

Madrid, a 30 de junio 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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME GROWTH"), EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**EXCEM SIR**") pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

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 Ordinaria que se celebrará el día 30 de junio 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.



JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS

30 JUNIO 2023

EXCEM
SOCIMI SIR



ÍNDICE:

1. Resumen ejecutivo
2. EE.FF. 2022 auditados
3. Desinversiones
 - 3.1 Desinversiones realizadas
 - 3.2 Activo esencial.
4. Estado del Negocio

1. Resumen ejecutivo

- El cierre del ejercicio 2022 presenta una notable mejoría respecto al ejercicio anterior, con un EBITDA* positivo y las pérdidas reducidas notablemente gracias al incremento de la ocupación, subida de rentas y tres desinversiones.
- A día de hoy se han vendido 6 activos y se han firmado arras por otros 5, con un importe total de venta de 7,6 MM €.
- Están pendientes de venta o firma de arras 14 pisos y el edificio de la calle Doctor Cortezo, que representan un valor de 21 MM de euros según la valoración ECO realizada en noviembre de 2022.
- Dada la necesidad de enajenar activos esenciales (>25% del activo contable de la Sociedad), se requiere la aprobación de la Junta para la venta.
- El curso 2022/2023 ha supuesto el regreso a la ocupación prácticamente plena (99,15%) con un incremento de rentas notable (media de 632,5€/mes). Actualmente no se están ofreciendo los activos en alquiler a partir de septiembre de 2023 para facilitar su venta.

*EBITDA: importe neto de la cifra de negocios + deterioro y enajenaciones + otros resultados – otros gastos de explotación.

2. EE.FF. Auditados SIR 2022: P&L

| PÉRDIDAS Y GANANCIAS | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 1.775.326 | 1.422.665 |
| Otros gastos de explotación | -1.251.985 | -1.190.412 |
| Servicios exteriores | -1.176.931 | -1.122.933 |
| Tributos | -75.054 | -67.479 |
| Amortización del inmovilizado | -392.012 | -413.633 |
| Resultado por enajenaciones del inmovilizado | 281.931 | 350.861 |
| Otros resultados | -103.044 | 1.892 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 310.216 | 171.373 |
| Gastos financieros | -365.135 | -481.270 |
| RESULTADO FINANCIERO | -365.135 | -481.270 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | -54.919 | -309.897 |
| Impuesto sobre beneficios | | |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | -54.919 | -309.897 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | -54.919 | -309.897 |

El cierre del ejercicio 2022 presenta una notable mejoría respecto al ejercicio anterior, con un EBITDA* positivo y las pérdidas reducidas a casi una sexta parte de las del año 2021, debido fundamentalmente al incremento de la ocupación, a la subida de las rentas y la desinversión de tres activos.

*EBITDA: importe neto de la cifra de negocios + deterioro y enajenaciones + otros resultados – otros gastos de explotación.

2. EE.FF. Auditados SIR 2022: Balance de situación

Balance de situación 2022

| ACTIVO | 31/12/2022 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 31/12/2022 |
|---|-------------------|--|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | 22.455.870 | PATRIMONIO NETO | 10.584.324 |
| Inmovilizado intangible | 28.342 | FONDOS PROPIOS | 10.420.392 |
| Aplicaciones informáticas | 28.342 | Capital | 13.601.736 |
| Inversiones inmobiliarias | 22.262.291 | Capital escriturado | 13.601.736 |
| Terrenos | 12.840.000 | Prima de emisión | 387.221 |
| Construcciones | 8.260.745 | Acciones y participaciones patrim. Prop. | -343.677 |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | 1.161.546 | Reservas | -81.049 |
| Inmovilizado en curso | | Resultados de ejercicios anteriores | -3.088.920 |
| Inversiones financieras largo plazo | 165.237 | Resultado del ejercicio | -54.919 |
| Valores representativos de deuda | 1.305 | Operaciones de cobertura | 163.932 |
| Derivados | 163.932 | PASIVO NO CORRIENTE | 9.778.156 |
| ACTIVO CORRIENTE | 497.263 | Deudas a largo plazo | 9.778.156 |
| Existencias | 11.281 | Deudas con entidades de crédito | 9.758.825 |
| Anticipos proveedores | 11.281 | Acreed. Por arrend. Financiero | 19.331 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 68.666 | PASIVO CORRIENTE | 2.590.653 |
| Deudores varios | 37.037 | Provisiones a corto plazo | 113.813 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 31.629 | Deudas a corto plazo | 2.288.530 |
| Inversiones empresas grupos asociadas | 21.568 | Deudas con entidades de crédito | 2.003.029 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 319.211 | Acreed. Por arrend. Financiero | 8.677 |
| Otros activos financieros | 319.211 | Otros pasivos financieros | 276.824 |
| Periodificaciones a corto plazo | 20.005 | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 56.532 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 188.310 |
| TOTAL ACTIVO | 22.953.133 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 22.953.133 |

3.1 Desinversiones realizadas

Desde el mandato de la Junta General (13/03/2023) para la desinversión total de los activos, se han **desinvertido 6 activos** con los precios y plusvalías que se muestran a continuación:

| PROPIEDAD | FECHA COMPRA | TOTAL INVERSIÓN | FECHA VENTA | VENTA | Plusvalía |
|---|--------------|-----------------|-------------|-----------|-----------|
| Joaquín María López 23, 2º D ¹ | 28/11/2017 | 537.353 | 11/05/2023 | 660.000 € | 122.647 € |
| Escosura 27, 5º B ² | 27/12/2018 | 726.652 | 31/05/2023 | 725.000 | -1.652 € |
| Donoso Cortés 86, 1º Izq ² | 13/03/2017 | 413.706 | 31/05/2023 | 610.000 | 196.294 € |
| Ferraz 69, esc ext, 1º Izq ³ | 04/01/2018 | 538.850 | 26/06/2023 | 610.000 | 71.150 € |
| Francisco Silvela 69, 2º D ³ | 17/03/2017 | 608.044 | 26/06/2023 | 910.000 | 301.956 € |
| San Bernardo 124, 2º Izq ³ | 26/06/2017 | 553.118 | 26/06/2023 | 730.000 | 247.643 € |

1: Publicado en BME Growth el 11 de mayo de 2023; 2: Publicado en BME Growth el 31 de mayo de 2023; 3: Publicado en BME Growth el 26 de junio de 2023

Asimismo, se han firmado **contratos de arras** por otros 5 activos con un precio de venta futuro total de 3.361.420 €. En concepto de arras, actualmente la Sociedad tiene depositados 336.142 € (10%). La plusvalía esperada por estas operaciones es de 712.500 €.

Sumando las desinversiones y las arras (11 operaciones), se obtendrá un precio de venta de 7,6 MM euros.

Por tanto, a día de hoy quedarían pendientes de venta o firma de arras 14 pisos y el edificio de la calle Doctor Cortezo, que representan un importe de 21 MM euros según la valoración ECO realizada en noviembre de 2022.

3.2 Desinversiones. Activo esencial

De acuerdo con la definición de la Ley de Sociedades de Capital (Artículo 160.f), se presume la cualidad de activo esencial de todo aquel que supere el **25% del activo** en el último balance aprobado. Dado el mandato otorgado en la Junta General de 13 de marzo de 2023 para **desinvertir total o parcialmente la Sociedad**, se prevé la necesidad de aprobar expresamente la desinversión de activos esenciales y la delegación en la Gestora a tal efecto.

En la actualidad esta aprobación es necesaria para la venta del **edificio de la C/ Doctor Cortezo, 15**. Más avanzado el proceso, al reducirse la cifra del activo total por las sucesivas ventas, esta aprobación cubrirá cualquier inmueble que supere el 25% de las propiedades de la SOCIMI.

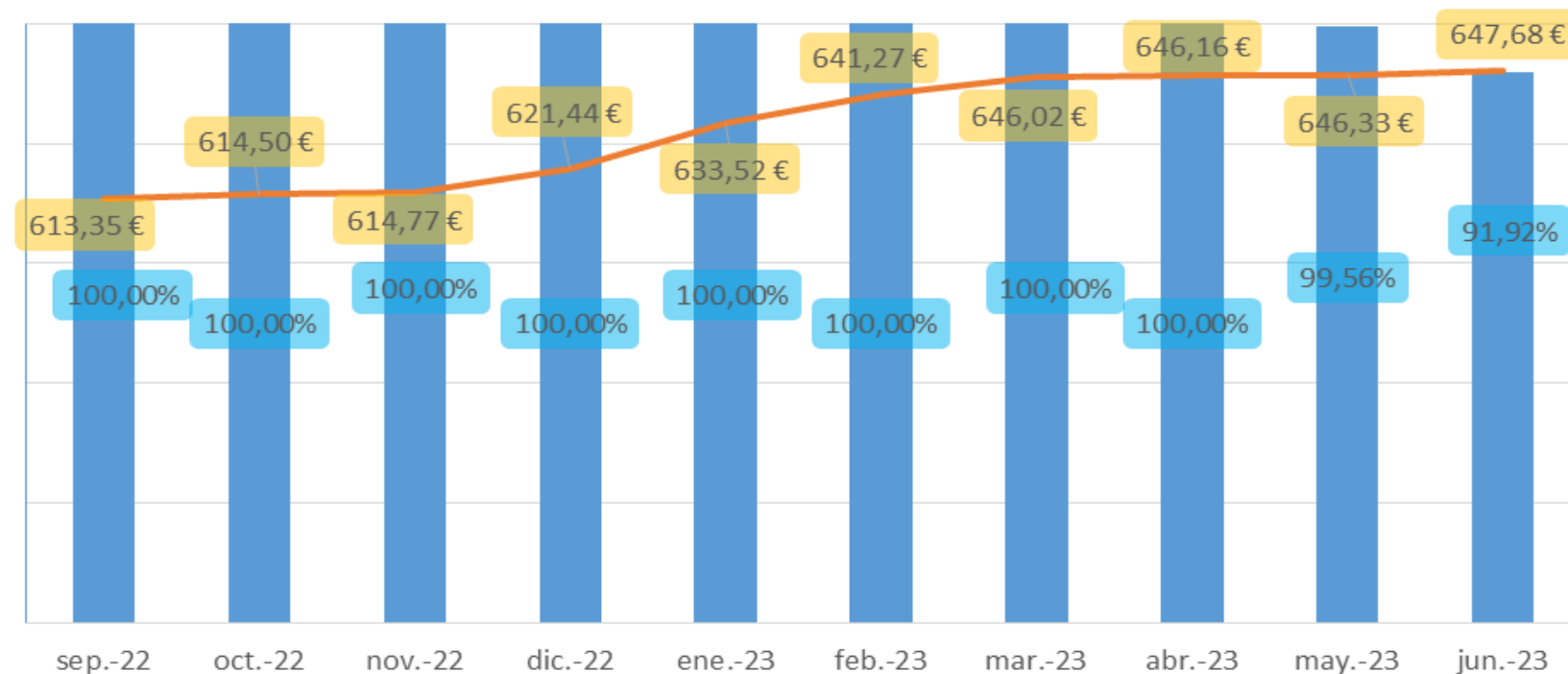
Se solicita, por tanto, a la Junta General, el **consentimiento para enajenar activos esenciales**, incluyendo, pero no limitándose, al edificio de la C/ Doctor Cortezo, 15, de Madrid.

4. Situación actual del negocio

En el curso 2022-2023 se han alcanzado los niveles tradicionales de ocupación con un incremento de rentas notable, especialmente tras los años anteriores marcados por el Covid y sus consecuencias.

| | 2020 | 2021 | 2022 | Curso 2022/23 (sep-jun) |
|--------------|----------|----------|---------|-------------------------|
| Precio medio | 528,36 € | 531,82 € | 593,4 € | 632,5 € |
| Ocupación | 54,74% | 73,9% | 94,61% | 99,15% |

En la siguiente gráfica se puede comprobar la evolución de ocupación y rentas durante el periodo septiembre 2022 a junio 2023.



Actualmente y debido al mandato de la Junta de marzo de 2023 de desinvertir total o parcialmente los activos, estos no se están ofreciendo en alquiler en la página web de Homiii, de cara a no restar liquidez a la venta de los activos.

EXCEM
SOCIMI SIR

by **homiii** co living