

Madrid, a 20 de diciembre 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 20 de diciembre 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.



JUNTA GENERAL

20 / DICIEMBRE / 2022



EXCEM
SOCIMI S.I.R.



ÍNDICE:

1. Resumen ejecutivo
2. Situación actual del negocio
3. Evolución Cuenta de Resultados
4. Valoración ECO 2022
5. Resumen Potencial Oferta Inversor
6. Renovación de cargos

1. Resumen ejecutivo

- Después del año y medio de Covid, el ejercicio 2022 contempla la consolidación del negocio, tanto en precios medios como en ocupación, alcanzando la ocupación plena.
- Además, se observa un crecimiento exponencial del valor de la marca, así como una progresión sólida en precios y ocupación; alcanzando en diciembre 2022 un precio medio de 621 euros por habitación.
- La Rentabilidad Bruta de la totalidad de la cartera de inmuebles en el año 2022 alcanza casi el 7,9%, presentando muy buenas expectativas para el 2023 gracias al plan comercial y de *marketing* previsto.
- En septiembre de 2021 arranca el proceso de recuperación tras el duro período de Covid iniciado en marzo de 2020, y se consolida en los Estados Financieros intermedios de 2022 con un EBITDA positivo (aun descontando las plusvalías provenientes de las desinversiones). Además, actualmente la SOCIMI SIR se está beneficiando de la tendencia favorable en la valoración de los *swaps*.
- En el mes de noviembre de 2022 se ha actualizado la valoración ECO de la totalidad de la cartera por parte de *Gloval*, alcanzando un valor de 29,1 MM €, que representa un 23% de incremento sobre el total de la inversión realizada.
- En las última semanas, se han iniciado conversaciones con la sociedad Narbón para una potencial adquisición de los títulos de Excem SOCIMI SIR. Como resultado, se ha recibido un modelo de documento denominado Compromiso Irrevocable de formulación y aceptación de oferta pública de adquisición de acciones de Excem SOCIMI SIR.

2. Situación actual del negocio

Actualmente SOCIMI SIR es propietaria de 1 edificio, 25 pisos y 229 habitaciones. Se muestra a continuación la evolución de la cartera, precios medios y ocupación desde 2019 (año pre Covid), tras haber realizado 7 desinversiones en este período.

	dic 2019	dic 2020	dic 2021	dic 2022
Número de pisos	42	41	38	35
Nº Habitaciones	272	265	246	229
Precio Medio	536,78 €	528,36 €	570,41 €	621,44 €
Ocupación	85,80%	57,74%	73,90%	100,00%

Después de los dos años de Covid (2020 y 2021), el ejercicio 2022 contempla la consolidación del negocio, tanto en precios medios como en ocupación, alcanzando la ocupación plena.

Además, se observa un crecimiento exponencial del valor de la marca, así como una progresión sólida en precios y ocupación; alcanzando en diciembre 2022 un precio medio de 621 euros por habitación.

2. Situación actual del negocio

Durante el año 2022 se produce la recuperación con una fuerte demanda que permite alcanzar la total ocupación de las plazas y un notable incremento de las rentas (media de 593,4 €/mes en 2022), superando a las alcanzadas en 2019.



En los meses de verano, tradicionalmente con baja ocupación, se alcanzan buenos niveles, con más del 65% en julio y más del 70% en agosto, superando las expectativas planteadas para todo el ejercicio.

2. Situación actual del negocio

La Rentabilidad Bruta de la totalidad de la cartera de inmuebles en el año 2022 alcanza casi el 7,9%, presentando muy buenas expectativas para el 2023 gracias al plan comercial y de *marketing* previsto.

Por su parte, la Renta Neta presenta un significativo incremento, situándose en casi el 2,5% para el año 2022, gracias al esfuerzo en contención de costes y a la mayor eficiencia en la gestión.

TOTAL CARTERA 2022	
GY	7,87%
NOI	6,60%
NY	2,48%

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)

3. Evolución Cuenta de Resultados

Evolución P&L 2016 -2021

SOCIMI	2016	2017	2018	2019	2020	2021
INGRESOS	39.685	690.397	1.329.198	1.731.680	1.201.649	1.775.418
*Ingresos por rentas	35.878	588.923	1.234.698	1.530.334	1.039.158	1.329.235
*Ingresos por desinversiones		53.174			97.355	350.861
*Otros ingresos	3.807	48.300	94.500	201.346	65.136	95.322
GASTOS	297.741	831.548	1.764.179	1.272.649	1.276.887	1.190.412
*Comisiones Gestora	107.467	531.890	717.251	625.188	606.204	469.174
% comisiones s/total gastos	36,09%	63,96%	40,66%	49,12%	47,48%	39,41%
*Gastos propiedades	15.498	126.848	220.917	295.157	361.072	385.429
*Asesores Socimi	114.501	125.418	701.677	242.839	179.620	209.473
*Gastos explotación + prorrata iva	60.275	47.392	124.334	109.465	129.991	126.336
EBITDA	-258.056	-141.151	-434.981	459.031	-75.238	585.006
%	-650%	-20%	-33%	27%	-6%	33%
GASTOS FINANCIEROS		122.115	237.735	360.230	442.199	481.270
AMORTIZACIONES	6.932	123.289	240.888	377.507	417.726	413.633
I.S						
RESULTADO NETO	-264.988	-386.554	-913.604	-278.706	-935.163	-309.897
CASH FLOW	336.134	1.194.112	977.165	32.725	72.650	68.953

Revisión EE.FF. a 30 junio 22 *

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	30-jun-22
Importe neto de la cifra de negocios	971.027
Otros gastos de explotación	-644.853
Otros resultados extraordinarios	4.095
Resultado enajenaciones inmovilizado	197.280
EBITDA	527.549
Amortización del inmovilizado	-198.982
Resultado Financiero	-189.296
Resultado antes de Impuestos	139.271
Impuesto sobre beneficios	
Resultado del Ejercicio	139.271

* Revisados por el Auditor y publicados en *BME Growth* el 28 de octubre de 2022

En septiembre de 2021 arranca el proceso de recuperación tras el duro período de Covid iniciado en marzo de 2020, y se consolida en 2022 con un EBITDA positivo (aún descontando las plusvalías provenientes de las desinversiones). Además, actualmente la SOCIMI SIR se está beneficiando de la tendencia favorable en la valoración de los *swaps*.

No obstante, los resultados del primer semestre (con beneficio) no reflejan el cierre de 2022.

4. Valoración ECO 2022

En el mes de noviembre de 2022 se ha actualizado la valoración ECO de la totalidad de la cartera por parte de *Gloval Valuation* S.L.U., alcanzando un valor de 29,1 MM €, lo que representa un 23% de incremento sobre el total de la inversión realizada.



Inmueble	Total inversión	Tasación ECO inicial*	ECO Nov 22	Revalorización anual ECO	RICS 2021**
Alcalá 182 , 3º Izq	519.844 €	652.000 €	825.878 €	4,57%	904.210 €
Andrés Mellado 67, 5º	485.086 €	518.000 €	640.083 €	4,16%	748.193 €
Bailén 49, 2º dcha	628.143 €	689.000 €	831.325 €	3,87%	918.158 €
Bordadores 4, 2D	495.437 €	478.000 €	592.599 €	4,57%	643.444 €
Cea Bermúdez 63 1º	998.500 €	1.115.366 €	1.426.114 €	6,56%	1.336.120 €
Colegiata 09, 1º izq	581.489 €	570.000 €	761.683 €	6,41%	769.331 €
Colegiata 11, 3º B	861.000 €	742.000 €	1.147.165 €	10,24%	1.280.272 €
Conde de Romanones, 13 1º ext	616.000 €	598.000 €	906.304 €	9,67%	919.523 €
Doctor Cortezo 15	8.598.482 €	6.600.000 €	8.236.135 €	5,83%	10.773.814 €
Doctor Esquerdo 16 1º izquierda	751.200 €	661.101 €	1.031.735 €	14,63%	1.020.121 €
Doctor Esquerdo 20, 1º izq	529.288 €	559.000 €	826.302 €	8,44%	843.931 €
Don Ramón de la Cruz 100, 1º A	481.200 €	576.000 €	716.198 €	4,23%	725.310 €
Donoso Cortés 86, 1º Izq	413.762 €	416.000 €	618.649 €	8,72%	772.979 €
Escosura 27 5º izquierda	735.000 €	650.647 €	773.695 €	4,93%	1.045.859 €
Ferraz 69, 1º Izq	545.095 €	505.507 €	636.988 €	5,38%	822.208 €
Francisco Silvela 69, 2º C	607.900 €	589.000 €	955.942 €	11,16%	1.020.677 €
Edgar neville 26 1º 3	542.700 €	507.566 €	711.325 €	8,16%	806.999 €
Hermosilla 118, 1º Izq	474.203 €	650.000 €	798.388 €	3,86%	715.790 €
Hilarión Eslava 58, 2º Dcha	547.500 €	576.000 €	875.798 €	8,92%	886.196 €
Joaquin Maria Lopez 23 2ºD	537.945 €	499.495 €	711.124 €	8,62%	784.201 €
Maudes 50, 1ºA	402.540 €	408.000 €	511.704 €	4,36%	703.788 €
Roma 28	1.037.400 €	971.492 €	1.402.781 €	11,58%	1.558.431 €
Ronda de Valencia 8, 2º I	366.590 €	387.000 €	499.649 €	4,72%	599.117 €
San Bernardo 010 , 1º Izq	632.422 €	631.000 €	942.816 €	8,24%	1.238.130 €
San Bernardo 124, 2º izq	555.100 €	543.000 €	760.301 €	7,50%	759.137 €
Ventura Rodriguez 11 1º Izq	718.372 €	800.000 €	957.370 €	4,14%	899.975 €
Total	23.662.198 €	21.893.174 €	29.098.052 €	6,33%	33.495.914 €

* Tasación ECO inicial: tasación realizada en el momento de adquisición e hipoteca del inmueble

**Valoración RICS a 31/12/2021 realizada por *Gloval Valuation* S.L.U.

5. Resumen Potencial Oferta Inversor

En las última semanas, se han iniciado conversaciones con la sociedad Narbón para una potencial adquisición de los títulos de Excem SOCIMI SIR. Como resultado, se ha recibido un modelo de documento denominado Compromiso Irrevocable de formulación y aceptación de oferta pública de adquisición de acciones de Excem SOCIMI SIR

La intención de Narbón es presentar una oferta a los accionistas en los términos siguientes:

- **Objetivo de la transacción:** adquisición del 100% del capital social de EXCEM SIR. La aceptación del compromiso por la totalidad de los accionistas será condición imprescindible para la presentación de una oferta de adquisición.
- **Contraprestación:** en metálico, por un precio de 1,20€/acción.
- **Forma de presentación:** la compraventa se liquidará a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U. (*Iberclear*) o de la forma que en su caso se estime conveniente de conformidad con la normativa aplicable.
- **Condición:** La efectividad de la oferta únicamente estará condicionada a su aceptación por la totalidad de los accionistas de la Sociedad.
- **Plazos:** el periodo de aceptación del compromiso concluirá el 15 de enero de 2023, comprometiéndose el comprador a presentar una oferta de adquisición el 28 de enero de 2023. En caso necesario se aplicarán unas prórrogas con el objeto de cerrar la transacción en los próximos meses.

Para más detalle, ver la Información Privilegiada publicada en BME Growth el 14/12/2022

https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/InfPrivilegiada/2022/12/05367_InfPriv_20221214.pdf

6. Renovación cargos

De conformidad con el artículo 23 de los Estatutos Sociales de EXCEM SOCIMI SIR, los cargos de Consejero tendrán una duración de 6 años, pudiendo reelegirse por períodos iguales sin límite de mandatos.

El Consejo de Administración de la Sociedad se constituyó el 29 de septiembre de 2016 con la participación de los actuales administradores D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras (Presidente y vocal, respectivamente), habiendo sido nombrados el resto de miembros posteriormente.

Se propone a la Junta General la renovación de los siguientes cargos por un periodo de 6 años:

- D. David Hacthwell Altaras
- D. Philip Hatchwell Altaras.

EXCEM
SOCIMI SIR

by **homiii** co living