

Madrid, 28 de febrero de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, 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 (el «MAB»), Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI S.A. («EXCEM SOCIMI SIR» o la «Sociedad») pone en su conocimiento el siguiente

## HECHO RELEVANTE

La Sociedad publicó en julio de 2018, con motivo de su proceso de incorporación a negociación en el MAB, el Documento Informativo de Incorporación («DIIM»). En dicho documento se incluían previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y gastos futuros para los ejercicios 2018 y 2019. Estas previsiones se aprobaron en sede de Consejo de Administración en fecha 10 de mayo de 2018.

A continuación se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales están siendo sometidos a auditoría por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados del ejercicio 2018 publicada en el DIIM, así como su grado de cumplimiento según acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 13 de febrero de 2019:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles de €)	2018e (DIIM)*	2018 REAL*	Desviación	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	1.408	1.328	(80)	94%
Otros gastos de explotación	(1.356)	(1.762)	(406)	130%
Amortización del inmovilizado	(228)	(241)	(13)	106%
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>(176)</b>	<b>(676)</b>	<b>(500)</b>	<b>384%</b>
Resultado Financiero	(206)	(238)	(32)	116%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>(382)</b>	<b>(914)</b>	<b>(532)</b>	<b>239%</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>(382)</b>	<b>(914)</b>	<b>(532)</b>	<b>239%</b>

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

La Sociedad obtiene unas pérdidas totales de 914 miles de euros, que suponen una desviación de 532 miles de euros sobre el resultado previsto en el DIIM de julio de 2018. Esta desviación fue producida, principalmente, por un incremento en la partida «Otros gastos de explotación», originado por un mayor gasto en asesores y el gasto producido al realizarse nuevas inversiones a raíz de la ampliación de capital finalizada en diciembre de 2018. Asimismo, se produce una disminución del «Importe neto de la cifra de negocios», causada por el retraso en la adquisición del inmueble de la calle Doctor Cortezo 15 (de mayor a julio), contingencia, además, que supone un descenso en la partida de «Resultado financiero» por el pago de intereses de demora a los vendedores.

Se hace constar que estos resultados corresponden a un ejercicio en el que se continúa invirtiendo, con el consiguiente aumento en el gasto que ello supone.

Con fecha 11 de febrero de 2019 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de la ampliación de capital dineraria por un importe total efectivo de 1.936.025 euros. Tal y como se establecía en el apartado 2.5 del DAR publicado en octubre de 2018, la Sociedad actualizaría las previsiones publicadas en el DIIM de julio de 2018 en función de los fondos que finalmente fueran captados en la ampliación de capital.

En ese sentido, en fecha 27 de febrero de 2019 el Consejo de Administración acordó por unanimidad aprobar unas nuevas previsiones y estimaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad para el ejercicio 2019 que sustituyen las publicadas en el DIIM..

El Consejo de Administración deja constancia que las nuevas previsiones y estimaciones (i) han sido elaboradas con base en criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica de la Sociedad, y (ii) hacen referencia a las principales hipótesis que se consideran razonables y a los principales factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las referidas previsiones o estimaciones. Asimismo, se reitera el compromiso por parte de la Sociedad de informar al Mercado en cuanto se advierta como probable que los ingresos o costes difieran significativamente de los previstos o estimados, entendiendo en todo caso como significativa aquella variación, tanto al alza como a la baja, que sea igual o mayor a un 10% aunque, por otros motivos, variaciones inferiores podrán ser igualmente consideradas como significativas.

Las nuevas previsiones para el ejercicio 2019 serían las siguientes:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles de €)	2019e DIIM*	2019e Actual*	Variación %
Importe neto de la cifra de negocios	1.757	1.866	6%
Otros gastos de explotación	(949)	(1.171)	23%
Amortización del inmovilizado	(246)	(248)	1%
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>562</b>	<b>448</b>	<b>-20%</b>
Resultado Financiero	(247)	(256)	4%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>315</b>	<b>192</b>	<b>-39%</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>315</b>	<b>192</b>	<b>-39%</b>

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

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha tomado como base (i) las cifras de la cuenta de resultados del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 indicadas anteriormente, las cuales están siendo sometidos a auditoría por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, y (ii) las siguientes principales hipótesis:

- La facturación se incrementa como consecuencia de las rentas procedentes de las tres compras realizadas el 27 de diciembre de 2018.
- Los «Otros gastos de explotación» se incrementan debido a la mayor valoración RICS de los activos lo que supone una mayor comisión de Gestión (0,8% de la valoración RICS anual) para la Sociedad Gestora Excem Management S.L.

Respecto a las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones aquí detallados son las siguientes:

- Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado.
- Riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados.
- Riesgo de reducción del valor de los activos inmobiliarios.
- Riesgo de no obtener la financiación en los términos previstos.

Por último, hay que destacar que las nuevas previsiones 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 dicha 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 Hecho Relevante.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,



---

D. Carlos García Hernández  
Apoderado EXCEM MANAGEMENT S.L.  
EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.