

Madrid, a 22 de marzo de 2021

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 al 4º trimestre del ejercicio 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

4º TRIMESTRE 2020

---

## ÍNDICE

---

1. CRISIS DEL COVID-19 Y EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO
2. EVOLUCIÓN RENTA NETA
3. ANÁLISIS DIGITAL 2020 – 1 Tr 2021, Comercial y *Márketing*
4. ACUERDOS CON INSTITUCIONES
5. OPERACIÓN DE ANDALUCÍA
6. OPERACIÓN DE REFINANCIACIÓN
7. ACCIONARIADO Y EVOLUCIÓN BURSÁTIL
8. VALORACIÓN DE LA CARTERA (*Gross Asset Value*)
9. VALORACIÓN DE LA COMPAÑÍA (*Net Asset Value*)

## 1. CRISIS DEL COVID -19 Y EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

El ejercicio 2020 ha quedado marcado por 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.

En el caso de EXCEM SOCIMI SIR, el cliente internacional desapareció casi por completo afectando en el precio y, de forma relevante, haciendo caer la ocupación en la zona centro que representa el 33% de la cartera de inmuebles.

El mayor impacto de esta situación ha sido la necesidad de solucionar la estabilidad del negocio a nivel comercial con un índice de ocupación e ingresos, así como dar solución a la tensión de *Cash Flow* que se ha generado por no ganar volumen y por incrementar el gasto financiero con los préstamos ICO.

La valoración de cierre 2020 de Excem Socimi SIR se ha visto afectada en la RICS (descenso del 4%) y en la NAV (descenso del 7,5%, de 1,47 €/acción a 1,36 €/acción -descontando la venta de Cardenal Cisneros. Incluyendo dicho inmueble la NAV 2019 era de 1,51 euros acción-), considerando que no ha sido excesivamente elevada, por el valor que aporta el modelo de negocio en la inversión residencial.

Esta nueva situación ha puesto de relieve que es clave el desarrollo de plataforma IT HOMIII que permita hacer eficiente los procesos, así como potenciar aspectos de innovación.

De todos los aspectos negativos que COVID-19 ha generado, podemos destacar en positivo:

- El modelo de negocio de Excem Socimi SIR ha demostrado que puede mantenerse por la demanda existente, menor de cliente internacional y más estable de cliente nacional, aunque haya sido en un 80% de cliente nacional que sólo ha podido cubrir algo más del 50% de ocupación.
- La disminución de valor no ha sido elevada respecto a otros segmentos y tipologías de inversión del sector inmobiliario (Hoteles, *Retail*, etc.).
- Entre Dic 2020 – Ene 2021 ha comenzado ligeramente la demanda de cliente internacional, que puede ser un síntoma de vuelta a la normalidad para Sept 2021.

El proyecto Excem Socimi SIR ha tenido 2 hitos que han afectado el desarrollo del mismo según estaba planificado:

1. AMPLIACIÓN CAPITAL 2019, ya que tras el arranque en 2016 con 4 ampliaciones de capital se consiguió el objetivo de salir a MAB en 2018 y era imprescindible en 2019 incrementar el capital para conseguir los objetivos de rentabilidad y ganar ventaja competitiva en el sector.
2. COVID - 19, cuando en marzo 2020 se había logrado estabilizar el proyecto en nivel de ocupación y precios según estaba planificado para afrontar un

ejercicio con dividendos ayudado con una desinversión, el impacto de la pandemia fue radical.

El modelo de negocio ha demostrado que tiene fundamentos que impactan positivamente:

- a. VALORACIÓN DE ACTIVOS (RICS), ya que se mantiene revalorización incluida la penalización de 2020, habiendo invertido 25 millones valorados este 2020 en 35,7 millones euros (+ 42,8%)
- b. VALORACIÓN ACCIÓN (NAV), 1,36 €/acción, igualmente en este 2020 se mantiene un incremento de + 36% sobre acción nominal de origen.

La situación actual abre 3 aspectos críticos:

1. *CASH FLOW*, ya que la disminución de negocio y aumento de financiación por el impacto de COVID - 19 provocan tensiones en la caja. El modelo de negocio genera EBITDA positivo, pero la carga financiera y amortizaciones da un resultado negativo.
2. ACTIVIDAD COMERCIAL, el nivel de ocupación y precios continuará sin alcanzar sus niveles objetivo, previsiblemente, hasta septiembre del 2021.

Ya ha comenzado a llegar clientes internacionales a pequeña escala (marzo 2021 el nivel de ocupación es del 65%), y todos los centros de formación tienen el objetivo de fomentar el próximo curso de forma presencial.

3. COMPETENCIA, ya se está notando de forma importante el desarrollo de Fondos, Gestoras y Operadores de *CoLiving* y espacios compartidos para estudiantes y jóvenes profesionales, que hasta 2019 no existían de manera relevante.

Es un nicho de actividad que aún atrae al inversor y volverá la demanda de clientes.

## 2. EVOLUCIÓN RENTA NETA

La evolución de la renta neta durante el año 2020 se vió penalizada a causa de la crisis del COVID-19 principalmente por la reducción de ingresos, que pudieron ser amortiguados gracias a una política comercial centrada en el cliente nacional para septiembre 2020, y con unos acuerdos con canales comerciales centrados en este tipo de clientes, se consiguió aumentar la ocupación en los barrios de Salamanca y Chamberí, sin embargo la zona Centro, al ser un producto más reclamado por clientes internacionales se ha visto más penalizada puesto que este tipo de cliente, por las restricciones de los diferentes países, finalmente no ha acudido a Madrid.

	2019	2020
Habitaciones	272	265
Ocupación	86%	55%
Precio medio	537 €	528 €
GY	6,4%	3,9%
NOI	5,3%	3,2%
NY	4,5%	2,4%

**Renta bruta:** Importe de las rentas anuales / precio de compra y reforma de los activos.

**NOI net operating income:** Ingreso de las rentas menos gastos de gestión y gastos de mantenimiento / precio de compra y reforma de los activos.

**Renta neta:** Importe de las rentas anuales menos gastos de propiedad, gastos de gestión y gastos de mantenimiento / precio de compra y reforma de los activos.

Mientras los activos en el distrito de Salamanca y Chamberí se vieron penalizados 2 pb (puntos básicos), una tasa de descenso entorno al 30% de respecto a rentabilidades anuales pasadas, si bien el distrito centro se penalizo en un 3 pb, alrededor de un 50% menos.

	POR DISTRITO*		
	SALAMANCA	CENTRO	CHAMBERI
GY	4,27%	3,16%	4,42%
NOI	3,59%	2,61%	3,71%
NY	2,83%	1,86%	2,77%

\*Renta neta segmentada por los diferentes barrios

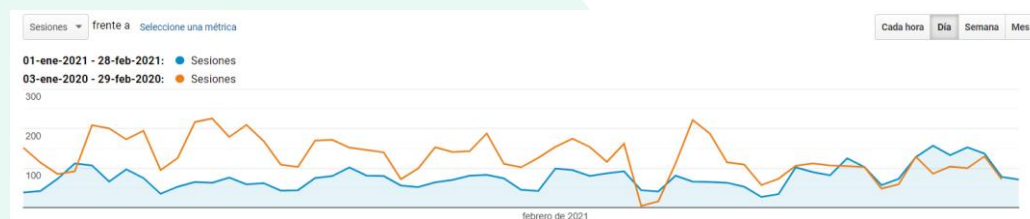
A fecha de hoy (marzo 2021) la ocupación total de la cartera se sitúa en torno al 65%, por lo que en caso de que no haya nuevas restricciones provocaría una mejora de la rentabilidad bruta en el año 2021, por la entrada de clientes internacionales para el curso 2021-2022.

## 3. ANÁLISIS DIGITAL 2020 – 1 Tr 2021, Comercial y Márketing



	Abril – Junio	Julio – Agosto	Septiembre – Diciembre	Enero – Febrero 2021
<b>Tráfico web</b>	5.949 usuarios	10.675 usuarios	8.676 usuarios	2.162 usuarios
<b>Duración de la sesión</b>	4:08	2:57	2:45	5:15
<b>Idealista</b>	1.535 visitas en detalle	5.811 visitas en detalle	5.717 visitas en detalle	8606 visitas en detalle
<b>Campañas</b>	Display: Ante el covid, confía en Homiii RSS: Querido Madrid	Display: Ante en covid, confía en Homiii RSS: Recomienda un amigo	Redes Sociales: Reseñas-Branding - Black Friday Display: Branding	Redes Sociales: Promoción 50€ descuento. SEM: Google Ads, Facebook Ads
<b>Renovaciones</b>	19	25	38	12
<b>Reservas</b>	8	8	108	96

Debido a las campañas realizadas y la mejora de procesos en el Departamento comercial, hemos incrementado la conversión del cliente que visita nuestra web en Reserva. Destacando también el nivel de renovaciones que hemos tenido para curso 2020 – 2021.



Se observa como el plan de renovaciones fue relevante para curso 2020 - 2021 y desde mediados de febrero de 2021 la actual campaña de 50€ de descuento y las mejoras de proceso, se están convirtiendo en un aumento del número de sesiones y un incremento del tiempo medio de sesión. Esto significa que una vez que el cliente entra en nuestra web, conseguimos fidelizarlo con nuestra marca y pasa una media de 5:15 minutos comparando y reservando nuestras habitaciones. Debido a esto hemos conseguido un índice de reservas destacable (sept 2020 y ene 2021) aun en un estado complejo de actividad.



## 4. ACUERDOS CON INSTITUCIONES

Desde EXCEM Management S.L. (Gestora de la Sociedad) se ha trabajado con proactividad en el cierre de 16 acuerdos con las principales universidades e instituciones en busca de sinergias que aporten valor y notoriedad a la marca Homiii:



- Colaboración en eventos culturales y deportivos.
- Presencia de ofertas de trabajo para estudiantes UCM en Homiii.
- Participación en el Proyecto Solidario 1 € de futuro
- Alumnos UCM alojamiento Homiii



- Presencia Homiii portal alojamiento EAE (entrada de alumnos abril 2021).
- Aparición en su portal Alumni.
- Soporte búsqueda alojamiento alumnos EAE en Homiii.



- Clientes Smartbank alojamiento Homiii
- Presencia en eventos Homiii (copatrocinio)



- Presencia Homiii en portal Universia.
- Campañas Display + RRSS

Otros acuerdos firmados:





## 5. OPERACIÓN DE ANDALUCÍA

La Junta General Extraordinaria, convocada para el 7 de abril, tiene como objeto un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, con la intención de integrar en la Sociedad seis activos inmobiliarios en Andalucía (cuatro de ellos en Sevilla y dos en Córdoba).

El principal valor añadido es impulsar el Plan de Expansión e iniciar la actividad en dos plazas nuevas incorporando un total de 75 habitaciones a las actuales. Asimismo, con la operación de aumento se dará entrada en el capital a FEDARO XXI INVERSIONES S.L, (en adelante “Fedaro”). Esta sociedad actualmente es propietaria de los inmuebles, explotándolos en el modelo de arrendamiento a estudiantes y jóvenes profesionales. La inclusión de un socio de perfil industrial, con un negocio coincidente y en dos plazas nuevas aportará intangibles debido a la experiencia en gestión, contactos locales, etc. del nuevo Socio.

Analizados los inmuebles, el Consejo de Administración considera que la tipología de activos, la ubicación, los contratos y los inquilinos encajan perfectamente dentro de los objetivos de la compañía y de su Plan Estratégico.

Dado que los inmuebles se aportarán gravados por una hipoteca de 3.415.642,80 €, el valor neto de la aportación será el resultante de restar a la valoración RICS media de los activos (6.231.550 €) el importe financiado. Con ello, el valor neto de la aportación será de 2.815.907,20 €. Este importe se desglosa en una ampliación de capital de 2.070.520 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.070.520 euros nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y una prima de emisión total por el conjunto de la ampliación de 745.387,20 euros (resultando en una prima de emisión de 0,36€ por acción). Este tipo de emisión se ha calculado con base en la valoración NAV realizada por Grant Thornton a fecha 31 de diciembre de 2020.

El contravalor del aumento de capital social propuesto consistirá en los Activos (6 activos inmobiliarios, 4 en Sevilla y 2 en Córdoba) detallados a continuación:

CIUDAD	INMUEBLE	M2	VALOR ECO	VALOR RICS MEDIO
SEVILLA	Calle Santiago, 5	426	1.323.164,52 €	1.646.360 €
	Calle Peñuelas, 11	384	1.102.178,00 €	1.248.012 €
	Calle Bailén, 4	146	512.511,06 €	600.419 €
	Calle Abades 37	278	1.122.477,02 €	1.125.340 €
CÓRDOBA	Calle Conde de Robledo, 1	520	1.053.816,50 €	988.169 €
	Calle Doctor Barraquer, 33	298	578.590,84 €	623.250 €
		<b>2.052</b>	<b>5.692.737,94 €</b>	<b>6.231.550 €</b>

## 6. OPERACIÓN DE REFINANCIACIÓN

Dada la situación de incertidumbre actual, arrastrada desde marzo 2020 y que continúa en la actualidad, 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.

Si bien este tipo de operaciones no mejora la cuenta resultados y la posibilidad de dividendo por el aumento de costes financieros, mejoraría el *cash flow* de la compañía mientras se cerrase una ampliación de capital.

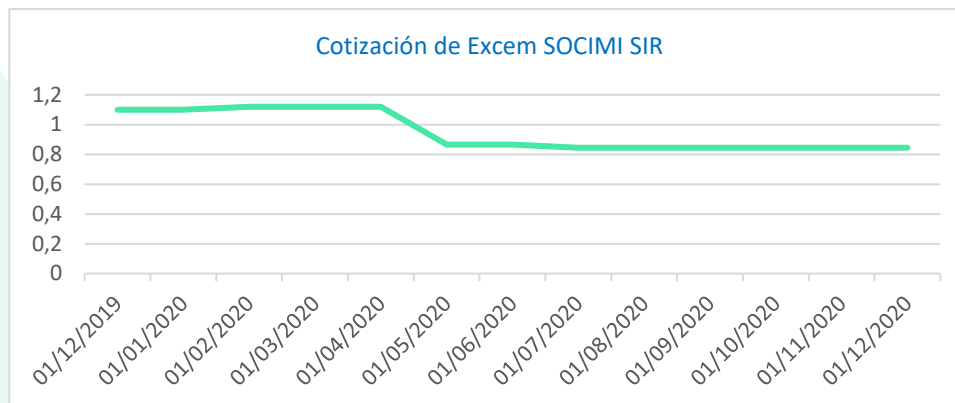
La transacción que se quiere firmar es una colocación privada (*private placement*), con un único inversor de deuda y con unos términos y condiciones que mejoren la tesorería de Excem SOCIMI SIR para los próximos años.

En estos momentos hay 8 inversores de deuda interesados en realizar la operación y el banco estima que para finales de marzo se reciban ofertas no vinculantes de algunos de ellos para que empiecen a trabajar con las *Due Diligence*.

El calendario con el que estamos trabajando prevé iniciar el proceso de *Due Diligence* y Actualización de Valoraciones la última semana de marzo, con el objetivo de tener Ofertas Vinculantes a final de abril y cerrar la operación en la segunda quincena de mayo, si se aprueba alguna de las Ofertas que se reciban.

## 7. ACCIONARIADO Y EVOLUCIÓN BURSÁTIL.

En el ejercicio 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.



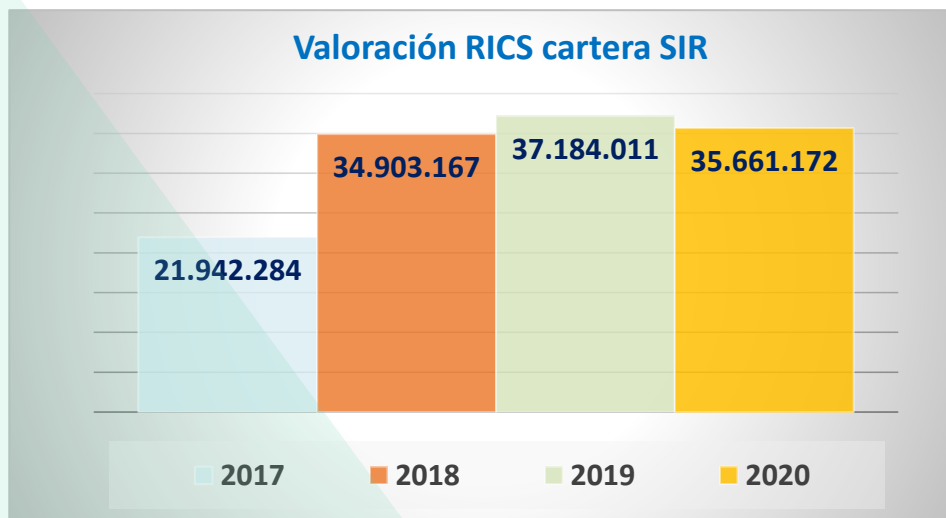
La explicación a la diferencia entre VALOR NAV 2020 de 1,36 euros acción y el Valor Bursátil de 0,855 euros acción es debido a la baja liquidez existente en el BME *Growth* (Antiguo MAB), por lo que la venta de un pequeño paquete de acciones afecta mucho más a la cotización que en otros índices como el Mercado Regulado 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 volúmenes de títulos.

Pero en Excem SOCIMI SIR, se mantiene la estructura accionarial, ningún accionista de los que entraron en origen, o posteriormente, en las sucesivas ampliaciones, ha salido del capital de la Sociedad.

En la actualidad, existen 49 accionistas sin una concentración mayoritaria ya que sólo un accionista concentra el 36% y el resto está muy distribuido en 48 accionistas.

## 8. VALORACIÓN DE LA CARTERA (*Gross Asset Value*).

La valoración RICS correspondiente al ejercicio 2020 ha sido de 35,7 MM de euros, lo que representa una caída de sólo el 4,1% respecto al año anterior. Esta situación demuestra la fortaleza del sector residencial en el centro de Madrid y, especialmente, del modelo de negocio de Excem Socimi SIR, en comparación con otros sectores inmobiliarios como el Hotelero o el *Retail*.



## 9. VALORACIÓN DE LA COMPAÑÍA (*Net Asset Value*).

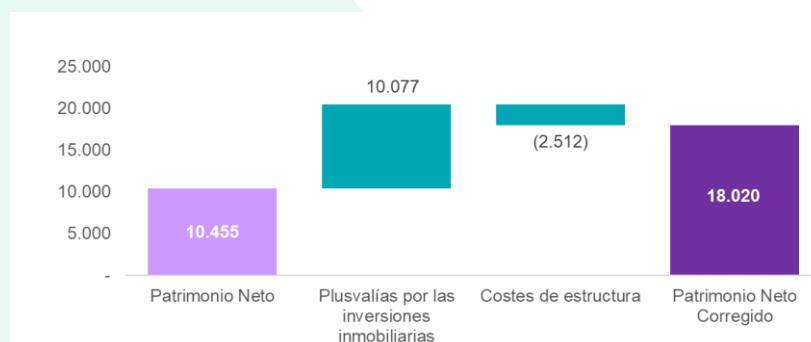
*Grant Thornton* ha realizado la valoración del 100% de las acciones de Excem SOCIMI SIR, para lo cual ha partido de su Balance de situación a 31 de diciembre de 2020 y ha ajustado su Patrimonio Neto (PN) teniendo en cuenta el Valor Residual de sus activos y pasivos.

Los ajustes realizados al PN ascienden a un importe de €7.565 miles positivos y corresponden a:

- Inversiones inmobiliarias: se han ajustado por importe de €10,077 miles positivo, de acuerdo con las tasaciones de los activos realizadas por *Gloval Valuation*.
- Costes de estructura: ajuste negativo por importe de €2.509 miles, calculado a partir de información proporcionada por la Compañía.

Sobre la base de estos ajustes, el valor del 100% de las acciones de EXCEM SIR puede razonablemente situarse en torno a **€18.020 miles**, equivalente a **1,36 euros por acción**.

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



Por tanto, la valoración NAV ha caído sólo un 7,5%, debido principalmente a:

- Desinversión del activo de Cardenal Cisneros
- Reducción valoración RICS en un 4,1%
- Las pérdidas del ejercicio 2020