

Madrid, a 13 de mayo de 2020

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")

### INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

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. 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 4 de marzo del mismo año.

Habiéndose reunido el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 7 de mayo de 2020, se ha tenido conocimiento del cierre provisional del año, a la espera de la revisión de las Cuentas Anuales por parte del Auditor de la Sociedad y la formulación de cuentas. Dicho cierre provisional muestra unos resultados para el ejercicio 2019 que se desvían de las previsiones presentadas.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de cierre provisional de la Sociedad para el ejercicio 2019, comparada con la previsión de la cuenta de resultados del ejercicio 2019 publicada por Hecho Relevante de 4 de marzo de 2019, así como el grado de cumplimiento que dichos números representan. Se hace constar expresamente que el citado cierre provisional se ha enviado al Auditor de Cuentas de la Sociedad, sin haber sido aprobado definitivamente.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles de €)	2019e	2019 provisional*	Desviación	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	1.866	1.739	127	93%
Otros gastos de explotación	(1.171)	(1.282)	111	109,5%
Amortización del inmovilizado	(248)	(378)	130	152,5%
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>448</b>	<b>79</b>	<b>369</b>	<b>17,6%</b>
Resultado Financiero	(256)	(358)	102	140%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>192</b>	<b>(279)</b>	<b>471</b>	<b>-145%</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-		
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>192</b>	<b>(279)</b>	<b>471</b>	<b>-145%</b>

(\*) Cifras que no han sido objeto de revisión 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 y en las reformas causando, 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.

Respecto a los Gastos, se produjo un aumento en los costes de los asesores (abogados, etc.), así como por la operación de Renting para el mobiliario del edificio de Doctor Cortezo firmado con el Banco de Sabadell.

Asimismo, la adecuación del edificio de Doctor Cortezo junto a 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 de Administración de la Sociedad, mediante Hecho Relevante de fecha 31 de octubre de 2019, decidió ratificar las previsiones para el ejercicio 2019, debido a que se proyectaba la realización de dos desinversiones (inmuebles de Madrid, calles Cardenal Cisneros 86 y Vallehermoso 69). Finalmente, estas desinversiones no se produjeron durante el ejercicio 2019, quedando pospuestas para más adelante. Cabe destacar que las previsiones, por definición, se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria al momento de su presentación y en la información disponible para la Sociedad y la Gestora a la fecha de su aprobación.

Debido a una causa de Fuerza Mayor, cual es la llegada del Coronavirus SARS-CoV-2 y la enfermedad Covid-19 a España, la declaración de pandemia global por la OMS y el Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España, el Consejo de Administración hubo de posponer su convocatoria de marzo de 2020, prevista para aprobar el cierre del ejercicio y la formulación de cuentas, a mayo de 2020, fecha en que se ha celebrado la reunión y en que se ha tomado conocimiento del cierre provisional del ejercicio y, por tanto, de las desviaciones y el grado de cumplimiento sobre las previsiones presentadas para el ejercicio 2019 presentadas en la tabla superior.

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.