

Madrid, a 13 de marzo 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 13 de marzo de 2023.

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.



13 de marzo de 2023

# JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

**EXCEM**  
SOCIMI SIR



## ÍNDICE:

1. Situación actual del negocio
2. Valoración RICS 2022
3. Situación de liquidez: 3 desinversiones
4. Valoración de venta y liquidación del vehículo
5. Renovación de cargos

# 1. 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 a cierre del ejercicio desde 2019, tras haber realizado 7 desinversiones en este período, así como el precio medio y ocupación actuales.

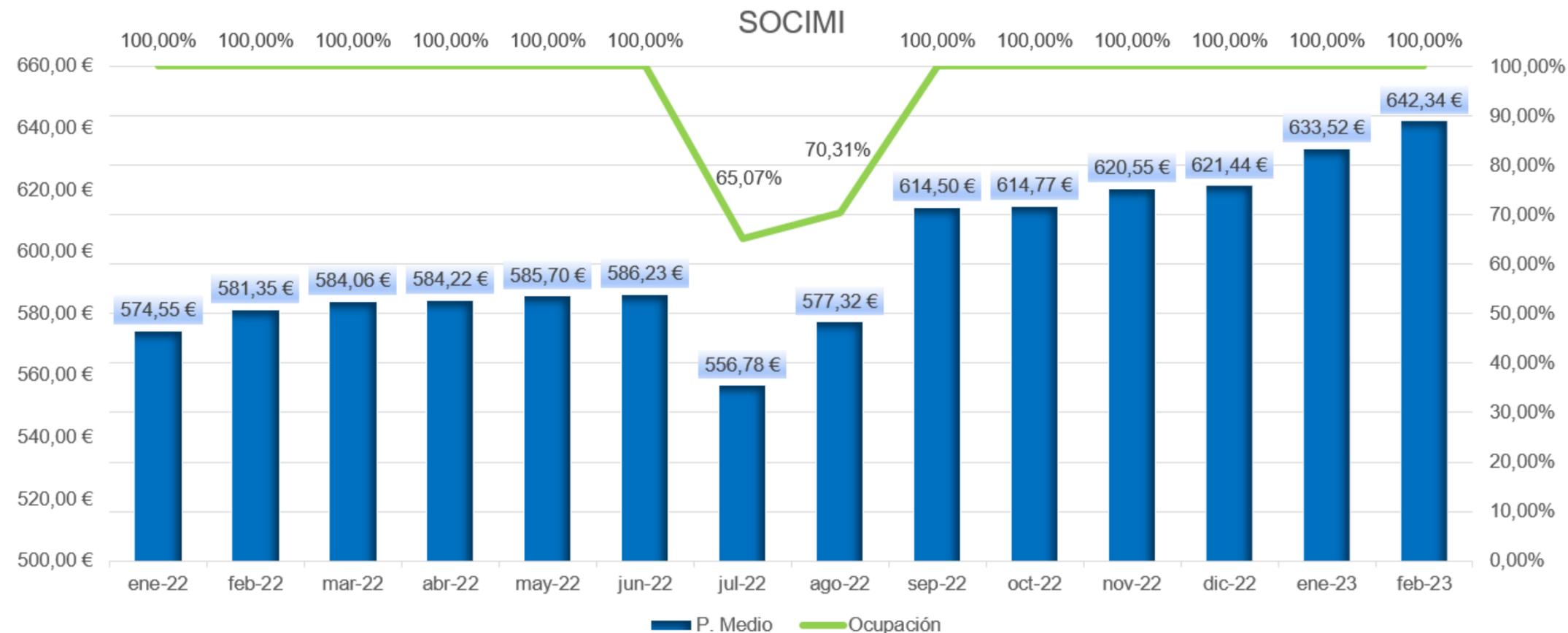
	dic 2019	dic 2020	dic 2021	dic 2022	mar 2023
<b>Número de pisos</b>	42	41	38	35	35
<b>Nº Habitaciones</b>	272	265	246	229	229
<b>Precio Medio</b>	536,78 €	528,36 €	570,41 €	621,44 €	642,34€
<b>Ocupación</b>	85,80%	57,74%	73,90%	100,00%	100,00%

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, que en marzo 2023 asciende a 642 €.

Los inmuebles están completamente ocupados hasta junio de 2023, habiéndose recibido ya reservas para el verano que, actualmente, suponen una ocupación por encima del 50%.

# 1. Situación actual del negocio

Durante el año 2022 se ha producido la recuperación que permite alcanzar la total ocupación de las plazas en periodo escolar (septiembre-junio) y un notable incremento de las rentas (media de 593,4 €/mes en 2022). Asimismo, en el nuevo ejercicio 2023 se mantiene la tendencia, aumentando precios y manteniendo la plena ocupación.



## 2. Valoración RICS 2022

En fecha 10 de febrero de 2023 *Gloval Valuation* ha remitido la valoración RICS anual (a 31 de diciembre de 2022) que refleja un valor de la cartera de 34,5m €. Asimismo, en noviembre de 2022 se realizó la tasación ECO mostrando un valor de 29,1 M €.



Inmueble	Total inversión	ECO Nov 22	RICS 2022**
Alcalá 182 , 3º Izq	519.844 €	825.878 €	909.265 €
Andrés Mellado 67, 5º	485.086 €	640.083 €	763.219 €
Bailén 49, 2º dcha	628.143 €	831.325 €	916.293 €
Bordadores 4, 2D	495.437 €	592.599 €	666.725 €
Cea Bermúdez 63 1º	998.500 €	1.426.114 €	1.377.234 €
Colegiata 09, 1º izq	581.489 €	761.683 €	813.659 €
Colegiata 11, 3º B	861.000 €	1.147.165 €	1.296.705 €
Conde de Romanones, 13 1º ext	616.000 €	906.304 €	981.494 €
Doctor Cortezo 15	8.598.482 €	8.236.135 €	11.075.502 €
Doctor Esquerdo 16 1º izquierda	751.200 €	1.031.735 €	1.086.284 €
Doctor Esquerdo 20, 1º izq	529.288 €	826.302 €	873.206 €
Don Ramón de la Cruz 100, 1º A	481.200 €	716.198 €	737.948 €
Donoso Cortés 86, 1º Izq	413.762 €	618.649 €	779.317 €
Escosura 27 5º izquierda	735.000 €	773.695 €	1.067.422 €
Ferraz 69, 1º Izq	545.095 €	636.988 €	861.309 €
Francisco Silvela 69, 2º C	607.900 €	955.942 €	1.018.895 €
Edgar neville 26 1º 3	542.700 €	711.325 €	844.560 €
Hermosilla 118, 1º Izq	474.203 €	798.388 €	754.429 €
Hilarión Eslava 58, 2º Dcha	547.500 €	875.798 €	887.109 €
Joaquin Maria Lopez 23 2ºD	537.945 €	711.124 €	835.597 €
Maudes 50, 1ºA	402.540 €	511.704 €	763.018 €
Roma 28	1.037.400 €	1.402.781 €	1.573.666 €
Ronda de Valencia 8, 2º I	366.590 €	499.649 €	624.846 €
San Bernardo 010 , 1º Izq	632.422 €	942.816 €	1.281.518 €
San Bernardo 124, 2º izq	555.100 €	760.301 €	799.424 €
Ventura Rodriguez 11 1º Izq	718.372 €	957.370 €	931.985 €
<b>Total</b>	<b>23.662.198 €</b>	<b>29.098.052 €</b>	<b>34.520.628 €</b>

\* Tasación ECO Nov 22: tasación realizada por Gloval Valuation S.L.U. y publicada en BME Growth el 20 de diciembre de 2022.

\*\*Valoración RICS a 31/12/2022 realizada por *Gloval Valuation* S.L.U. y publicada en BME Growth el 13 de marzo de 2023

### 3. Situación de liquidez: 3 desinversiones.

Por otra parte, y para cubrir las tensiones de liquidez de Excem SOCIMI SIR en los próximos meses del ejercicio, de conformidad con lo aprobado en Consejo de Administración de 8 de febrero de 2023, se plantea la venta de tres activos pero sacando al mercado seis inmuebles para testar el nivel de precios en relación con la valoración ECO realizada por Gloval en noviembre de 2022.

PROPIEDAD	M2	Nº HAB.	VALOR COMPRA	REFORMA + MOBILIARIO	TOTAL INVERSIÓN	€/M2 COMPRA	VALORACIÓN ECO	€/M2	VENTA	€/M2 VENTA
Alcalá 182 - 3º Izq	186	7	460.000 €	59.844 €	519.844 €	2.795 €	825.878 €	4.440	867.172	4.662 €
Andres Mellado 67 - 5º Dcha	144	6	445.000 €	40.086 €	485.086 €	3.376 €	640.083 €	4.455	672.087	4.678 €
Bailén 49, 2º dcha	205	7	600.000 €	28.143 €	628.143 €	3.064 €	832.325 €	4.060	873.941	4.263 €
San Bernardo 124, 2º izq	170	6	530.000 €	23.223 €	553.223 €	3.254 €	760.301 €	4.472	798.316	4.696 €
J.María López 23, 2ºD	168	6	475.000 €	60.500 €	535.500 €	3.188 €	711.124 €	4.233	746.680	4.445 €
Escosura 27 5º B	191	7	645.000 €	89.865 €	734.865 €	3.847 €	773.695 €	4.051	812.380	4.253 €

## 4. Valoración de venta y liquidación del vehículo

En el Consejo celebrado el pasado 8 de marzo, se ha trabajado en la potencial desinversión que se plantea a Junta General para su aprobación, 13 de marzo. Se solicita a la Junta la autorización para la desinversión total, con un objetivo de precio que no descienda de la valoración ECO de cada activo, fijando de ser posible dicha valoración en el punto óptimo entre las valoraciones ECO de noviembre 2022 y RICS de diciembre de 2022.

En un cálculo preliminar, se ha establecido como valor de venta de los activos el importe reflejado por la valoración ECO de *Gloval Valuation*, esto es, 29,1 millones de €. Tomando en cuenta los gastos de venta, costes de liquidación, etc., el accionista se encontraría en el escenario que refleja la siguiente tabla:

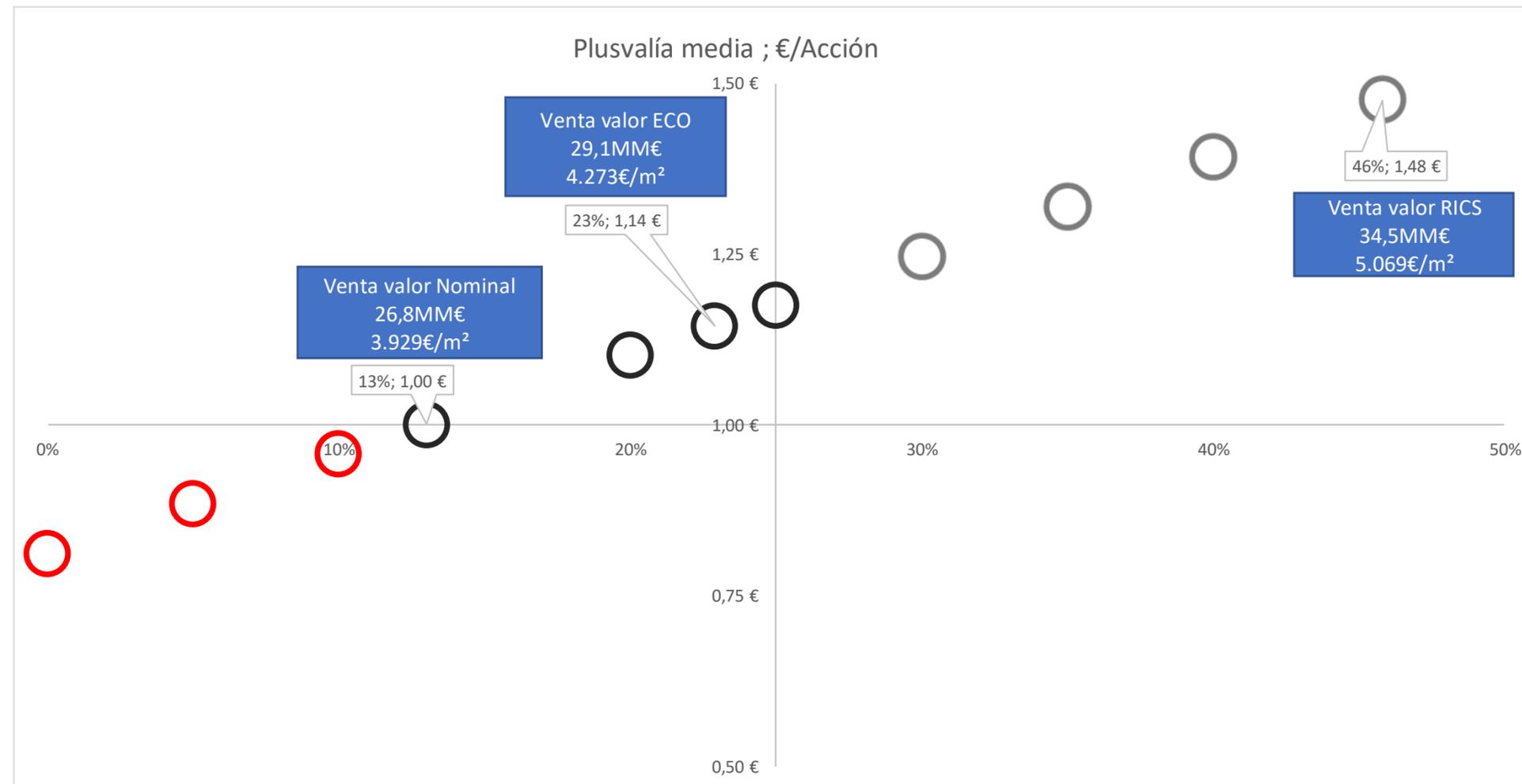
Proceso desinversión total*	
Plazo	Marzo - Septiembre 2023
Precio total	29.100.000 €
Costes venta	727.000 €
Amortización préstamo	11.715.000 €
Costes liquidación	50.000 €
Impuesto plusvalía	1.262.000 €
Neto	15.346.000 €

En caso de aprobarse en la Junta General Extraordinaria, el proceso iniciaría contactando a los potenciales compradores y enviando un *dossier* de los activos a los interesados.

\* Plazos e importes aproximados. La presente información no constituye una previsión ni estimación de cierre.

## 4. Valoración de venta y liquidación del vehículo

A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad de los diferentes precios a los que se podría realizar la desinversión total de la cartera de EXCEM SOCIMI SIR.



## 5. 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. Mauricio Botton Cassaro

**EXCEM**  
**SOCIMI SIR**

by **homiii** co living