Madrid, a 23 de junio 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

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 23 de junio de 2021.

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.

23 JUNIO 2021

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

EXCEM SOCIMI SIR

ÍNDICE:

1. Resumen ejecutivo
2. 2019 – 2020: Covid
3. Covid: marzo 2020 - mayo 2021
4. Estados Financieros: cierre auditado 2020
5. Proceso de crecimiento
6. Modificación de Estatutos

1. Resumen Ejecutivo

- El año **2020 iba a ser el primer ejercicio estabilizado de las inversiones realizadas,** con niveles de ocupación y rentas objetivo que hubieran posibilitado el reparto de dividendos. **En marzo de 2020 el impacto de la pandemia** afectó negativamente en los resultados objetivo.

- En el periodo Marzo 2020 a Mayo 2021 el **modelo de negocio ha demostrado resistencia** frente a otros modelos y usos como hotelero o *retail*; actualmente se está percibiendo un **significativo aumento de la demanda** (mayo 2021 a 82% ocupación).

- Los **resultados de la valoraciones reflejan un menor impacto en el segmento residencial**, ya que el descenso de RICS ha sido de -4% y en NAV -7%[1]**,** y especialmente tomando en cuenta el modelo de negocio de *Coliving* en pisos compartidos.

- Los resultados del ejercicio 2020 presentan una necesidad de mejora del *cash flow*, por lo que se están analizando las diferentes alternativas para solucionar una situación puntual de tensión de liquidez.

- Complementariamente, continuamos analizando la capacidad de alcanzar volumen y crecimiento para mejorar la eficiencia de la Socimi.[2]

1. De acuerdo con lo publicado por la Sociedad los días 5 y 8 de marzo de 2021, respectivamente
2. De acuerdo con lo publicado el 16 de julio de 2020.

2. 2019 - 2020 Covid

- En el año 2019, pese a que se fueron terminando obras de determinados activos como Doctor Cortezo, Roma, Escosura y Doctor Esquerdo fuera de plazo comercial, se alcanzó una **renta bruta del 6,4% y ocupación en Marzo 2020 del 98% .**

- El ejercicio 2020 se planteaba como un año con dividendos, por primera vez con los activos estabilizados y con niveles de ocupación y rentas objetivo. No obstante, **en marzo 2020 el impacto de la pandemia fue radical** y afectó a todo el modelo del negocio

	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.

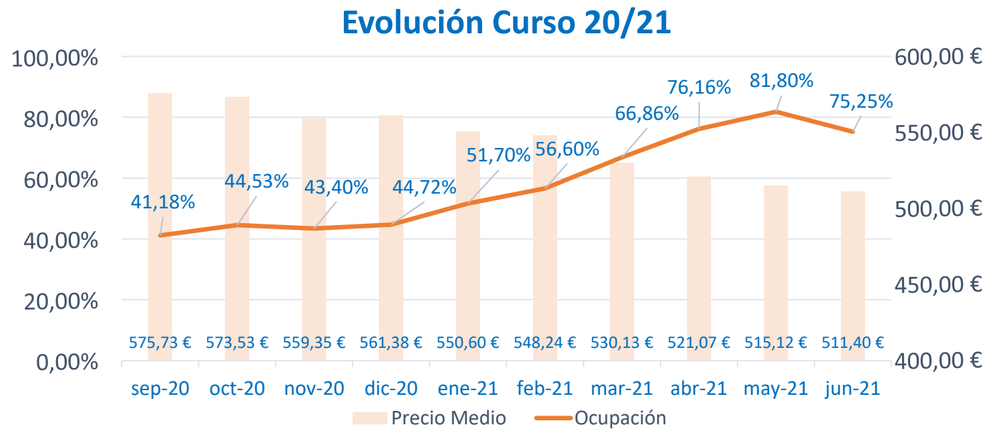
3. Covid: marzo 2020 - mayo 2021

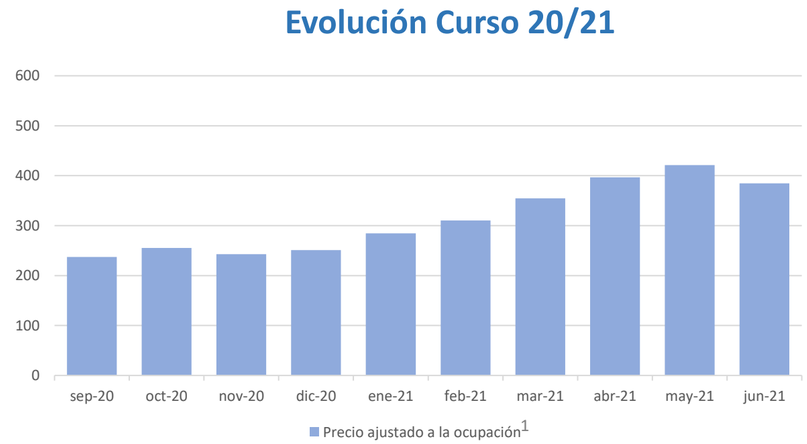
- ✓ En **mayo 2021 la ocupación es del 82%** y el **precio medio es de 511€/habitación**, lo que refleja el incremento de demanda aún en un mercado de negociación de precios por la oferta de piso turístico, habitaciones de hotel, mercado particular de alquiler y oferta *coliving* que ha aumentado su presencia en España.

- ✓ Los **resultados de la valoraciones**, tanto RICS como NAV, reflejan la solidez del negocio de *coliving* en pisos compartidos, en comparación con otros segmentos del negocio inmobiliario como hotelero, centros comerciales o *retail*.

- ✓ El **objetivo para 3er Q 2021 es alcanzar el nivel de ocupación y rentas existente en el primer trimestre de 2020**, justo antes del comienzo del Covid-19, cuando se mantenía una ocupación del 99%.

- ✓ En **política de precios para Sept – Dic 2021** se ha establecido un incremento de precio del 11% (media 570 €/habit. sobre 511 € actual)





1. Precio ajustado a la ocupación= rentas brutas mensuales / número de habitaciones totales

4. Estados Financieros: cierre auditado 2020[1]

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2020
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	1.030.501
Otros gastos de explotación	-1.201.272
Amortización del inmovilizado	-417.726
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	97.355
Otros resultados	-2.448
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-493.590
Ingresos financieros	626
Gastos financieros	-442.199
RESULTADO FINANCIERO	-441.573
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-935.163
Impuesto sobre beneficios	
RESULTADO DEL EJERCICIO	-935.163

El cierre presentó unos menores ingresos debido a que la ocupación del año 2020 se redujo notablemente, como consecuencia del COVID-19, hasta una media año del 55%.

Los costes se vieron penalizados debido a que más del 57% son fijos en su mayoría (IBI, comunidad, seguros, BME *Growth,* auditoría, asesores, Gestora, etc.).

Los costes financieros se vieron afectados por el efecto negativo de las coberturas de tipo de interés, así como por la firma de los préstamos ICO.

1. Publicado el 12 de abril de 2021

4. Estados financieros: cierre auditado 2020[1]

Balance de situación

ACTIVO	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE	**26.047.941**
Inmovilizado intangible	**53.808**
Aplicaciones informáticas	53.808
Inversiones inmobiliarias	**25.993.133**
Terrenos	14.724.000
Construcciones	9.741.195
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.527.938
Inversiones financieras largo plazo	**1.000**
Valores representativos de deuda	1.000
ACTIVO CORRIENTE	**403.485**
Existencias	**7.385**
Anticipos proveedores	7.385
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**97.992**
Deudores varios	29.480
Otros créditos con las Administraciones Públicas	68.512
Inversiones financieras a corto plazo	**252.130**
Otros activos financieros	252.130
Periodificaciones a corto plazo	**23.168**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**22.810**
Tesorería	22.810
TOTAL ACTIVO	**26.451.426**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2020
PATRIMONIO NETO	**10.481.519**
FONDOS PROPIOS	**10.737.357**
Capital	**13.601.736**
Capital escriturado	13.601.736
Prima de emisión	**387.221**
Acciones y participaciones patrim. Prop.	**-472.577**
Resultados de ejercicios anteriores	**-1.843.860**
Resultado del ejercicio	**-935.163**
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	**-255.838**
Operaciones de cobertura	**-255.838**
PASIVO NO CORRIENTE	**13.805.944**
Deudas a largo plazo	**13.805.944**
Deudas con entidades de crédito	13.138.843
Acreed. Por arrend. Financiero	48.563
Derivados	255.838
Otras deudas a largo plazo	362.700
PASIVO CORRIENTE	**2.163.963**
Deudas a corto plazo	**1.857.499**
Deudas con entidades de crédito	1.719.114
Acreed. Por arrend. Financiero	17.531
Otros pasivos financieros	120.854
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cc	**36.097**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**270.367**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**26.451.426**

1. Publicado el 12 de abril de 2021

5. Proceso de crecimiento

2019

- Se crea una BBDD y CRM para proceso de captación.
- Funnel de más de 500 entradas, con 163 potenciales contactos cualificados
- Trabajo intenso con diferentes canales y tipología de inversores
- Decisión trabajar con un potencial inversor. Proceso finalizado tras la DD.

2020

- Se retoman contactos con otros interesados.
- Impacto del Covid-19 y confinamiento, por lo que el contacto con inversores quedó parado.
- Reuniones periódicas Consejo y Comité para captación de inversores

Enero-Mayo 2021

- Apertura de nuevos procesos, trabajando con canales que ya colaboraban y nuevos.
- Se está iniciando un proceso de selección de empresas especializadas en la captación de *equity*.

6. Modificación estatutos

Como consecuencia de la nueva Circular 1/2020 de BME, apartado segundo 2.1, se **elimina la obligación** de que en los Estatutos Sociales se incluya el compromiso de los administradores y directivos de **comunicar al emisor la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen o desciendan del 1% del capital social y sucesivos múltiplos**, y en la disposición transitoria octava de la Circular 1/2020 se fija un periodo de 12 meses desde el 1 de octubre de 2020 para la **adaptación de los Estatutos Sociales** con motivo de esta modificación.

Modificación artículo 9 estatutos	
Redacción Actual	Redacción propuesta
Artículo 9º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES. Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, para cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.	**Artículo 9º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.** Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, para cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME MTF Equity. (…)”

EXCEM

SOCIMI SIR

by homiii co living