

Madrid, a 23 de junio de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, "**EXCEM SIR**" o la "**Sociedad**"):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad ha elaborado la presentación corporativa adjunta al presente documento, con el objeto de poner a disposición de los accionistas y proyectar la misma en la Junta General que se celebrará el día 24 de junio de 2022.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se hace constar que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.



D. Carlos García Hernández
Apoderado EXCEM MANAGEMENT S.L.
EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

24 JUNIO 2022

JUNTA GENERAL



ÍNDICE:

1. Resumen ejecutivo
2. EE.FF. 2021 auditados
3. Situación actual del negocio
4. Valoración RICS 2021
5. Desinversiones realizadas
6. Operación Andalucía

1. Resumen ejecutivo

- 2021 ha sido un **año de recuperación de la actividad**, habiendo sufrido los impactos del Covid-19 hasta agosto y recuperando ocupación y precios desde septiembre 2021.
- La **Rentabilidad Bruta*** superó **7%** y en el 1er semestre 2022 se ha alcanzado 7,5%.
- El **nivel de Ocupación en curso (septiembre 2021-junio 2022) ha sido del 99,6%** alcanzando 70% de clientes internacionales.
- El **precio medio en junio 2022 alcanzó la media de 586 €/habitación mes**, y en tipología A* se ha superado los 600€/mes habitación.
- Las **desinversiones alcanzaron una TIR media del 14%**. Fueron realizadas debido a necesidades puntuales de caja.
- La recuperación de la actividad ha permitido **aumentar los ingresos* en 38% y el EBITDA* de 2021 alcanzo 41% sobre ingresos**, considerando que sólo desde septiembre de 2021 se alcanzó 100% ocupación y mejora de precios (curso 2021-2022).
- La valoración **RICS se ha incrementado 7%***, a igualdad de activos, y sobre todo ha demostrado la calidad de la inversión en activos de uso residencial en el centro de ciudad.
- El **mercado sigue siendo demandante ante una escasa oferta de calidad y HOMIII se ha posicionado** en un sector de alta competencia y entrada de nuevos Inversores y Operadores.

* Renta bruta (GY) = Rentas totales / Inversión total (compra + capex).

* Tipología A: inmuebles de Cea Bermúdez, Colegiata 11, Docto Esquerdo 16, Escosura 27, Ferraz 69, Roma 28, Ventura Rodríguez 11 y Doctor Cortezo 15.

* De acuerdo con las Cuentas Anuales publicadas en abril de 2022 en comparación con las Cuentas Anuales publicadas en abril de 2021.

* Valoración RICS a 31 de diciembre de 2021 vs Valoración RICS a 31 de diciembre de 2020, descontando los inmuebles desinvertidos.

* EBITDA: importe neto de la cifra de negocios + deterioro y enajenaciones + otros resultados – otros gastos de explotación.

2. EE.FF. Auditados SIR 2021: P&L

In	31/12/2021	31/12/2020
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	1.422.665	1.030.501
Otros gastos de explotación	-1.190.411	-1.201.272
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	350.861	97.355
Otros resultados	1.892	-2.448
EBITDA	585.007	-75.864
Ingresos financieros	-	626
Gastos financieros	-481.271	-442.199
Amortización del inmovilizado	-413.633	-417.726
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-309.897	-935.163
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-309.897	-935.163
RESULTADO DEL EJERCICIO	-309.897	-935.163

El cierre del ejercicio 2021 presenta una notable mejoría respecto al ejercicio anterior (año Covid), con un incremento de la facturación del 38%, con un EBITDA positivo (sin tener en cuenta las desinversiones) y reduciendo las pérdidas a la tercera parte respecto a 2020.

Esta notable mejoría se debe fundamentalmente al incremento de la ocupación y a la subida de las rentas.

2. EE.FF. Auditados SIR 2021: Balance de situación

Balance de situación 2021

	Importe €		Importe €
ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	24.267.605	PATRIMONIO NETO	10.558.799
I. Inmovilizado Intangible	41.075	Fondos propios	10.726.539
II. Inmovilizado Material		I. Capital	13.601.736
III. Inversiones Inmobiliarias	24.225.225	II. Prima de Emisión	387.222
IV. Invers. empresas grupo y asociadas a		IV. Acciones propias	-173.498
V. Inversiones financieras a L/P	1.305	V. Resultados Ejercicios Anteriores	-2.779.023
VI. Activos por impuesto diferido		VI. Otras aportaciones de socios	
VII. Deudores comerciales no corrientes		VII. Resultado del ejercicio	-309.897
ACTIVO CORRIENTE	699.871	Ajustes por cambio de valor	-167.740
I. Activos no corrientes mantenidos para		PASIVO NO CORRIENTE	11.814.654
II. Existencias	10.781	II. Deudas a L/P	11.814.654
III. Deudores ciales y otras ctas.cobrar	94.788	PASIVO CORRIENTE	2.594.023
IV. Invers. empresas grupo y asociadas a		II. Provisiones a C/P	3.843
V. Inversiones financieras a C/P	505.547	III. Deudas a C/P	2.113.348
VI. Periodificaciones a C/P	19.802	IV. Deudas con emp. grupo y asociadas a C	110.431
VII. Efectivo y otros activos líquidos eq	68.953	V. Acreedores ciales. y otras ctas. a pag	366.401
TOTAL ACTIVO	24.967.476	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	24.967.476

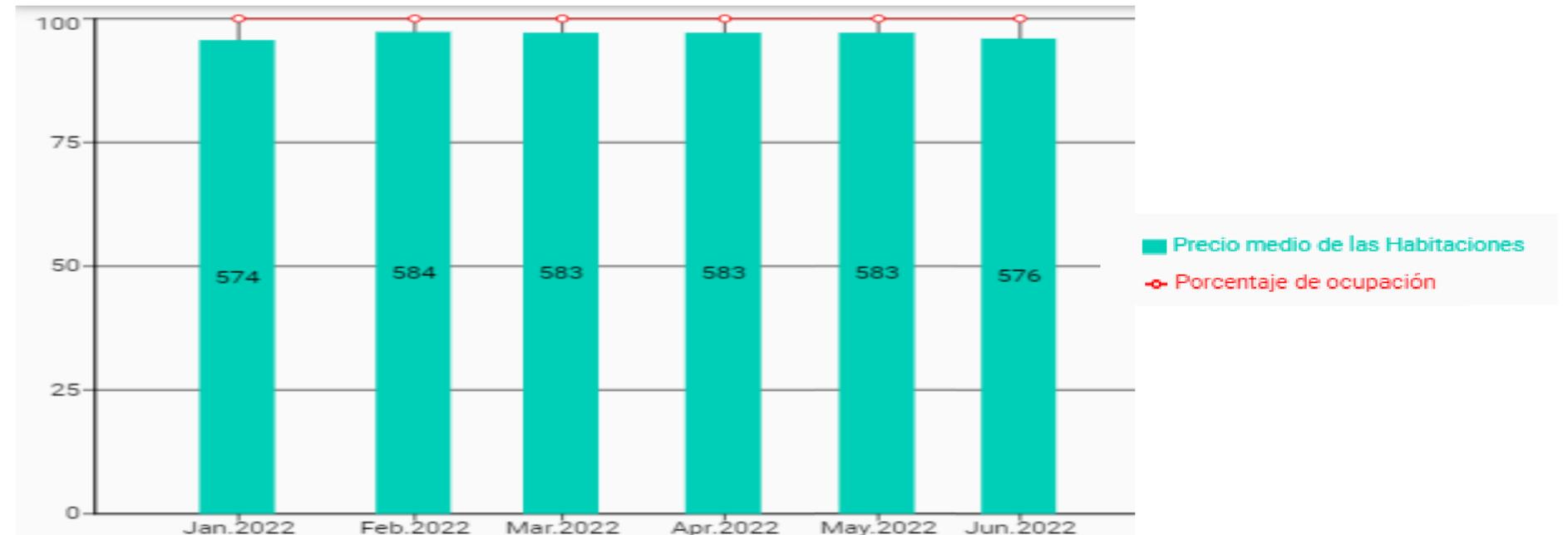
3. Situación actual del negocio

En el curso 2021-2022 se han alcanzado y superado niveles pre Covid tanto en ocupación como en rentas, gracias a la vuelta a la normalidad del cliente internacional.

Tras las seis desinversiones realizadas en el periodo 2020-2022, actualmente la Socimi SIR es propietaria de 1 edificio, 26 pisos y 235 habitaciones.

	2019	2020	2021	Junio 2022
Número pisos	42	41	38	36
Número habitaciones	272	265	246	235
Precio medio	536,78 €	528,36 €	531,82 €	586,2 €
Ocupación	85,8%	54,74%	73,9%	96,2%

Para el primer semestre 2022, ya se ha alcanzado la media del 99,4% de ocupación, con un objetivo del 100% para dicho período.



3. Situación actual del negocio

En septiembre de 2021, con el inicio del curso escolar, se alcanzó el objetivo de ocupación del 100%; se muestran los precios por tipología de activo:

Ocupación Septiembre 2021			
	Nº Hab	Ocupación	P.Medio
SOCIMI	246	100%	566,28 €
A	112	100%	596,08 €
B	104	100%	553,02 €
C	30	100%	502,00 €

Para el nuevo curso 21-22, se han cerrado 180 reservas aplicando la nueva política de precios, lo que representa crecer en todas las tipologías y en los precios medios de las habitaciones.

Nuevas Reservas Curso 21-22		
	Nº Nuevas Reservas Curso 21-22	P.Medio
SOCIMI	180	591,33 €
A	90	627,13 €
B	64	575,12 €
C	26	517,21 €

Sin incluir la venta de Jorge Juan

3. Situación actual del negocio

En el primer semestre de 2022, ya se recoge una mejora notable de la evolución de la Renta Bruta, desde casi un 5% en 2021 a un 7,5% en el actual ejercicio.

La renta neta presenta un significativo incremento, situándose en el 2,37% para el año 2022, gracias al esfuerzo en contención de costes y a la mayor eficiencia en la gestión.

TOTAL CARTERA	
GY	7,51%
NOI	3,34%
NY	2,37%

	POR TIPOLOGÍA		
	A	B	C
GY	6,97%	8,10%	8,83%
NOI	3,13%	3,58%	3,84%
NY	2,12%	2,66%	2,72%

	POR DISTRITO		
	SALAMANCA	CENTRO	CHAMBERI
GY	7,76%	7,16%	7,96%
NOI	3,35%	3,26%	3,50%
NY	2,38%	2,26%	2,53%

	POR TAMAÑO		
	MENORES O = DE 150 M2	ENTRE 150 Y 200M2	MAYORES DE 200M2
GY	7,29%	7,46%	7,81%
NOI	3,16%	3,22%	3,51%
NY	2,12%	2,27%	2,55%

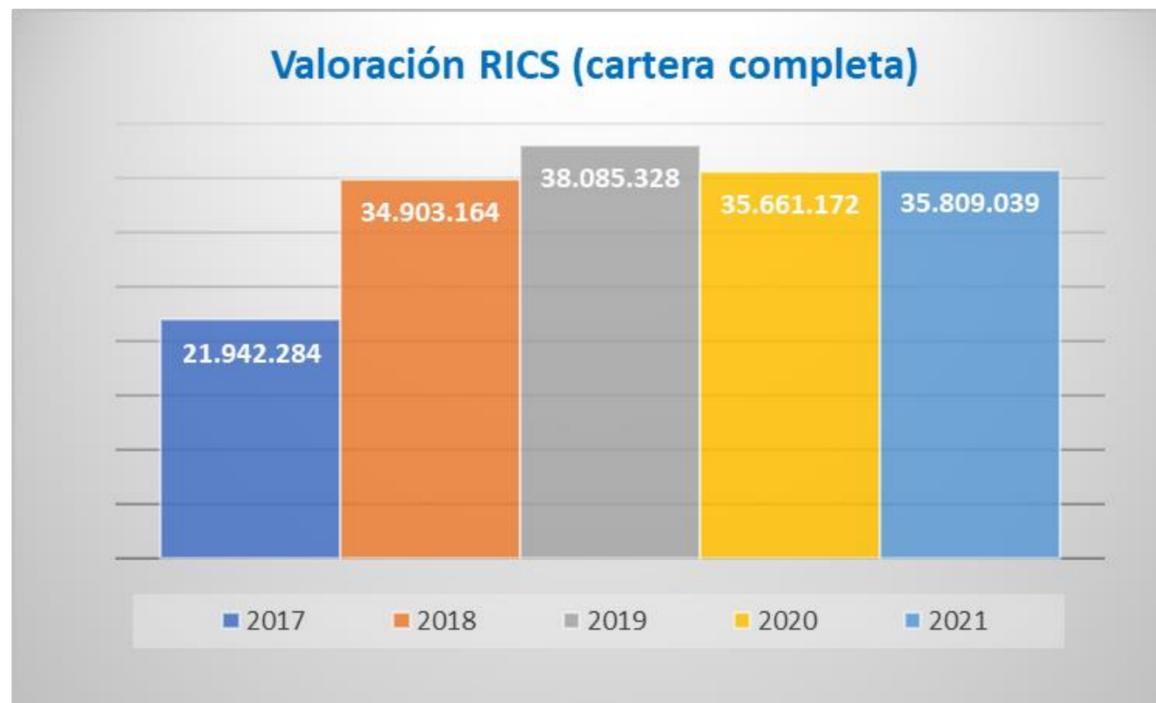
Renta bruta (GY) = Rentas totales / Inversión total (compra + capex)

NOI (net operating income): Ingreso de las rentas menos gastos de gestión y gastos de mantenimiento / Precio de compra y reforma.

Renta neta (NY) = Rentas totales – gastos de propiedad – gestión – asesores / Inversión total (compra + capex)

4. Valoración RICS 2021

La valoración RICS correspondiente al ejercicio 2021 ha sido de 35,8 MM de euros, lo que representa un incremento del 7%, ajustando los activos desinvertidos durante el ejercicio (Vallehermoso, San Bernardo 97-99 y Aviación Española), respecto al año anterior; Además, representaría un 3% respecto al ejercicio 2019, teniendo en cuenta la caída del 4% en 2020.



Esta evolución demuestra la fortaleza del sector residencial en Madrid y, especialmente, del modelo de negocio de Excem Socimi SIR, en comparación con otros sectores inmobiliarios como el Hotelero o el *Retail*, así como por el incremento de la ocupación y las rentas en el nuevo curso iniciado en septiembre de 2021.

5. Desinversiones realizadas

Se han desinvertido un total de cinco activos desde el 2021 hasta la fecha de hoy, con un precio medio de venta de 3.752€/m2 y una TIR de 14,1%.

Los activos desinvertidos están ubicados en el barrio de Chamberí (3), Salamanca (1) y Centro (1). Como efecto por la venta de los inmuebles la SOCIMI reduce 30 habitaciones en su portfolio.

AÑO	ACTIVO	PVP	PLUSVALIA	TIR
2021	VALLEHERMOSO, 69	590.000 €	124.090 €	15,4%
2021	AVIACIÓN ESPAÑOLA, 12	579.101 €	61.433 €	12,7%
2021	SAN BERNARDO, 97	614.754 €	87.505 €	19,2%
2022	JORGE JUAN, 82	624.414 €	110.052 €	14,6%
2022	FÚCAR, 22	551.327 €	40.495 €	8,4%

6. Operación Andalucía

El **7 de abril de 2022** **venció la delegación al Consejo de Administración** para ejecutar la ampliación de capital por Aportación de Activos en **Andalucía**, sin haber podido materializar la operación. Por ello, en dicha fecha se comunicó al mercado la no ejecución de la ampliación de capital.

De acuerdo con el contrato suscrito entre Fedaro XXI y EXCEM SOCIMI SIR, no se han devengado indemnizaciones ni compensaciones por la situación, al no haberse podido ejecutar sin culpa de ninguna de las partes.

Se propone a la Junta General la **revocación del nombramiento** de D. Félix Cataño Medina como Consejero de la Sociedad. Dicho nombramiento se aprobó por la Junta General Ordinaria de la Sociedad, en el año 2021, sin que conste a la fecha la aceptación del nombramiento por parte del Sr. Cataño.

EXCEM
SOCIMI SIR

by **homiii** co living