

Madrid, a 31 de octubre de 2019

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), 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")

HECHO RELEVANTE

Con ocasión de la incorporación al MAB de EXCEM SIR en julio de 2018, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM") las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 10 de mayo de 2018. Posteriormente, las previsiones para el ejercicio 2019 fueron actualizadas por acuerdo del Consejo de Administración de 27 de febrero de 2019, publicado por Hecho Relevante de 28 de febrero del mismo año.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados de la Sociedad del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, la cual ha sido sometida a revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Compañía, comparada con la previsión de la cuenta de resultados del ejercicio 2019 publicada por Hecho Relevante de 28 de febrero de 2019, así como su grado de cumplimiento.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles de €)	2019e	1S 2019*	Desviación	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	1.866	826	1040	44%
Otros gastos de explotación	(1.171)	(630)	(541)	54%
Amortización del inmovilizado	(248)	(175)	(73)	70%
Resultado de Explotación	448	21	427	5%
Resultado Financiero	(256)	(154)	(102)	60%
Resultado antes de Impuestos	192	(133)	325	-69%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	
Resultado del Ejercicio	192	(133)	325	-69%

(*) Objeto de revisión limitada por el auditor

Durante el primer semestre de 2019, la principal desviación sobre el grado de cumplimiento se ha producido en la reducción de los ingresos de la compañía como consecuencia del retraso en la adquisición del edificio de Doctor Cortezo (en julio de 2018) y, por tanto, el consiguiente retraso en la puesta comercial del mismo (enero a marzo de 2019), lo que ha provocado una menor ocupación y unas menores rentas.

Asimismo, la adecuación del edificio de Doctor Cortezo más la herramienta tecnológica contratada para la relación con inversores, en los procesos de ampliación de capital desarrollados hasta la fecha, ha supuesto un incremento notable de la partida de Amortización del Inmovilizado.

Finalmente, se ha producido una desviación negativa respecto a los resultados financieros, originados por los contratos de swaps de tipos de interés, firmados en febrero de 2018 dentro de la política de gestión de riesgos de la compañía, para cubrir aproximadamente el 75% de la financiación a tipo fijo y que, dado que el Euribor sigue en niveles negativos, está afectando en el mismo sentido a la valoración de las coberturas.

A pesar de las anteriores desviaciones, el Consejo ha decidido ratificar las previsiones para el ejercicio 2019 aprobadas por el Consejo de Administración en sesión de 27 de febrero de 2019 y publicadas por Hecho Relevante de 28 de febrero de 2019, debido a que se van a realizar dos desinversiones (Cardenal Cisneros 86 y Vallehermoso 69) que están generando una rentabilidad menor que la media de la cartera actual de activos.

Dichas previsiones para el ejercicio 2019 son las siguientes:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles de €)	2019e Actual*
Importe neto de la cifra de negocios	1.866
Otros gastos de explotación	(1.171)
Amortización del inmovilizado	(248)
Resultado de Explotación	448
Resultado Financiero	(256)
Resultado antes de Impuestos	192
Impuesto sobre beneficios	-
Resultado del Ejercicio	192

(*) Cifras no auditadas ni objeto de revisión limitada por el auditor

Hay que destacar que las previsiones presentadas se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información disponible para la Sociedad y la Gestora a la fecha de su aprobación. Variaciones que pudieran producirse con posterioridad a esta fecha podrían suponer alteraciones de las cifras aquí presentadas. Por su propia naturaleza, las previsiones presentadas son inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para

la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables. En consecuencia, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyan en los resultados futuros de la Sociedad ni, por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en este documento.

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.