

Madrid, a 11 de noviembre de 2020

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 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

Se adjunta el informe de gestión de la Compañía correspondiente a los tres primeros trimestres del año 2020.

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.

INFORME DE GESTIÓN

3º TRIMESTRE
2020



EXCEM
SOCIMI SIR

ÍNDICE

1. Crisis del COVID-19
2. Evolución y resultados del negocio
3. Estados Financieros Intermedios a 30/06/2020
4. Accionariado y evolución bursátil
5. Valoración de la compañía
6. Negociaciones locales comerciales
7. Desinversiones

1. CRISIS DEL COVID-19

Los resultados de Excem SOCIMI SIR del primer semestre del ejercicio 2020 presentan un importante impacto como consecuencia del inicio de la crisis sanitaria del Covid-19, que ha derivado en un abrupto frenazo de toda la actividad económica considerada no esencial, no solo en España sino también a nivel prácticamente mundial.

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 está impactando en el entorno macroeconómico mundial y en la evolución de los negocios.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió 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 evolución del primer semestre, con la aparición del primer caso de contagio declarado por Covid-19 en Wuhan a finales de enero, ha generado un clima de desconfianza y ralentización de la actividad inmobiliaria no visto en el sector desde hace muchas décadas.

Las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, en estos momentos es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que podrá tener el Covid-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias a corto y medio plazo.

En este sentido, en primavera se produjeron terminaciones anticipadas de contratos, aunque el impacto económico para la Sociedad es limitado ya que la mayoría de los contratos vencían en mayo y en junio, al finalizar el curso universitario, y en la mayoría de los casos se ha cubierto con la fianza depositada por los inquilinos.

No obstante, la Sociedad está llevando a cabo gestiones con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar el impacto de la crisis, reforzando la comunicación con los clientes con el objetivo de mostrar disponibilidad para afrontar cualquier complejidad en el pago de la renta, o el estudio de aquellos que reclamen apoyo mediante fórmulas *ad hoc* que flexibilicen el pago de la renta en función de los ingresos de la unidad familiar o de la evolución de su negocio.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible y en base a ella ha realizado un Plan de Acción Covid-19 donde se ha suspendido temporalmente la colaboración con algún asesor, así como el aplazamiento o la reducción de honorarios con algunos proveedores.

Además, una de las prioridades ha sido velar por la salud de nuestros inquilinos y, desde el día anterior a la entrada en vigor del Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España, en Excem SOCIMI SIR, a través de HOMIII, se ha realizado en cada uno de los activos la correspondiente desinfección para hacer de nuestros pisos un lugar *Free Covid-19*.

También se ha mantenido contacto permanente con los inquilinos actuales y pasados para interesarnos por su estado de salud y ponerles en conocimiento de todas las pautas de higiene y novedades que se han ido conociendo acerca de la enfermedad y de las medidas necesarias para frenar la expansión del Covid-19.

Dado que es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito por parte de las entidades financieras, y con el objetivo de que la Sociedad mantenga los niveles de liquidez suficientes para desarrollar su actividad, se han firmado las siguientes operaciones con la garantía del Instituto de Crédito Oficial (ICO):

- Banco Sabadell, préstamo con garantía ICO, por importe de 500.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 2,5%.
- Liberbank, préstamo con garantía ICO, por importe de 53.400 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 1,60%.
- Caja Laboral, préstamo con garantía ICO, por importe de 150.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 1,65%.
- Bankinter, ha concedido un período de carencia de 6 meses para las 9 financiaciones hipotecarias que se mantienen vivas actualmente.
- Banco Santander, préstamo con garantía ICO, por importe de 200.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés del 2,5%.
- Bankinter, ampliación del plazo de la cuenta de crédito a 2 años, aportando la garantía ICO, en las mismas condiciones existentes.

Con la firma de estas operaciones, las entidades financieras siguen apoyando el modelo de negocio de Excem SOCIMI SIR y presenta una mayor facilidad para hacer frente a los vencimientos de la deuda del próximo ejercicio, especialmente si la pandemia actual se alarga en el tiempo.

EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DEL NEGOCIO

La expansión de la pandemia y las necesarias medidas de contención han alterado de manera abrupta la evolución económica en España. En este sentido, la actividad y el empleo han sufrido una caída muy pronunciada, generalizada por todo el territorio nacional y particularmente intensa en el sector servicios.

Así la previsión de reducción del PIB en España para 2020 se sitúa entre el 11% -13% (Banco de España), aunque la OCDE eleva la caída hasta el 14,4%, en cualquier caso un retroceso muy significativo, estimándose una lenta recuperación a partir de 2021.

No obstante, estas perspectivas están sujetas a importantes riesgos relativos a:

- La evolución de la pandemia y la aparición de rebrotes.
- La efectividad de las medidas económicas adoptadas.
- Los efectos derivados de las interrelaciones entre los países (UE y EE.UU).

En este contexto, el modelo de negocio de Excem SOCIMI SIR mantendría su consideración de resistente, como ya ocurrió en la anterior crisis financiera de 2008.

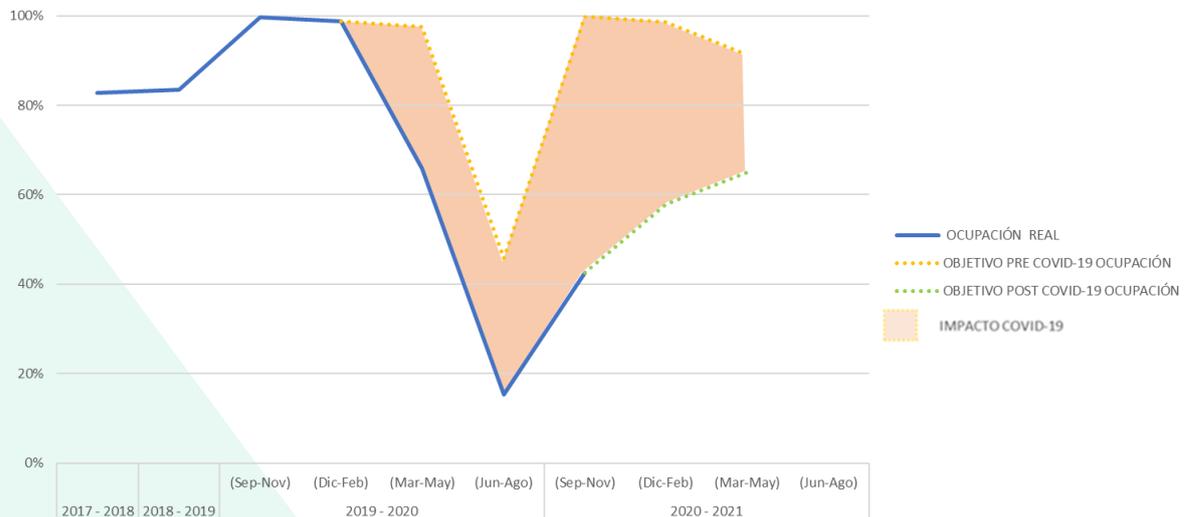
La evolución de la Ocupación (eje derecho) muestra una caída muy significativa a partir de abril 2020, por las salidas de clientes, especialmente internacionales por la clausura de las becas Erasmus, y finalización anticipada del curso 2019 - 2020.

Respecto a los Precios de las habitaciones (eje izquierdo) en septiembre hemos vuelto a una política de precios adecuada para poder alcanzar la rentabilidad deseada.



Esta situación adelantó la caída de ocupación del verano (junio – agosto 2020), no obstante, gracias a los acuerdos institucionales que están firmándose (Universidad Complutense, Universidad Antonio de Nebrija, EAE, IED, Paraninfo, Grupo CTO, Academia AMIR, etc.) se tiene como objetivo una ocupación del 65% para enero de 2021.

En cuanto a la ocupación, se observa cómo se anticipó la salida de clientes a partir del mes de abril 2020 y como se adelantó la caída del verano (junio - agosto 2020), aunque con la confirmación de los cursos presenciales, o en su defecto mixtos (presencial y *online*), para el curso actual se puede establecer un objetivo conservador de ocupación anual del 65%.



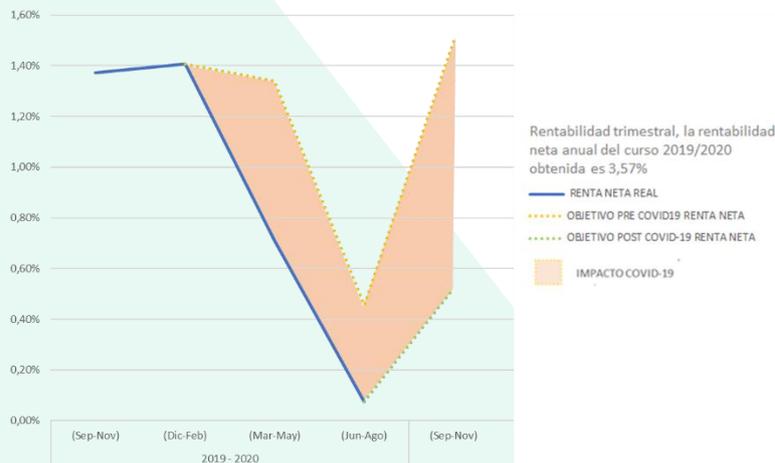
El Precio Medio de las habitaciones, como consecuencia directa de la caída de la ocupación, ha descendido con más intensidad de la prevista en los meses de verano, sin embargo, con el comienzo del nuevo curso los precios se han ajustado a una media de 570 € por habitación.



Respecto a la rentabilidad del negocio, la rentabilidad bruta cae en este período dado el objetivo conservador de ocupación y rentas.



Por su parte, como consecuencia del cambio de cliente objetivo, así como una mayor eficiencia en la gestión, se preveía una rentabilidad neta del 4,5% para el curso 2019 - 2020, pero por el impacto del Covid-19, finalmente la rentabilidad neta ha sido del 3,6% para dicho período.



Respecto a la actividad comercial, y debido a la situación sobrevenida con el Covid-19 y el alto grado de incertidumbre generado, se decidió un cambio de Estrategia de Cliente, enfocado a la captación del cliente nacional alojados en los Colegios Mayores y Residencias de Estudiantes.

Con esta política se busca una mayor estabilidad en la actividad, dado que los clientes nacionales suelen alargar más tiempos sus estancias que los clientes internacionales, dado que éstos en buena parte están cursando becas Erasmus (4 a 6 meses), mientras que los clientes domésticos suelen permanecer todo el año (8 a 10 meses) para completar cursos completos en la Universidad.



	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre
Tráfico idealista					2.792	3.019	3.176	4.399
Tráfico web Homiii	852	961	2.976	2.012	5.030	5.645	4.557	3.278

No obstante, los datos nos muestran que muchos clientes internacionales están buscando alojamiento en Madrid debido a que, aunque el curso ya ha comenzado, estaban a la espera de que les concedieran permiso para viajar.

Hay cerca de un 40% de potenciales clientes que empiezan a buscar alojamiento para enero de 2021, aunque con la incertidumbre de los rebrotes en toda Europa.

Con objeto de captar una parte de esos clientes, se ha lanzado una intensa campaña comercial y de *marketing* (portales especializados en estudiantes, redes sociales o acuerdos institucionales nacionales e internacionales con acuerdos en universidades de origen).

2. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2020.

3.1 CUENTA DE RESULTADOS.

En octubre de 2020, Excem SOCIMI SIR ha formulado los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2020, que han sido objeto de revisión limitada por el auditor de acuerdo con la normativa de BME Growth.

Así, en el primer semestre del ejercicio, la cifra de ventas se ha reducido más de un 20% respecto al mismo período del año anterior, provocando un EBITDA negativo, como consecuencia de la caída de la ocupación y la ligera reducción de las rentas.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2020	30/06/2019
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	652.362	825.558
Gastos de personal	-	(13.758)
Sueldos y salarios	-	(10.472)
Cargas sociales	-	(3.286)
Otros gastos de explotación	(555.978)	(614.993)
Servicios exteriores	(531.782)	(587.576)
Tributos	(24.196)	(27.417)
Amortización del inmovilizado	(209.474)	(174.855)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-
Otros resultados	(1.863)	(1.055)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(114.953)	20.897
Ingresos financieros		
Gastos financieros	(247.433)	(153.738)
RESULTADO FINANCIERO	(247.433)	(153.738)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(362.386)	(132.841)
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(362.386)	(132.841)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(362.386)	(132.841)

Los costes financieros se incrementaron como consecuencia de las valoraciones de los *swaps* a tipo fijo que, dados los niveles actuales de los tipos de interés en niveles negativos, están perjudicando las cuentas de las Sociedad; asimismo, la firma de la financiación ICO ha elevado ligeramente los gastos financieros del semestre.

Además, la Sociedad no tiene ya ningún empleado, pasando todo el equipo a la Gestora.

3.2 BALANCE DE SITUACIÓN.

3.2.1 ACTIVO

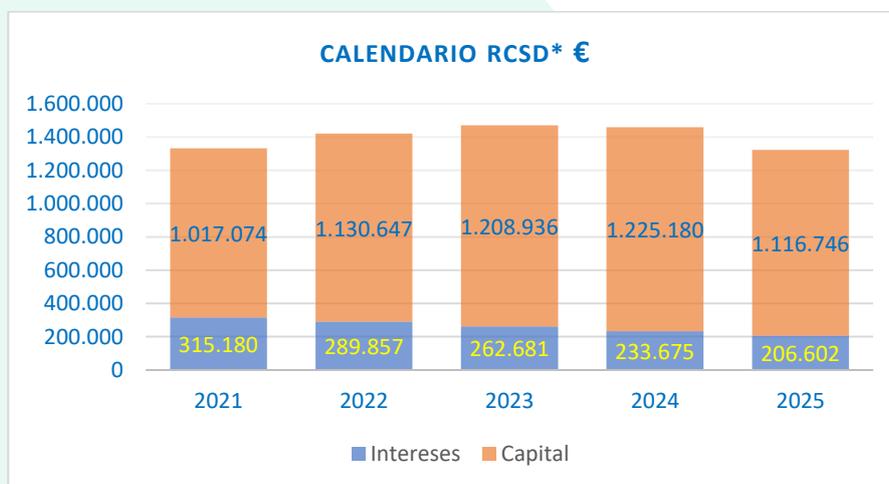
La inversión inmobiliaria total asciende a más de 26 MM de euros, repartidos en 32 pisos más un edificio, con un total de 272 habitaciones operativas.

ACTIVO (expresado en euros)	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE	26.385.053	26.593.677
Inmovilizado intangible	60.175	66.541
Inversiones inmobiliarias	26.323.878	26.526.136
Inversiones financieras l/p	1.000	1.000
ACTIVO CORRIENTE	645.511	672.087
Existencias	5.169	5.169
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	111.235	180.711
Inversiones financieras a corto plazo	170.837	444.565
Periodificaciones a corto plazo	201.141	8.917
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	157.129	32.725
TOTAL ACTIVO	27.030.564	27.265.764

3.2.2 PASIVO

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (expresado en euros)	30/06/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO	11.032.040	11.477.915
FONDOS PROPIOS	11.315.142	11.758.899
Capital	13.601.736	13.601.736
Prima de emisión	387.221	387.221
Acciones y participaciones patrim. Prop.	(467.570)	(386.198)
Resultados de ejercicios anteriores	(1.843.860)	(1.565.154)
Resultado del ejercicio	(362.386)	(278.706)
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	(283.102)	(280.985)
PASIVO NO CORRIENTE	13.766.338	13.476.315
Deudas a largo plazo	13.766.338	13.476.315
Deudas con entidades de crédito	13.417.142	13.129.236
Acreed. Por arrend. Financiero	66.094	66.094
Otras deudas largo plazo	283.102	280.985
PASIVO CORRIENTE	2.232.186	2.311.535
Provisiones c/p	23.954	-
Deudas a corto plazo	1.719.963	2.159.833
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	18.986	896
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	469.283	150.806
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	27.030.564	27.265.764

La Sociedad ha mejorado su posición de Deuda con entidades financieras pasando parte de la deuda a corto plazo a deuda a largo plazo.



*Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda

Dada la situación de incertidumbre actual, y con objeto de que Excem SOCIMI SIR genere caja suficiente para afrontar la Cobertura del Servicio de la Deuda en los próximos años, se está trabajando con el área de Mercado de Capitales de una entidad financiera española de primer nivel para tratar de refinanciar la deuda hipotecaria que mantiene Excem SOCIMI SIR con una operación que permitiera pagar únicamente intereses hasta su vencimiento.

En estos momentos, el endeudamiento de la compañía es de 15,1 MM euros, que representa un apalancamiento del 56%. Dado que actualmente el apalancamiento está limitado a un 70% según el Contrato de Gestión, podríamos cerrar una operación de unos 19 MM euros, con la cual se refinanciaría el total de la deuda bancaria actual y permitiría invertir una cantidad significativa en adquirir nuevos activos.

3. ACCIONARIADO Y EVOLUCIÓN BURSÁTIL.

En los nueve primeros meses de 2020, la cotización de Excem SOCIMI SIR ha cerrado con un valor de 0,855 euros por acción, frente al 1,10 euros por título de cierre del ejercicio 2019, con un escaso volumen negociado (180.000 acciones), lo que representa una capitalización bursátil de 11,6 millones de euros.



Debido a la baja liquidez existente en el BME *Growth* (Antiguo MAB) la venta de un pequeño paquete de acciones afecta mucho más a la cotización que en otros índices como el Mercado Continuo o el IBEX-35, circunstancia que se ha dado en las acciones de Excem SOCIMI SIR, que se ha visto penalizada por ventas de pequeños bloques de títulos.

Así, se mantiene la estructura accionarial, ningún accionista relevante de los que entraron en origen, o posteriormente, en las sucesivas ampliaciones, ha salido del capital de la Socimi.

En la actualidad, existen 49 accionistas con un rango de inversión entre 100.000 € y 5.000.000 €.

INVERSORES A 30/06/2020	
INVERSOR	PORCENTAJE
Germina Finance	36,11%
Lexington	4,33%
Construcción Enadia 91	3,25%
Otros inversores	53,59%
Autocartera	2,72%
TOTAL	100,00%

4. VALORACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

Grant Thornton ha realizado la valoración del 100% de las acciones de Excem SOCIMI SIR a 31 de diciembre de 2019, para lo cual ha partido de su Balance de situación a dicha fecha y ha ajustado su Patrimonio Neto teniendo en cuenta el Valor Residual de sus activos y pasivos.

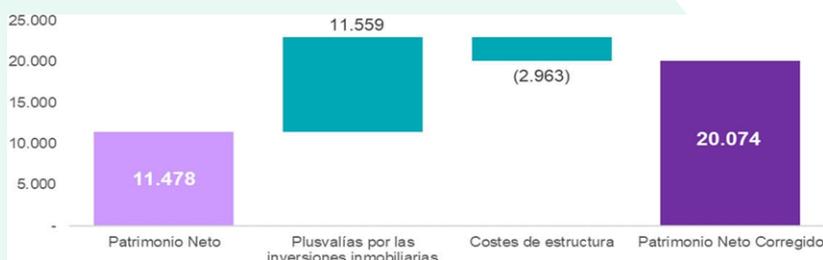
Los ajustes realizados al Patrimonio Neto ascienden a un importe de 8,6 MM € positivos y corresponden a:

- Inversiones inmobiliarias, ajustadas por un importe de 11,6 MM positivos, de acuerdo con las tasaciones realizadas por *Global Value* (valoración RICS de febrero de 2020).
- Costes de estructura, con un ajuste negativo por importe de 2,9 MM €, teniendo en cuenta su peso estimado por la Compañía en los próximos años.
-

Patrimonio Neto Corregido	
€000	
Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2019	11.478
Ajustes al Patrimonio Neto	8.596
Plusvalías por las inversiones inmobiliarias	11.559
Costes de estructura	(2.963)
Patrimonio Neto Corregido a 31 de diciembre de 2019	20.074
Número de participaciones ⁽¹⁾	13.316
PNC por participación (€)	1,51

Grant Thornton ha asumido, que Excem SOCIMI SIR cumple con todos los requisitos para beneficiarse del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs.

Teniendo en cuenta los ajustes descritos, el valor de las acciones de Excem SOCIMI SIR puede razonablemente situarse, a 31 de diciembre de 2019, en torno a 20,1 MM €, equivalente a 1,51 euros por acción.



5. NEGOCIACIÓN LOCALES COMERCIALES.

Tras semanas de negociaciones, se ha llegado a un acuerdo para la renegociación de los locales comerciales y la planta cuarta en el edificio de Doctor Cortezo, cobrando además los atrasos existentes. Ello ha supuesto una reducción de la renta para el ejercicio 2020, aunque se vuelva a los niveles anteriores en enero de 2021, **cumpliendo así el objetivo de evitar procesos judiciales y la desocupación de los locales, lo que podría provocar impagos en las rentas de los mismos.** El resumen es el siguiente:

- Planta cuarta "Hostel", se mantiene la renta actual, se condona la renta del mes de abril, y el 50% de la renta de mayo a diciembre se le aplaza a prorrata entre enero 2021 y diciembre 2022 (24 meses).
- Clínica estética, se condona la renta del mes de abril y se reduce la renta en 1.500 euros/mes desde mayo a diciembre de 2020. Posteriormente, se incrementará la renta 550 € por semestre hasta alcanzar en julio de 2022 la renta anterior al Covid-19.
- Restaurante, se condona renta del mes de abril y se reduce la renta en 2.000 euros/mes desde mayo a diciembre de 2020. A partir de enero de 2021 se vuelve a la renta anterior al Covid-19, es decir, 4.500 euros/mes.

6. DESINVERSIONES.

En el mes de septiembre se ha producido la venta de Cardenal Cisneros 86 por un importe de 670.000 €, lo que ha generado una plusvalía de 95.000 € en tres años y medio de permanencia en la cartera.

El Activo ha generado una **revalorización** anual del **3,65%** desde diciembre de 2016.

La **TIR** obtenida con la desinversión alcanza el **11%**.

Actualmente, seguimos tratando de realizar la segunda desinversión, con numerosas visitas pero con alguna oferta muy a la baja que no se ha aceptado.

Consideramos razonable pensar que se realizará la venta antes del cierre del ejercicio.