habitación.	94
2. Diferencias	95
a. No es un contrato de subarriendo de viviendas.	95
b. No es un contrato de hospedaje.	95
3. Legislación aplicable	95
Código Civil	95
Certificado de eficiencia energética	96
Habitaciones con destino turístico. Normativa autonómica y municipal.	96
4. Casos especiales. Responsabilidad solidaria de los inquilinos de todas las habitaciones.	96
5. ¿Qué debe contener el contrato de arrendamiento de habitación?	96
a. Forma.	96
Mejor por escrito.	96
Certificado de eficiencia energética del inmueble.	97
b. Identificación de la habitación.	97
c. Áreas de la casa, gastos, normas de convivencia, etc.	97
d. Renta.	97
e. Fianzas o depósitos en garantía.	97
f. Derechos y obligaciones.	98
g. Duración	98
h. Prohibición de subarrendar la habitación el derecho y a ceder el contrato.	98
TALLER DE TRABAJO	99
¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de alquilar una habitación?	99
1. Ventajas e inconvenientes generales del contrato de arrendamiento de habitación.	99
Ventajas	99
Inconvenientes	99
2. Ventajas e inconvenientes Para el arrendador del contrato de alquiler de habitación	100
3. Ventajas e inconvenientes para el arrendatario del contrato de alquiler de habitación	101
TALLER DE TRABAJO	103
Condiciones de alquilar por habitaciones	103
TALLER DE TRABAJO	104
¿Qué contenido tiene un modelo de contrato de alquiler de habitación?	104
1. Aspectos a regular por el contrato de alquiler de habitación.	104
2. Características del contrato de alquiler de habitación.	105
Duración del contrato	105
Renta y gastos	105
Formas de pago	105
Subarriendo de la habitación	106
TALLER DE TRABAJO	107

Partes de que debe constar el contrato del alquiler de una habitación.	107
Identificación de los sujetos con capacidad de vincularse contractualmente	107
Identificación de la habitación objeto del arrendamiento	107
El precio del arrendamiento y la forma de pago	107
Servicios que se incluyen en el alquiler	108
TALLER DE TRABAJO	109
Preaviso del arrendatario de la habitación concluir el contrato.	109
TALLER DE TRABAJO	110
Notificación al inquilino de la vivienda del derecho del propietario a ocuparla íntegramente.	110
TALLER DE TRABAJO	111
Cuando el inquilino de una habitación no paga. ¿Qué hacer?	111
TALLER DE TRABAJO	112
¿Cómo subir la renta en el contrato de alquiler de habitación?	112
TALLER DE TRABAJO	113
Reclamar de fianza por inquilino de habitación.	113
TALLER DE TRABAJO	114
El arrendador no mantiene habitable la habitación.	114
TALLER DE TRABAJO	115
La cláusula antitabaco en el contrato de alquiler de habitación.	115
1. ¿Por qué añadir al contrato de arrendamiento una cláusula de alquiler antitabaco?	115
2. ¿Permite la ley incluir una cláusula de alquiler con la prohibición de fumar?	115
3. ¿Hay que incluir la prohibición de fumar en una cláusula de alquiler?	116
Capítulo 4. El sometimiento al Código Civil del contrato de arrendamiento de habitación.	117
1. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de habitación.	117
Jurisprudencia sobre la naturaleza del contrato de arrendamiento de una habitación	117
2. Formalidades.	119
3. Duración del contrato de arrendamiento de habitación.	120
4. ¿Hay que entregar y depositar la fianza en el contrato de arrendamiento de una habitación?	120
TALLER DE TRABAJO	121
Figura jurídica de arrendamiento de una habitación.	121
TALLER DE TRABAJO	123
Características legales del contrato de arrendamiento de habitaciones.	123
1. No de derecho a la prórroga forzosa.	123
2. Terminación del contrato al venderse la vivienda.	123
Capítulo 5. La peligrosa responsabilidad solidaria entre todos los inquilinos de habitaciones.	124
1. Un único contrato entre la propiedad y todos los inquilinos de habitaciones.	124



2. Riesgo de la calificación del contrato de habitación como sometido a la Ley de arrendamientos urbanos (LAU).	124
a. El alquiler compartido > Un único contrato con todos los inquilinos de habitaciones > LAU.124	
a1. Obligaciones	125
Mancomunadas.	125
Solidarias.	125
a2. Subarriendos parciales	125
b. Tantos contratos como inquilinos de habitaciones > Código Civil	126
Capítulo 6. Los contratos de habitación individuales con responsabilidad mancomunada.	127
1. Un contrato con cada uno de los inquilinos de las habitaciones.	127
2. Responsabilidad mancomunada.	127
Capítulo 7. El contrato de arrendamiento de habitaciones para uso turístico	128
1. Sometimiento a la legislación sectorial autonómica.	128
2. Diferencias con el contrato de hospedaje.	132
PARTE TERCERA	134
Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones.	134
Capítulo 8. Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones.	134
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)	134
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).	134
TALLER DE TRABAJO	136
Alquiler de una habitación de su domicilio habitual durante algunos días al año a través de una plataforma de Internet.	136
IVA	136
IRPF	137
IAE	137
TALLER DE TRABAJO	139
Deducibilidad proporcional de la vivienda en IRPF si se alquila una habitación y se sigue habitando.	139
TALLER DE TRABAJO	141
No deducibilidad en IRPF en el caso de arrendamiento de habitación con carácter temporal (por ej. Habitación para curso universitario) al no cumplir con la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios	141
TALLER DE TRABAJO	144
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	144
1. Gastos deducibles	144
a. Intereses y demás gastos de financiación	144
b. Conservación y reparación	145
c. Tributos y recargos no estatales	146
d. Saldos de dudoso cobro	146
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	146
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	148
2. Gastos no deducibles	148
TALLER DE TRABAJO	149

Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF	149
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	149
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	151
3. Rendimiento neto reducido	152
TALLER DE TRABAJO	154
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.	154
TALLER DE TRABAJO	156
Fiscalidad del alquiler de vivienda por temporadas (ej. Pisos alquilados durante el curso universitario).	156
¿Cómo se declaran los días en los que la vivienda está alquilada?	157
PARTE CUARTA	159
Formularios.	159
1. Contrato de arrendamiento de habitación.	159
Modelo a	159
Modelo b	163
PRIMERA.- DESTINO DE LA HABITACIÓN.	163
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.	164
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.	164
CUARTA.- PRÓRROGAS	164
QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA Y FIANZA.	164
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	165
OCTAVA.- SUMINISTROS.	165
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	165
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	165
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	166
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	166
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	166
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	167
DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	167
DECIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO.	167
DECIMO SÉPTIMA.- REGISTRO.-	167
DECIMO OCTAVA.- SUMISIÓN.	167
Modelo c	168
Vigencia	168
Condiciones de uso	168
Fianza	170
Gastos de contrato	170
Arbitraje	171
Obligaciones adicionales	171
Ascensor	171
Comunidad de propietarios	171
Instalación de nuevos servicios	171
Prohibición de colocación de letreros	171
Modelo d	173
Contrato de arrendamiento de habitación (de larga duración)	173
PRIMERA.- DESTINO.	173
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.	174
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.	174
CUARTA.- PRÓRROGAS	175
QUINTA.- FINALIZACIÓN DEL PLAZO.	175
SEXTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.	175
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	175
OCTAVA.- SUMINISTROS.	176



NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	176
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	176
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	176
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	177
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	177
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	177
DÉCIMO QUINTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA.	178
DÉCIMO SEXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	178
DECIMO SÉPTIMA.- TANTEO Y RETRACTO.	178
DÉCIMO OCTAVA.- FIANZA.	178
DÉCIMO NOVENA.- GARANTÍAS ADICIONALES.-	179
VIGÉSIMA.- REGISTRO.-	179
VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.	179
VIGÉSIMO SEGUNDA.- SUMISIÓN.	179

2. Contrato de alquiler de habitación por temporada (ejemplo curso universitario). 180

Modelo a	180
Primero.- Del objeto del contrato.	181
Segundo.- De la duración del contrato de arrendamiento.	181
Tercera.- De la renta.	182
Cuarto.- De la actualización de la renta.	183
Quinto.- De la fianza.	183
Sexto.- De los gastos e impuestos.	183
Séptimo.- De las reparaciones y obras.	183
Octavo.- Del régimen de responsabilidades.	184
Noveno.- De las restantes obligaciones del arrendatario.	185
Décimo.- De la cesión o subarriendo.	185
Undécimo.- De los derechos de tanteo y retracto.	185
Duodécimo.- Domicilio a efecto de notificaciones.	186
Décimotercero.-	186
Décimocuarto.- Legislación Aplicable.	186
Décimoquinto.- Jurisdicción de los Tribunales.	186
Modelo b	187
Contrato de arrendamiento de habitación por temporada en casa compartida.	187
Modelo c.	190
Contrato de arrendamiento (alquiler) de una habitación en una Vivienda compartida	190
PRIMERA.- Tiempo de duración	191
SEGUNDA.- Garantía de cumplimiento	191
TERCERA.- Precio y Pago del alquiler	191
CUARTA.- Actualización de la renta	191
QUINTA.- Impago de la renta.	192
SEXTA.- Subarrendar la habitación y ceder el contrato	192
SÉPTIMA.- Obras de conservación y pequeñas reparaciones	192
OCTAVA.- Uso correcto de la propiedad	193
NOVENA	193
DÉCIMA.- Enseres de la habitación	193
UNDÉCIMA.- Jurisdicción de los Tribunales	193

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las claves del contrato de arrendamiento de habitación.**
- **Coliving**

Introducción.



¿Es rentable alquilar por habitaciones en lugar de alquilar la vivienda?

Depende del número de inquilinos y de la modalidad de alquiler compartido obtendrá mayor o menor rentabilidad y tendrá más o menos problemas.

En España la media de los pisos contiene dos habitaciones. En general, estos pisos no son llamativos para los inquilinos y no serán una buena opción para los propietarios. A partir de 3 habitaciones, los inquilinos están más interesados en compartir el alquiler del piso. Pero también depende de que zonas. En Madrid y Barcelona, el alquiler está tan alto que cada vez hay menos pisos de 3 o más habitaciones donde el alquiler sea compartido. En el resto de ciudades y capitales españolas, la rentabilidad de alquilar un piso a más de dos inquilinos es más alta que si lo hace con un solo inquilino.

La prueba del auge el mercado de alquiler de viviendas lo tenemos en casos como Homiii, la gestora de Excem Socimi Sir para el alquiler de pisos compartidos para estudiantes y jóvenes profesionales, que ha alcanzado en sus dos años de andadura un 97,2% de ocupación de sus viviendas y un 0% de morosidad en el pago de las cuotas de alquileres, según el documento de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), donde cotiza desde el 19 de julio de 2018.

En estos dos primeros años, Homiii ha comprado 42 pisos que suman en torno a 8.000 metros cuadrados y 300 habitaciones. Todas ellas se encuentran ubicadas en zonas céntricas de Madrid como Moncloa, Chamberí, Centro y Salamanca. Se trata del primer proyecto de 'coliving' en España a través del modelo de piso compartido que cotiza en el MAB.

Esta socimi residencial ha alcanzado una rentabilidad bruta del 7,5% sin incluir la posible revalorización de la cartera de activos que han comprado.



El Coliving

El desafío para las empresas de Coliving es convertir a los inquilinos a corto plazo en entusiastas a largo plazo. La propiedad de la vivienda como objetivo de vida ha cambiado drásticamente, y no llega a la generación del milenio. En todo caso, la crisis inmobiliaria acabó con la fantasía de que la propiedad de la vivienda significaba seguridad.

Entonces, ¿qué es coliving?

Es una forma moderna de vivienda donde los residentes comparten el espacio vital y un conjunto de intereses, valores y / o intenciones. Es una nueva versión de una vieja idea, imaginada por una generación que valora cosas como la apertura y la colaboración, las redes sociales y la economía compartida.

Fundamentalmente, el coliving es una distinción cultural, ya que puede abarcar muchas formas estructurales, incluyendo alquiler y propiedad, urbana y rural. Aún así, en su forma de realización actual, la convivencia tiende a ser urbana e integrada en un solo edificio, casa o apartamento.

Hoy en día, las personas recién graduadas, para quienes el atractivo suele ser financiero, son un gran nicho en el mercado de convivencia. Incapaces de pagar los costosos alquileres en las grandes ciudades, encuentran la solución en compartir. Sin embargo, estas personas están buscando lugares mejor mantenidos, mejor estructurados y mejor ubicados que las residencias de estudiantes.

En lugar de buscar compañeros de piso y tener que lidiar con contratos y facturas compartidas, uno simplemente puede alquilar un dormitorio en un Coliving. La mayoría de ellos ofrecen habitaciones decoradas y amuebladas, servicios comunes, que incluyen cocinas, áreas sociales y espacios de trabajo conjunto, así como servicios de limpieza profesionales e incluso trabajadores sociales disponibles para ayudar a los residentes a adaptarse a sus nuevos vecindarios.

Sin embargo, otro nicho de mercado en crecimiento consiste en personas ligeramente mayores con ingresos más altos que desean espacio y privacidad adicionales. La mayoría de ellos tienen más de 30 años, solteros o casados, sin hijos y se acaban de mudar a una nueva ciudad. En su opinión, la convivencia no ofrece tanto una solución económica sino una búsqueda de un sentido de comunidad. Sus apartamentos incluyen una cocina y sala de estar privadas, decoradas por diseñadores, mientras que las actividades comunales tienen lugar en eventos organizados por la empresa, como catas de vino, cenas, decoración de árboles de Navidad, obras de teatro y viajes a festivales de cine.

El alquiler tradicional de habitaciones

En cuanto al alquiler tradicional de habitaciones, un propietario tradicional tiene dos opciones a la hora de plantearse alquilar su piso a más de un inquilino:

- El alquiler compartido solidario: Un único contrato para todos los inquilinos, donde se destaca que dicho contrato es de carácter solidario. Es decir, que cada inquilino responde ante el arrendador de la totalidad del alquiler y demás gastos. De este modo, del impago de un inquilino responden también los demás. De ahí que se llame solidario.
- El alquiler compartido mancomunado: tantos contratos como inquilinos haya en el piso. Estos contratos incluyen el uso de la habitación, así como de las dependencias compartidas. En este tipo de arrendamiento, el inquilino sólo responde de sus obligaciones contractuales no de la de los demás. Así, en caso de que uno de los inquilinos abandone el piso, el resto no tendrá que abonar su parte de alquiler.

Para el propietario tener un piso en alquiler compartido no tiene que ser más problemático que hacerlo con uno sólo. La clave es la selección de los inquilinos, ver que son solventes.

Pero la clave para evitar cualquier tipo de problema entre inquilinos y propietario es dejarlo todo claro en el contrato.

En este caso, inquilinos y propietario podrán pactar la sustitución de los inquilinos durante su vigencia, procedimiento y modo de selección de tal modo que no se le pueda imponer un nuevo inquilino ni al casero ni éste a los demás que conviven en la vivienda.

Asimismo, se recomienda dejar por escrito y firmado unos estatutos reguladores para la vida en común, que determine la forma de administrar y repartir los gastos comunes, telecomunicaciones, electricidad, agua, gas o incluso los de alimentación si se comparten, así como la utilización de los elementos comunes.

Es importante para los inquilinos, pero también lo es para el propietario pues de esta manera tendrá claro cómo va a controlar los pagos de cada inquilino.

PARTE PRIMERA

Coliving. El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa.

Capítulo 1. ¿Qué es el coliving? Arrendar por habitaciones.



1. Alquiler de pisos por habitaciones y Coliving.