



Madrid, a 24 de junio de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), 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**")

HECHO 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 Extraordinaria que se celebrará el próximo 24 de junio de 2018.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

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

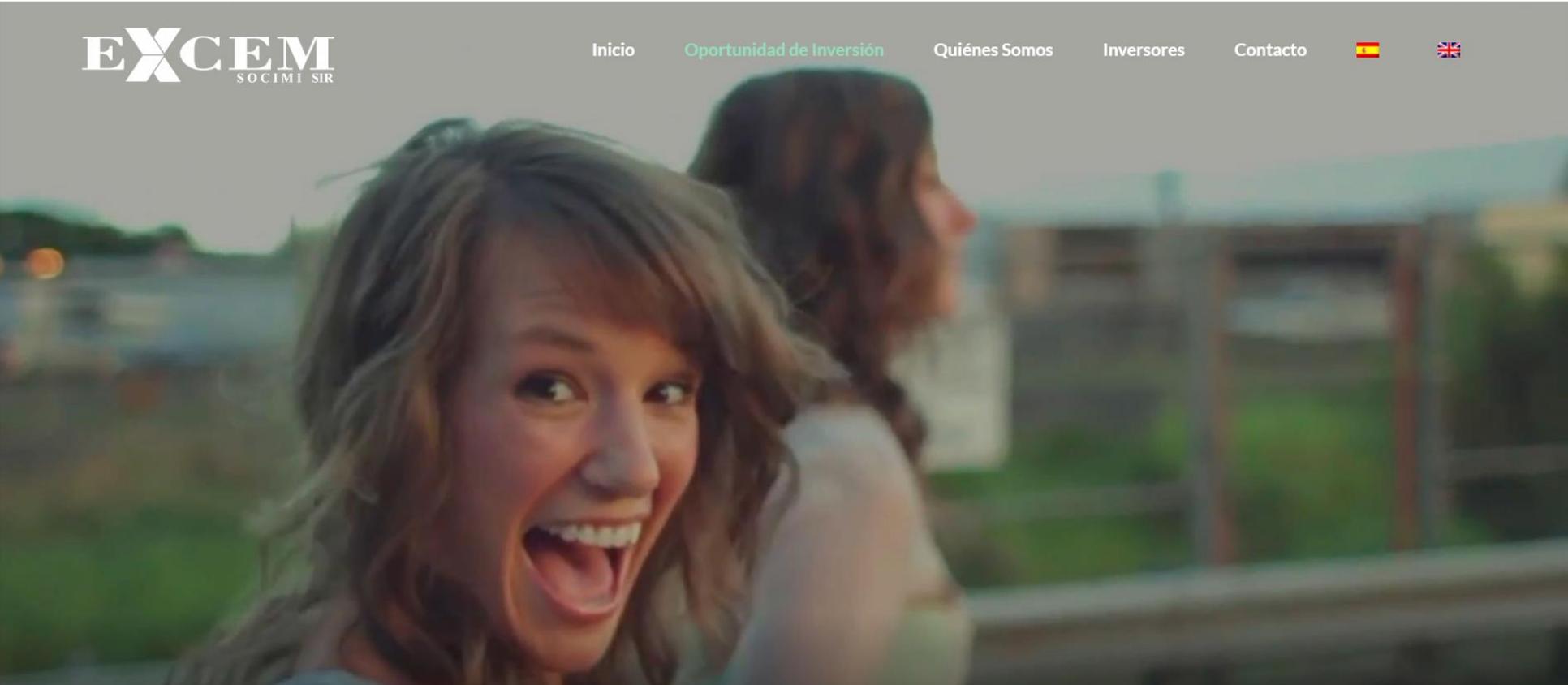


Disclaimer

El presente documento ha sido elaborado por Excem Management S.L. (en adelante, "Excem" o la "Gestora", indistintamente), por encargo del Consejo de Administración de Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI S.A.(en adelante, "Excem Capital Partners" o la "Sociedad", indistintamente). La presentación ha sido desarrollada a partir de la Información que la Sociedad ha proporcionado a la Gestora. Contiene información confidencial sobre los inmuebles que Excem Capital Partners tiene actualmente en propiedad y sus futuros planes de negocio, no permitiéndose ningún uso no autorizado expresamente de la misma. Los Destinatarios del mismo se comprometen a no copiar, reproducir o distribuir a terceros el presente documento confidencial, ni en su totalidad ni en parte, en ningún momento, sin el previo consentimiento de la Gestora manifestado por escrito, así como a utilizar este documento confidencial sólo para los fines que se indican a continuación.

El presente documento confidencial ha sido elaborado con el fin de proporcionar información general acerca de la Sociedad, su plan de negocios, los inmuebles que ésta tiene actualmente en su propiedad así como de aquellos otros inmuebles que pueda adquirir en el futuro. Tanto Excem Capital Partners como Excem declinan expresamente toda responsabilidad sobre las manifestaciones e informaciones, expresas o implícitas, contenidas en el presente documento, por las omisiones del mismo, o por cualquier otra comunicación, oral o escrita, hecha a cualquier parte interesada. La información aquí contenida se expone a título meramente informativo y no constituye una recomendación de inversión, ni invitación, oferta o solicitud de suscripción o compra de participaciones o acciones de Excem Capital Partners ni de ninguna sociedad gestionada por Excem.

Al ser su contenido meramente informativo este documento no puede ser utilizado para valoración de carteras o patrimonios, ni servir de base para recomendaciones de inversión en Excem Capital Partners o cualquier sociedad gestionada por Excem. Ni Excem Capital Partners ni Excem serán responsables de ninguna pérdida financiera, ni decisión tomada sobre la base de la información contenida en este documento. En general, ni Excem Capital Partners, ni Excem, ni ninguno de sus respectivos administradores, representantes, asociados, sociedades controladas, directores, socios, empleados o asesores asumen responsabilidad alguna en relación con dicha información, ni de cualquier uso no autorizado de la misma.



Objetivos alcanzados

DIVIDENDO 2019 (*objetivo*)

1,4%

+ 192 miles de euros €

Valoración RICS de activos de la Socimi (GAV)

+ 20,3%

29 a 34,9* MII € (12 meses)

Valoración de acciones de la Socimi (NAV)

+ 3,8%

1,4 a 1,453 €/acción** (12 meses)

+ 45,3%

Revalorización desde marzo 2018***

(*) A 22 de febrero de 2018, según el informe de Tasvalor S.A de fecha 22 de febrero de 2018 y 31 de diciembre de 2018, según el informe de Gloval Valuations S.A.U. de fecha 26 de abril de 2019

(**) A 31 de marzo de 2018, según el informe de Grant Thornton Advisory S.L.P. de fecha 12 de abril de 2018 y 31 de diciembre de 2018, según el informe de Grant Thornton Advisory S.L.P. de fecha 22 de mayo de 2019

(***) Última ampliación de capital a 1€ por acción realizada con anterioridad a la incorporación al MaB



NUEVAS NECESIDADES

homiii coliving surge como forma de vivir y potenciar la integración de estudiantes y jóvenes profesionales en las principales ciudades de España.

Nuestros clientes vivirán una EXPERIENCIA DE VIDA integrándose en la **COMUNIDAD homiii**



OPORTUNIDAD INMOBILIARIA

El **mix de inversión, compra de pisos y edificios de uso residencial** en el centro de las ciudades, es la gran oportunidad en este modelo de negocio:

- Oportunidades de Inversión
- Menor tiempo entre compra y rentas



NEGOCIO DIFERENCIAL

EXCEM SOCIMI SIR es la **única empresa de Coliving cuyas acciones están admitidas a negociación en el MaB:**

- Transparencia y profesionalidad.
- Dividendo
- Revalorización de la inversión

Situación actual del negocio



SEGURIDAD

42 pisos*
7.922 m2



RENTABILIDAD

25 M €
Invertidos

34,9 M €
GAV
Activos

288
Habitaciones



ESTABILIDAD

0%
Morosidad

95,7%
Ocupación
**

*Incluye los pisos explotados como hostel en el edificio de Doctor Cortezo

**Media septiembre 2018-mayo 2019

Situación actual del negocio

El **grado de Ocupación** en el curso Sept 2018 a 31 May 2019 ha sido del **95,7%**

La **Renta Bruta** global ha sido del **6,07%** y **Renta Neta** global del **4,17%**

OCUPACIÓN CURSO 18-19	Septiembre 2018	Octubre 2018	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019
	97,29%	97,64%	98,99%	99,57%	93,55%	87,86%	91,43%	97,25%	93,71%

RENTABILIDAD ACTIVOS	Valor de compra	Valor de compra+Capex	Rentas totales	Rentabilidad bruta 18-19	Rentas totales	Rentabilidad neta
Pisos adquiridos sep2016-sep2018	15.345.000,00 €	16.377.111,00 €	1.035.830,14 € (May18-19)	6,75%	734.515,93 €	4,49%
Pisos adquiridos Sep-Dic18	9.770.000,00 €	10.247.205,00 €	487.833,00 € (febrero-may19)	4,99%	376.432,95 €	3,67%
TOTAL	25.115.000,00 €	26.624.316,00 €	1.523.663,14 € (a may19)	6,07%	1.110.948,88 €	4,17%

Renta bruta calculada como rentas totales partidas por valor de compra

Renta neta calculada como rentas brutas menos gastos de gestión y operativa (rentas netas) dividido por valor de compra+capex

*Incluye los inmuebles de Doctor Cortezo, Escosura, Roma y Doctor Esquerdo.

Basado en las rentas febrero-mayo, debido a los dos meses de reforma.

Situación actual. Activos.

1

CHAMBERÍ / MONCLOA · 16 PISOS

-Aviación Española 12	-Hilarión Eslava 58
-Vallehermoso 69	-Cardenal Cisneros 86
-Rey Francisco 10	-Andrés Mellado 67
-Donoso Cortes 86	-Maudes 50
-San Bernardo 97	-San Bernardo 124
-J. María López 23	-General Moscardó 26
-Ferraz 69	-Ventura Rodríguez 11
-Cea Bermúdez 63	-Escosura 27

2

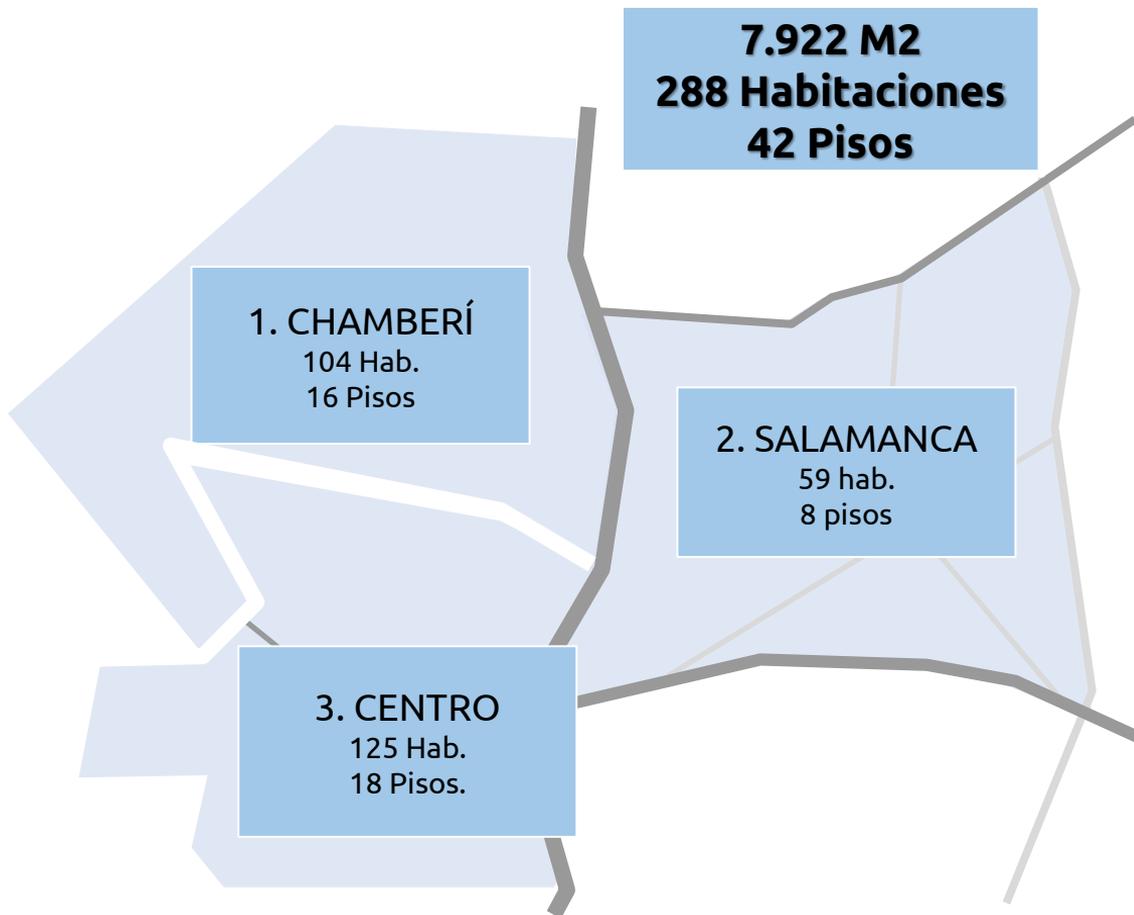
SALAMANCA · 8 PISOS

- Herosilla 118	- Francisco Silvela 69
- Alcalá 182	- Jorge Juan 82
- Doctor Esquerdo 20	- Don Ramón de la Cruz 100
- Roma 28	- Doctor Esquerdo 16

3

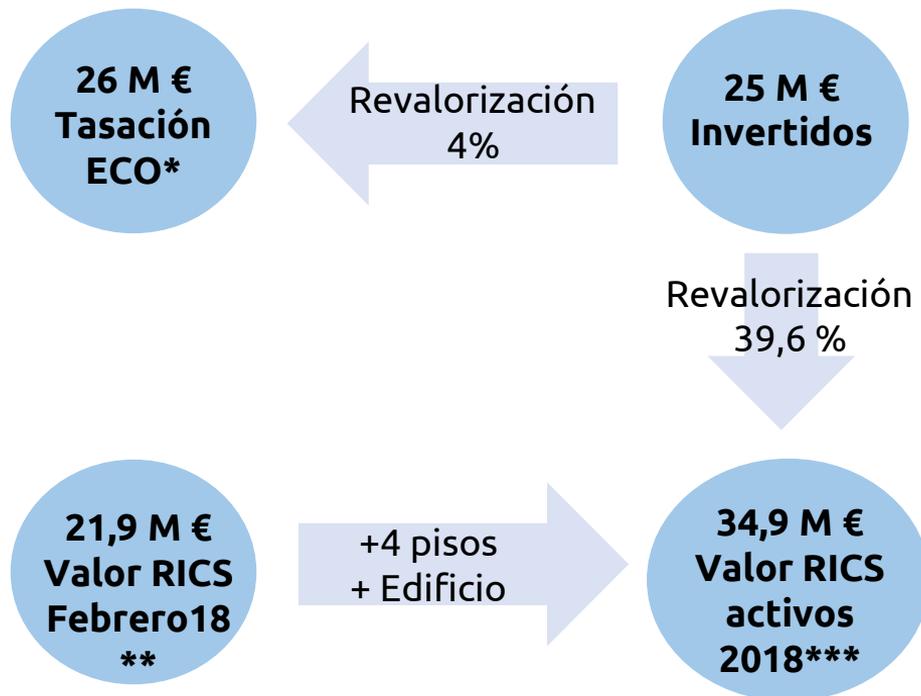
CENTRO · 18 PISOS

- Ronda de Valencia 8	- Fúcar 22
- San Bernardo 10	- Conde de Romanones 13
- Bailén 49	- Bordadores 4
- Colegiata 11	- Colegiata 9
- Doctor Cortezo 15 (Edificio)	



Valoración RICS de los activos de la SOCIMI (GAV)

Realizada por **GLOVAL**
VALUATION



La Sociedad ha adquirido los activos por 1 millón de euros menos de su valor de tasación (ECO), lo que supone un **4% de revalorización**

La valoración GAV realizada por Gloval Valuation en abril de 2019 asciende a 34,9 Mll euros, representando un **incremento del valor de los activos de 39,6 %** respecto a su precio de compra.

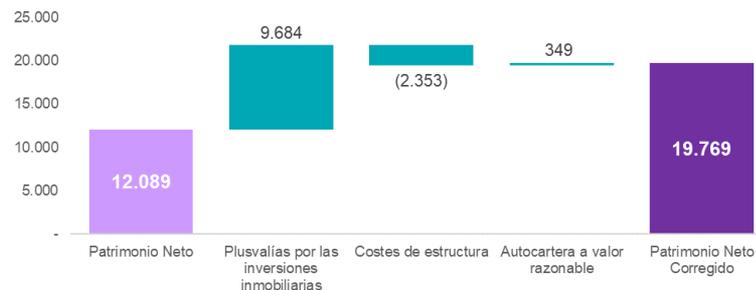
* Realizada en fecha de compra de cada activo por Tasvalor S.A.

** 28 pisos, 4.800 M2. A 22 de febrero de 2018, según el informe de Tasvalor S.A de fecha 22 de febrero de 2018

*** 32 pisos + edificio, (42 pisos) 7.922 M2. A 31 de diciembre de 2018, según el informe de Gloval Valuations S.A.U. de fecha 26 de abril de 2019

Patrimonio Neto Corregido	
Miles €	
Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2018	12.089
Ajustes al Patrimonio Neto	7.680
Plusvalías por las inversiones inmobiliarias	9.684
Costes de estructura	(2.353)
Autocartera a valor razonable	349
Patrimonio Neto Corregido a 31 de diciembre de 2018	19.769
Número de participaciones	13.602
PNC por participación (€)	1,453

La valoración de las acciones de la SOCIMI realizada por Grant Thornton Advisory S.L.P. en abril de 2019 arroja un valor NAV de 19,7 Mll €, lo que representa un **valor de 1,453 euros por acción**, casi un 4% más que el primer precio de referencia en el MaB (19 julio de 2018) y un **41% sobre el total de capital neto invertido (sin financiación)**



Previsiones para 2019

Se mantienen las previsiones publicadas en el MaB para el ejercicio 2019.

Según dichas previsiones, el resultado del ejercicio permitiría el reparto de **dividendo de 192 miles de euros (1,4%)*** para los accionistas.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2019 Previsiones
Importe neto de la cifra de negocios	1.866.430
Otros gastos de explotación	-1.170.854
Amortización del inmovilizado	-247.555
Resultado de Explotación	448.022
Resultado Financiero	-256.029
Resultado antes de Impuestos	191.993
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado del Ejercicio	191.993

* Calculado como retribución repartida dividida por Capital Social.

Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018

Las cuentas anuales auditadas para el ejercicio 2018 publicados en el MaB en abril de 2019 reflejan los siguientes estados financieros (cifras en €)

ACTIVO	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	25.984.846
Inmovilizado intangible	26.792
Aplicaciones informáticas	26.792
Inversiones inmobiliarias	25.957.054
Terrenos	15.069.000
Construcciones	9.917.453
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	893.467
Inmovilizado en curso	77.134
Inversiones financieras I/p	1.000
Valores representativos de deuda	1.000
ACTIVO CORRIENTE	2.369.466
Existencias	43.208
Anticipos proveedores	43.208
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	59.005
Deudores varios	11.649
Otros créditos con las Administraciones Públicas	47.356
Inversiones financieras a corto plazo	1.266.352
Otros activos financieros	1.266.352
Periodificaciones a corto plazo	23.736
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	977.165
Tesorería	977.165
TOTAL ACTIVO	28.354.312

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2018
PATRIMONIO NETO	12.088.987
FONDOS PROPIOS	12.088.987
Capital	13.601.736
Capital escriturado	13.601.736
Prima de emisión	387.222
Acciones y participaciones patrim. Prop.	(334.817)
Resultados de ejercicios anteriores	(651.550)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(651.550)
Resultado del ejercicio	(913.604)
PASIVO NO CORRIENTE	13.615.562
Deudas a largo plazo	13.615.562
Deudas con entidades de crédito	13.615.562
PASIVO CORRIENTE	2.649.764
Provisiones a corto plazo	-
Deudas a corto plazo	2.476.968
Deudas con entidades de crédito	2.277.541
Otros pasivos financieros	199.427
Deudas empresas de grupo y asociadas	4.869
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	167.927
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	90.049
Acreedores varios	75.296
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.582
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	28.354.312

Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018

Las cuentas anuales auditadas para el ejercicio 2018 publicados en el MaB en abril de 2019 reflejan los siguientes estados financieros (cifras en €)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2018	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	1.323.947	633.193
Ingresos por arrendamientos		1.323.947	633.193
Gastos de personal	12.2	(10.908)	-
Sueldos y salarios		(8.333)	-
Cargas sociales		(2.575)	-
Otros gastos de explotación		(1.750.780)	(831.424)
Servicios exteriores	12.3	(1.740.841)	(816.348)
Tributos		(9.939)	(15.076)
Amortización del inmovilizado	4, 5, 12.4	(240.888)	(122.804)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	53.174
Otros resultados		2.760	2.016
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(675.869)	(265.845)
Ingresos financieros		-	1.506
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	1.506
De terceros		-	1.506
Gastos financieros	12.5	(237.735)	(122.115)
Por deudas con terceros		(237.735)	(122.115)
RESULTADO FINANCIERO		(237.735)	(120.709)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(913.604)	(386.554)
Impuesto sobre beneficios	11.1	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(913.604)	(386.554)
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.5	(913.604)	(386.554)

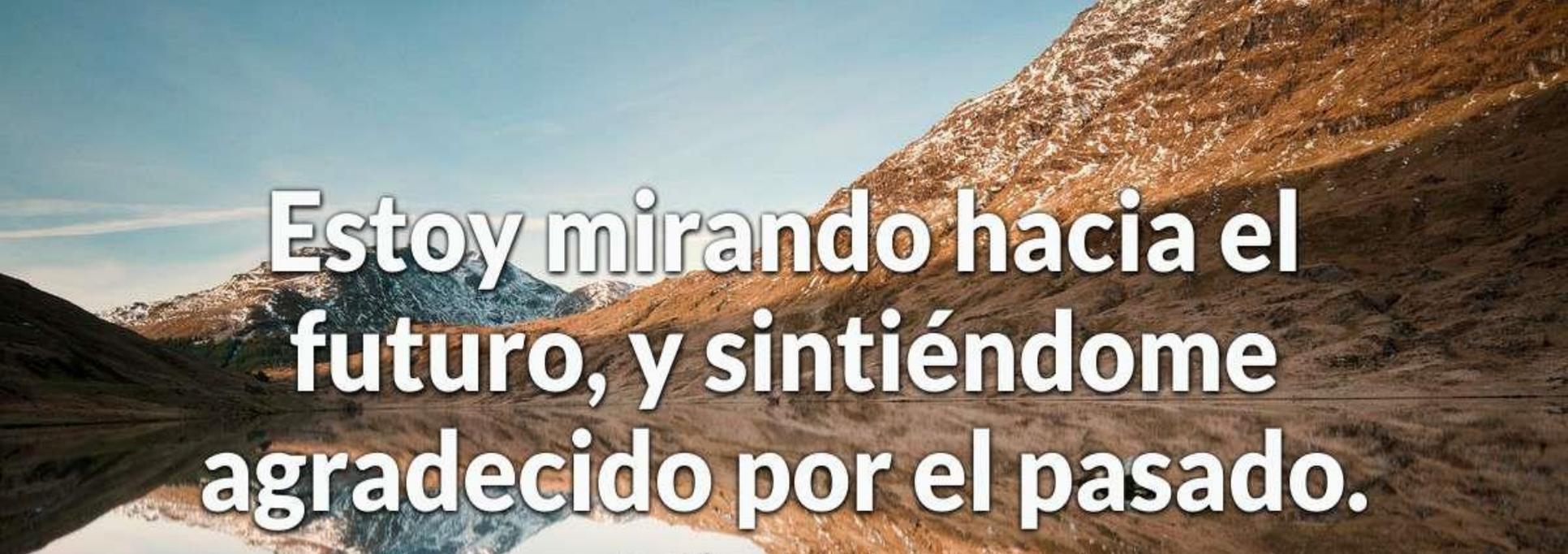
Propuesta de cambio de Auditor

Debido al aumento de los costes de auditoría (22% sobre el coste del ejercicio anterior), se propone el cambio de Auditor, actualmente Ernst&Young.

	ERNST & YOUNG (ACTUAL)	<u>AUREN</u>	
Auditoría anual Socimi	22.000	12.000	-45%
Revisión semestral	9.500	5.000	-47%
	31.500	17.000	-46%

Dada su mayor experiencia con SOCIMIs de capitalización similar a EXCEM SOCIMI SIR, el Consejo de Administración y la Gestora **recomiendan la elección de AUREN** como nuevos Auditores de la Compañía

	Capitalización SOCIMIS Auditadas por Auren
Quonia SOCIMI S.A.	51,5 M €
AP 67 SOCIMI S.A.	35,3 M €
Entrecampos cuatro SOCIMI S.A.	99 M €
Arrenda Rental Properties SOCIMI S.A.	57,7 M €
Inmobiliaria Park Rose SOCIMI S.A.	11,4 M €



Estoy mirando hacia el futuro, y sintiéndome agradecido por el pasado.

EXCEM
SOCIMI SIR

PRESENTE

homiii

Pisos Compartidos

Rentabilidad Bruta 6%
Compra media 3.000€/m2
Tiempo Reformas 2 meses
3 meses de Compra al Alquiler
Ubicación Céntrica
Diseño Moderno y Funcional
Capex reforma 200€/m2 (media)

FUTURO

homiii coliving

Inversión

Edificios

Pisos

Zonas Céntricas
Espacios comunes
Diversificación
Rapidez inversión

Innovación

Tecnología

App
WiFi
Netflix

Sostenibilidad

Utilización
Materiales
Reciclados
Obras

Comunidad

homiiies

Eventos
Actividades
Blog
RRSS

PLAN ESTRATEGICO Excem SIR (2023)

3.200 habitaciones en España

280 millones de Euros de Inversión

Dividendo Anual 5%

Rentabilidad Bruta 7,5%*

Morosidad Anual 0%

Expansión 6 Ciudades:

Madrid, Barcelona, Valencia,
Sevilla, Málaga y Bilbao

*Calculada como importe de las rentas anuales dividido entre el precio de compra de los activos.

** Sujeto a las potenciales fuentes de financiación para el Plan Estratégico

Pipeline

ESPAÑA

POTENCIAL NUEVA INVERSIÓN

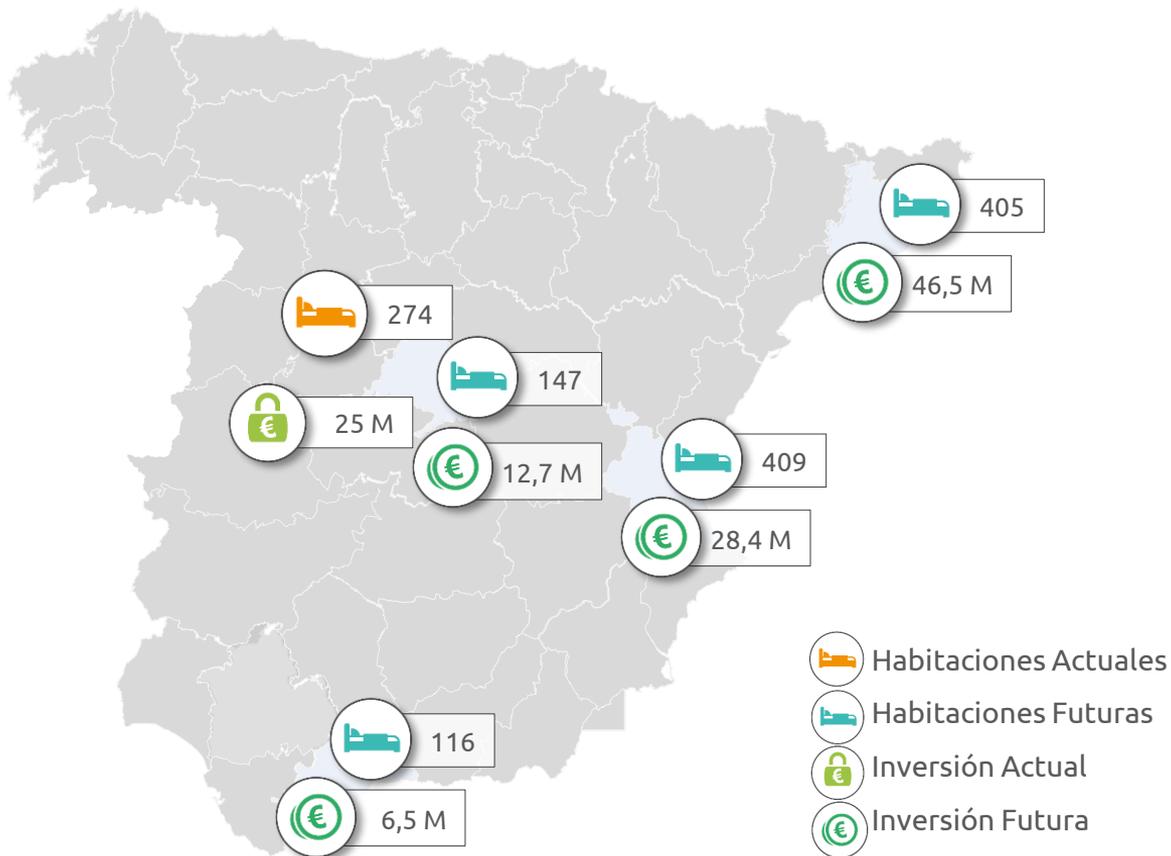
INVERSIÓN 99.170.000

M2 39.541

€/M2 2.508

RENTAB. BRUTA 6,0 %

Nº HAB 1.143





Céntrico · Funcional · Bien equipado · WiFi alta velocidad



Comunidad **homiii**, una Experiencia de Vida

homiii 1€ Futuro

Jóvenes con recursos ayudan a aquellos que no los tienen

ProFuturo

Fundación cuyo compromiso es llevar la educación a niños y niñas de entornos vulnerables, ha beneficiado ya a casi 5,8 millones de niños y niñas de 23 países de Latinoamérica, África y Asia.

homiii patrocina la formación de 20 alumnos seleccionados entre los mejores escuelas de Malanje (Ángola) con el objetivo de mejorar su motivación y autoestima.

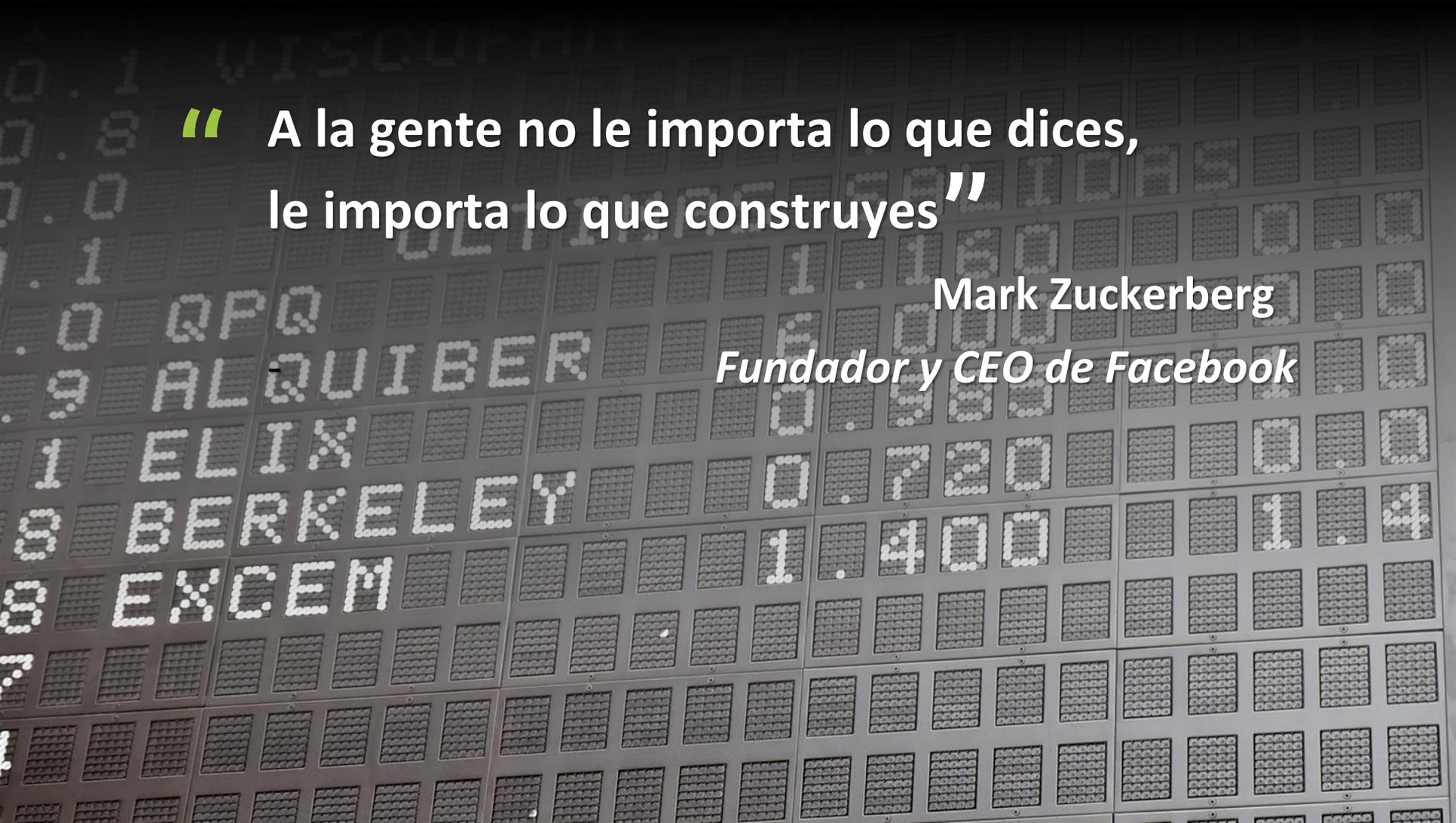



Balía

Fundación que desde el 2001 lucha contra la pobreza infantil en España a través de la educación.

homiii patrocina el aula Aula Balía Tetuán Pío XII, un proyecto social y pedagógico para menores de segundo ciclo de Educación Infantil entre 3 y 6 años de edad que se encuentra en riesgo de exclusión marcado por factores familiares, escolares o socio-emocionales.





“ A la gente no le importa lo que dices,
le importa lo que construyes ”

Mark Zuckerberg
Fundador y CEO de Facebook

EXCEM

SOCIMI SIR



(+34) 91 417 46 20



amr@excemre.com



Paseo Castellana 93 – 9 planta
28046
Madrid (España)



www.excemsir.com