

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.  
C/ María de Molina 1, 5º dcha.  
28006 Madrid  
[www.homecapitalsocimi.com](http://www.homecapitalsocimi.com)

HOME**CAPITAL**

## **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Madrid, 15 de marzo de 2023

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, HOME CAPITAL RENTALS, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "HOME CAPITAL"), por medio de la presente publica:

Se adjunta el informe referente a la actividad de la Sociedad durante el cuarto trimestre del año de 2022.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

D. Borja J. Pérez Arauna

Presidente del Consejo de Administración

**Alquiler Corporativo de media estancia**

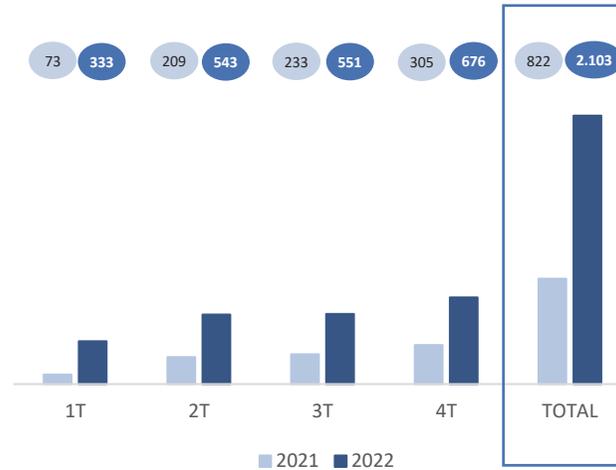
Informe Trimestral – 4º Trimestre 2022

Marzo 2023

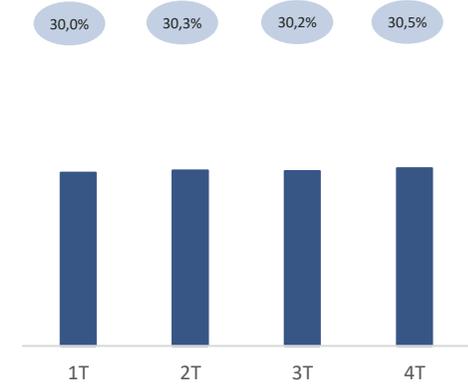
## Resumen del vehículo

Activos objetivo	Edificios residenciales
Geografía objetivo	Madrid, Barcelona
Formato	SOCIMI
Fecha incorporación MAB (actual BME Growth)	20 marzo 2020
Acciones en circulación	6.003.025
Capitalización cierre trimestre	44,4 M€
Gestor	Home Capital Management, S.L.

## Ingresos ('000 €)



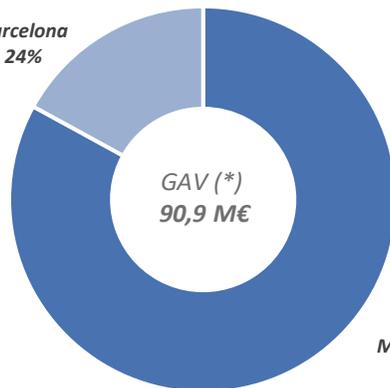
## LTV 2022 (%)



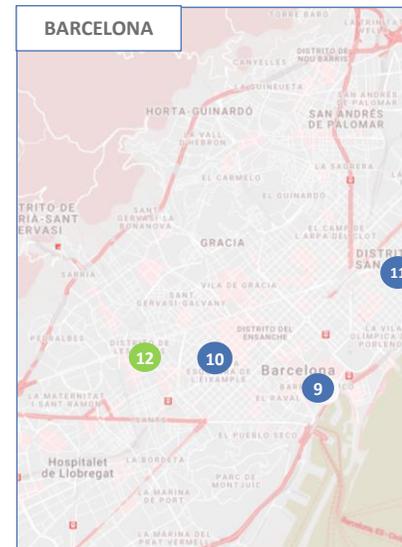
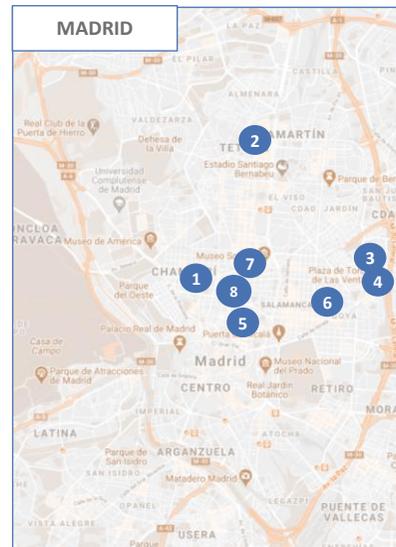
Nota: Calculado como deuda neta a final del periodo entre valor bruto de activos

## Desglose y localización

Barcelona  
24%



(\*) Valor bruto de los activos a 31 de diciembre de 2022 valorado por un experto independiente



- 1 Blasco de Garay, 32
- 2 Gral. Margallo, 33
- 3 Colomer, 9
- 4 Colomer Pares
- 5 Farmacia, 12
- 6 Gral. Pardiñas, 20
- 7 Sta. Engracia, 96
- 8 Apodaca, 20
- 9 Gignàs, 26
- 10 Villarroel, 173 bis
- 11 Pujades, 279
- 12 Numancia, 165 (contrato privado)

## Principales magnitudes financieras y de negocio

Concepto	2020	2021	2022
Activos en cartera	6	11	<b>11</b>
Activos en operación (en régimen de media estancia)	3	4	<b>6</b>
Unidades en operación (*)	44	54	<b>97</b>
Gross Asset Value	38,5 M€	88,2 M€	<b>90,9 M€</b>
Deuda neta (**)	-9,3 M€	24,7 M€	<b>27,7 M€</b>
LTV	n.a.	28,1%	<b>30,5%</b>
Ingresos por arrendamientos	247 miles €	822 miles €	<b>2.103 miles €</b>
EBITDA	-686 miles €	-471 miles €	<b>144 miles €</b>

(\*) Unidades completadas y en operación al final del periodo

(\*\*) Deuda bruta menos cuentas de reserva y tesorería disponible



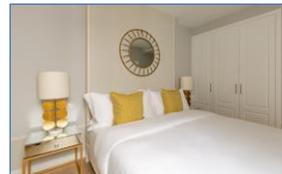
**Cartera actual en operación**



**Blasco de Garay, 32**  
Chamberí, Madrid

**Operativo desde mayo 2019**

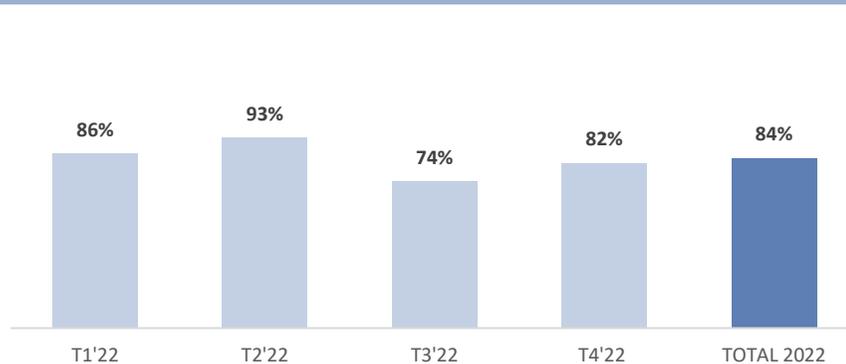
- *Adquisición:* Abril 2018
- *Unidades en operación:* 17
- *Unidades total:* 18
- *Otros:* 1 local, terraza comunitaria, zona de co-working, trasteros



**Blasco de Garay, 32**

- Media de ocupación del ejercicio: 84%. Comportamiento muy estable durante el año, con el efecto estacionalidad en el periodo estival y en Navidad
- Precios medios en alza como respuesta a la alta demanda existente por el activo
- Perspectiva 2023: estable en términos de ocupación y ADRs a nivel del 2º semestre

OCUPACIÓN (%)



ADR (€/noche)





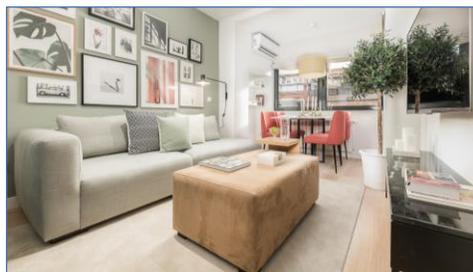
Cartera actual en operación



**General Margallo, 33**  
Tetuán, Madrid

**Operativo desde diciembre 2020**

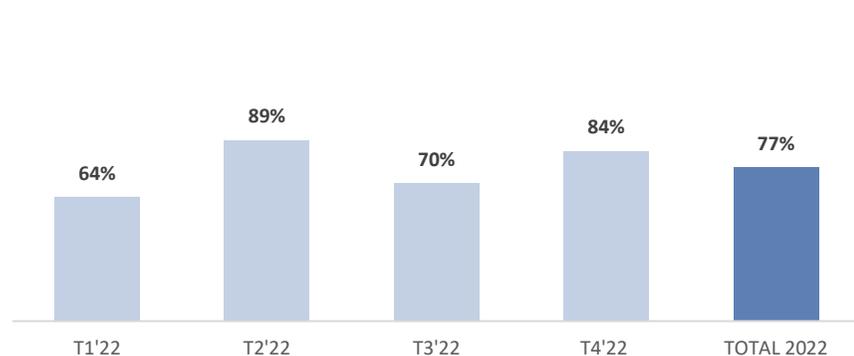
- Adquisición: Octubre 2018
- Unidades en operación: 20
- Unidades total: 20
- Otros: 5 plazas parking, gimnasio, zona co-working, trasteros



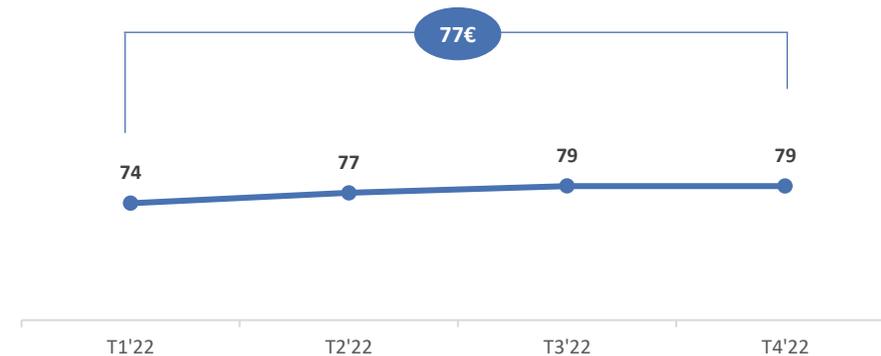
**General Margallo, 33**

- Media de ocupación del ejercicio: 77%. Buen comportamiento del activo, impactado por la indisponibilidad de varias unidades en el T1 y el efecto estacional del verano y Navidad
- Precios medios estables en el entorno de 80€/noche
- Incorporación de 2 pisos adicionales en octubre 2022
- Perspectiva 2023: estable en términos de ocupación y ADRs a nivel del 2º semestre

OCUPACIÓN (%)



ADR (€/noche)





**Cartera actual en operación**



**Gignàs, 26**  
Gótico, Barcelona

**Operativo desde diciembre 2019**

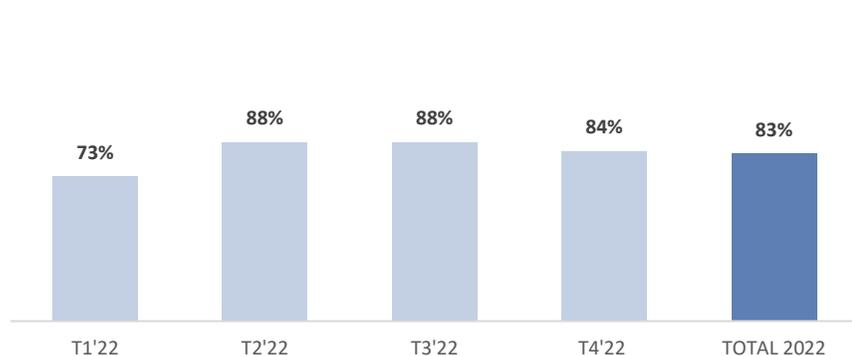
- *Adquisición:* Julio 2019
- *Unidades en operación:* 9
- *Unidades total:* 9
- *Otros:* 2 locales, terraza común



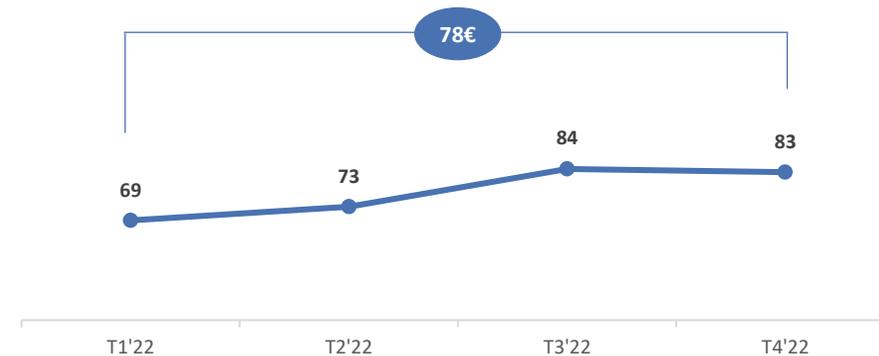
**Gignàs, 26**

- Media de ocupación del ejercicio: 83%, con ocupaciones muy altas exceptuando el T1 del ejercicio donde la zona todavía sufría el impacto del COVID
- Precios medios recuperando los niveles esperados en un entorno de estabilidad
- Previsto incorporar un piso adicional en 2023
- Perspectiva 2023: estable en términos de ocupación y consolidación de la subida de precios como consecuencia del incremento de la demanda en esta zona de la ciudad

OCUPACIÓN (%)



ADR (€/noche)





**Cartera actual en operación**



**Villarroel, 173 bis**  
Eixample, Barcelona

**Operativo desde diciembre 2021**

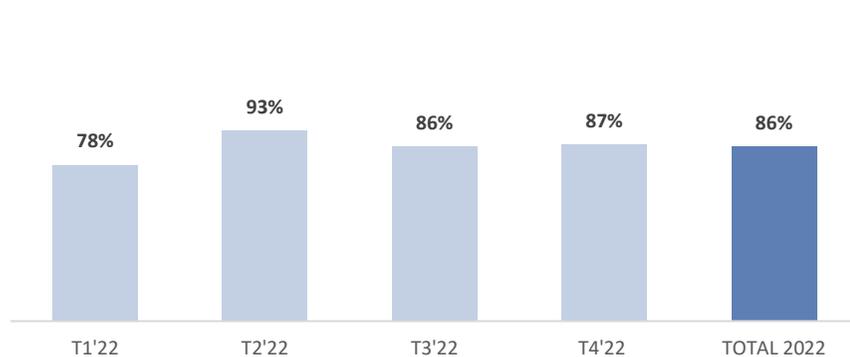
- *Adquisición:* Sept. 2021
- *Unidades en operación:* 10
- *Unidades total:* 10
- *Otros:* 1 local, terraza común



**Villarroel, 173 bis**

- Primer año de operación del activo
- Media de ocupación del ejercicio: 86%, con ocupaciones regularmente muy altas a lo largo del año
- Precios medios recuperando los niveles esperados en un entorno de estabilidad
- El local se encuentra en explotación desde marzo de 2022
- Perspectiva de 2023: alta ocupación y subida de precios como consecuencia de la elevada demanda existente en la zona

OCUPACIÓN (%)



ADR (€/noche)





**Cartera actual en operación**



**Pujades, 279**  
22@, Barcelona

**Operativo desde abril 2022**

- *Adquisición:* Dic. 2021
- *Unidades en operación:* 17
- *Unidades total:* 17
- *Otros:* 1 local, parking, gimnasio, terraza común, solarium



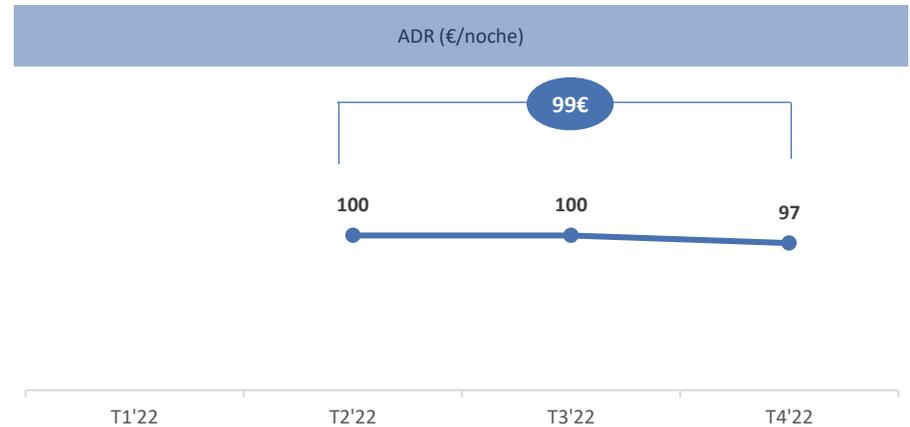
**Pujades, 279**

- Activo en operación desde abril 2022 con un periodo de *ramp-up* mínimo, llegando a niveles de ocupación objetivo en 1 mes, que han sido sostenidos a lo largo del año
- Precios estabilizados en el rango 90-100€/noche
- Perspectiva de 2023: estable en términos de ocupación y ADRs, con impacto de estacionalidad en invierno que tiene esta zona de la ciudad

OCUPACIÓN (%)



ADR (€/noche)





Cartera actual en operación



**Colomer, 9**  
Salamanca, Madrid

**Operativo desde septiembre 2022**

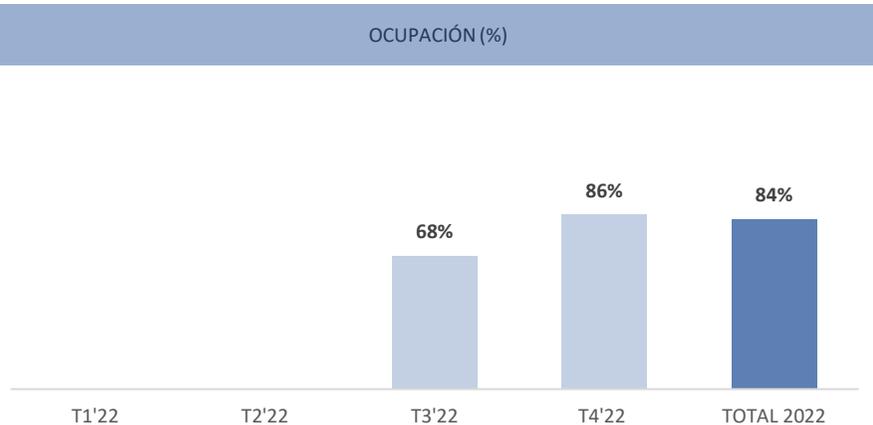
- *Adquisición:* Octubre 2018
- *Unidades en operación:* 22
- *Unidades total:* 22
- *Otros:* zona de co-living y actividades, jardín, trastero



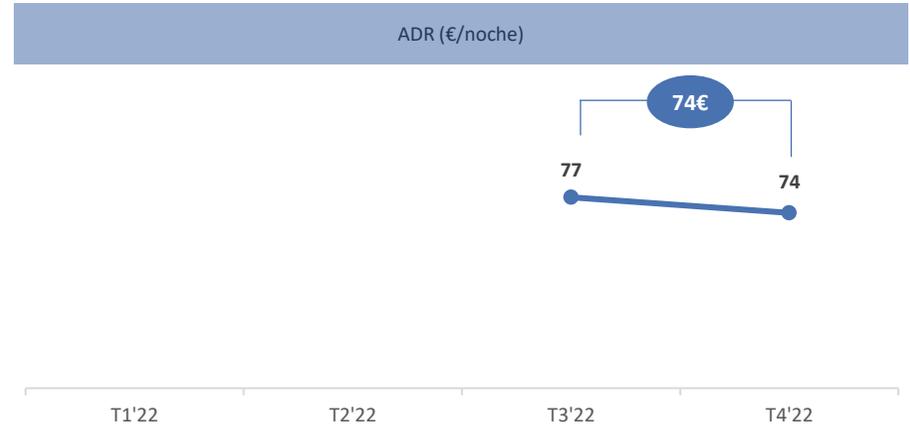
**Colomer, 9**

- Primeros meses de operación con muy buena acogida y con un periodo de ramp-up mínimo
- Perspectiva para próximos meses: positiva con el objetivo de consolidar los niveles de ocupación y ADRs con los que se ha iniciado la explotación

OCUPACIÓN (%)



ADR (€/noche)



Nota: T3'22 se refiere únicamente al mes de septiembre de 2022

Detalle de la cartera de inversión – Activos en desarrollo

Apodaca



**Apodaca, 20**  
Justicia, Madrid

**En obras**

- *Adquisición:* Dic. 2021
- *Unidades en operación:* --
- *Unidades total:* 14
- *Otros:* 1 local, terraza comunitaria, trasteros

Colomer Pares



**Colomer, 8, 10 y 12**  
Salamanca, Madrid

**En obras**

- *Adquisición:* Febrero 2018
- *Unidades en operación:* --
- *Unidades total:* 28
- *Otros:* 43 plazas de parking, zona fitness, co-living, co-working, trasteros

Farmacia



**Farmacia, 12**  
Justicia, Madrid

**En obras**

- *Adquisición:* Febrero 2020
- *Unidades en operación:* --
- *Unidades total:* 23
- *Otros:* 29 plazas de parking, zona de co-living, jardín, trasteros

Detalle de la cartera de inversión – Activos en desarrollo

Gral. Pardiñas



**Gral. Pardiñas, 20**  
Salamanca, Madrid

**En operación (alquiler tradicional)**

- *Adquisición:* Marzo 2021
- *Unidades en operación:* 26
- *Unidades total:* 26
- *Otros:* 2 locales, gimnasio, zona de co-working y terraza comunitaria

Sta. Engracia



**Sta. Engracia, 96**  
Chamberí, Madrid

**Licencia obtenida**

- *Adquisición:* Febrero 2021
- *Unidades en operación:* --
- *Unidades total:* 14
- *Otros:* terraza comunitaria, zona de co-working, gimnasio y trasteros

*Firmadas arras para la venta del activo por 4,9M€*

Numancia



**Numancia, 165**  
Les Corts, Barcelona

**Licencia obtenida**

- *Adquisición:* Pdte.
- *Unidades en operación:* --
- *Unidades total:* 8
- *Otros:* 1 local, terraza común, piscina

*Activo en contrato privado pendiente de licencia*

## Calendario

### Marzo 2023

- Formulación de cuentas anuales individuales y consolidadas

### Abril 2023

- Publicación de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022 auditadas y el correspondiente informe de gestión

### Mayo 2023

- Publicación informe de actividad hasta 31 de marzo de 2023

## Disclaimer

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. ("Home Capital") es una sociedad dedicada a la adquisición y rehabilitación de activos inmobiliarios residenciales para su alquiler, enfocándose en el mercado corporativo de media estancia. Home Capital es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria - SOCIMI (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

La información financiera contenida en esta presentación no ha sido auditada y no ha sido verificada por ningún tercero distinto de Home Capital. Home Capital ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta. A pesar de ello, Home Capital no manifiesta ni asegura que la información aquí contenida sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. La información aquí contenida está sujeta a cambios sin previo aviso. Home Capital no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Esta presentación no supone ni forma parte de, ni debe entenderse como (i) una oferta o invitación a asumir o suscribir, comprar o adquirir de cualquier forma ningún tipo de participación, acción o cualquier otro título de Home Capital ("Valores") ni debe suponer, tanto la Presentación como la existencia de la misma, la base o un aliciente para suscribir compromiso de inversión alguno para la adquisición de Valores, o (ii) una opinión financiera, recomendación o asesoramiento de inversión respecto a los Valores. Home Capital no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.

HOME CAPITAL

[www.homecapitalsocimi.com](http://www.homecapitalsocimi.com)