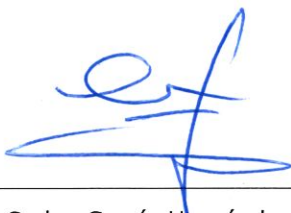


Madrid, a 30 de octubre de 2018

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**").

1. Informe de revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.
2. Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

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.

Informe de Revisión Limitada

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN
RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2018

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A. exclusivamente en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil" y, por consiguiente, no deberá ser utilizado por otros ni para ninguna otra finalidad distinta de ésta sin nuestro consentimiento expreso por escrito.

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

ERNST & YOUNG, S.L.



María Teresa Pérez Bartolomé

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

26 de octubre de 2018

2018 Núm. 01/18/15474

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN
RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**

**Estados financieros intermedios
correspondientes al periodo de seis meses, terminado el
30 de junio de 2018**

ÍNDICE

- Balance intermedio al 30 de junio de 2018.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018.
- Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018.
- Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses, terminado el 30 de junio de 2018.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Balance intermedio a 30 de junio de 2018**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2018 (*)	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		15.220.512	14.014.916
Inmovilizado intangible	5	1.759	-
Aplicaciones informáticas		1.759	-
Inversiones inmobiliarias	4	15.217.753	14.013.916
Terrenos		8.667.000	7.853.377
Construcciones		5.710.067	5.388.944
Instalaciones técnicas y Otro inmovilizado material		831.686	724.095
Inmovilizado en curso		9.000	47.500
Inversiones financieras I/p	6	1.000	1.000
Valores representativos de deuda		1.000	1.000
ACTIVO CORRIENTE		4.081.665	1.262.111
Existencias	7	3.004.966	-
Anticipos proveedores		3.004.966	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		26.109	13.382
Deudores varios	6	21.180	2.000
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	4.929	11.382
Inversiones financieras a corto plazo	6	96.168	26.961
Otros activos financieros		96.168	26.961
Periodificaciones a corto plazo		14.935	27.656
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	939.487	1.194.112
Tesorería		939.487	1.194.112
TOTAL ACTIVO		19.302.177	15.277.027

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Balance intermedio a 30 de junio de 2018**

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2018 (*)	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		10.547.011	7.051.450
FONDOS PROPIOS		10.547.011	7.051.450
Capital	9.1	12.052.850	7.703.000
Capital escriturado		12.052.850	7.703.000
Acciones y participaciones patrim. Prop.	9.1	(300.000)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(651.550)	(264.996)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(651.550)	(264.996)
Resultado del ejercicio		(554.289)	(386.554)
PASIVO NO CORRIENTE		8.254.799	7.737.790
Deudas a largo plazo	10	8.254.799	7.737.790
Deudas con entidades de crédito		8.254.799	7.737.790
PASIVO CORRIENTE		500.367	487.787
Provisiones a corto plazo		-	9.753
Deudas a corto plazo	10	349.919	431.113
Deudas con entidades de crédito		213.064	61.958
Otros pasivos financieros		136.855	369.155
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		150.448	46.921
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10	-	12.536
Acreeedores varios	10	148.105	33.103
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	2.343	1.282
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		19.302.177	15.277.027

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia****correspondiente al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018**

(Expresada en euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2018 (*)	30/06/2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	591.978	218.872
Ingresos por arrendamientos		591.978	218.872
Otros gastos de explotación		(934.184)	(294.759)
Servicios exteriores	12.2	(920.289)	(294.206)
Tributos		(13.895)	(553)
Amortización del inmovilizado	4, 5, 12.3	(102.804)	(42.528)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Otros resultados		4.049	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(440.961)	(118.415)
Ingresos financieros		-	1.405
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	1.405
De terceros		-	1.405
Gastos financieros	12.4	(113.328)	(36.897)
Por deudas con terceros		(113.328)	(36.897)
RESULTADO FINANCIERO		(113.328)	(35.492)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(554.289)	(153.907)
Impuesto sobre beneficios	11.1	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(554.289)	(153.907)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(554.289)	(153.907)

(*) Datos no auditados.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio
correspondiente al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018
(Expresado en euros)**

A) Estado de ingresos y gastos intermedio reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	30/06/2018 (*)	30/06/2017(*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(554.289)	(153.907)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Efecto impositivo	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(554.289)	(153.907)

(*) Datos no auditados.

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9.1)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	5.453.000	-	(8)	(264.988)	5.188.004
Ajustes por errores 2016	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 1 DE ENERO DE 2017	5.453.000	-	(8)	(264.988)	5.188.004
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(153.907)	(153.907)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(264.988)	264.988	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017 (*)	5.453.000	-	(264.996)	(153.907)	5.034.097
SALDO FINAL DEL AÑO 2017	7.703.000	-	(264.996)	(386.554)	7.051.450
Ajustes por errores 2017	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 1 DE ENERO DE 2018	7.703.000	-	(264.996)	(386.554)	7.051.450
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(554.289)	(554.289)
Operaciones con socios o propietarios					
Aumentos de capital (Nota 9.1)	4.349.850	-	-	-	4.349.850
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(386.554)	386.554	-
SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018 (*)	12.052.850	(300.000)	(651.550)	(554.289)	10.547.011

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

**Estado de flujos de efectivo intermedio
correspondiente al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018
(Expresado en euros)**

	Notas	30/06/2018(*)	30/06/2017(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(554.289)	(153.907)
Ajustes del resultado		206.379	70.719
Amortización del inmovilizado	4 y 5	102.804	42.528
Variación de provisiones		(9.753)	(7.301)
Ingresos financieros		-	(1.405)
Gastos financieros	12.4	113.328	36.897
Cambios en el capital corriente		(3.202.951)	974.436
Existencias		(3.004.966)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		(12.727)	16.560
Otros activos corrientes		(56.486)	(2.026)
Acreedores y otras cuentas a pagar		103.528	(7.432)
Otros pasivos corrientes		(232.300)	967.334
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(113.328)	(35.492)
Pagos de intereses		(113.328)	(36.897)
Cobros de intereses		-	1.405
		(3.664.189)	855.757
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(1.308.401)	(5.080.926)
Inmovilizado intangible	5	(1.790)	-
Inversiones inmobiliarias	4	(1.306.611)	(5.080.926)
		(1.308.401)	(5.080.926)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.049.850	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	9.1	4.349.850	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9.1	(300.000)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		668.115	5.142.605
Deudas con entidades de crédito		668.115	5.142.605
		4.717.965	5.142.605
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(254.625)	917.436
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	1.194.112	336.134
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	939.487	1.253.570
		(254.625)	917.436

(*) Datos no auditados.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.) (en adelante la Sociedad), se constituyó por tiempo indefinido en escritura pública de 16 de noviembre de 2015 como EXCEM CAPITAL PARTNERS, S.L. UNIPERSONAL, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 93. Con fecha de 25 de enero de 2018 se elevó a escritura pública ante notario la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada en Sociedad Anónima, cambiando su denominación social y el 27 de febrero de 2018, la Junta General incorporó el término "SOCIMI" en la denominación social de la compañía.

La sociedad tiene por objeto social:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residente o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.
- (iv) Las tenencias de acciones o participaciones de Instituciones Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La moneda funcional es el euro, la cual corresponde a la moneda del entorno económico principal en el cual opera la Sociedad.

El 17 de agosto de 2016 la Sociedad comunicó su acogimiento al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2016 (ver Nota 11). La Sociedad ha iniciado su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil el pasado día 19 de julio de 2018.

Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Excem Management, S.L. (en adelante la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad. De esta manera, las partes establecen un contrato refundido de prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión hasta el 29 de septiembre de 2026 prorrogable de forma automática por periodos de cinco años. El 27 de septiembre de 2017 se firmó una novación modificativa de dicho contrato de gestión en el que se modifica el cálculo de la comisión de éxito, así como se añadió la comisión de "flipping". A la fecha de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad no tiene personal. A partir del 1 de abril de 2018, la comisión de gestión de rentas pasa a ser del 17%.

La retribución de la Gestora por los servicios objeto de prestación bajo el contrato de gestión se divide en el pago de las siguientes comisiones:

- Comisión base: la Gestora tendrá derecho a recibir anualmente un 0,8% del saldo disponible para la adquisición de inmuebles o el 0,8% del valor de la cartera de inmuebles.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

- Comisión de éxito: la Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de éxito cuando se produzca la desinversión de un inmueble que haya permanecido en el activo de la Sociedad arrendado durante al menos tres años, dicha comisión será igual al 10% del exceso del retorno en el caso de que la TIR de la Sociedad sea igual o superior al 8% y un 20% del exceso del retorno en el caso de que la TIR de la Sociedad sea igual o superior al 10%.
- Comisión por adquisición: la Gestora tendrá derecho a percibir el 1% sobre el precio de compra de cada inmueble que aparezca en la correspondiente escritura pública de compraventa.
- Comisión por desinversión: la Gestora tendrá derecho a percibir el 2% sobre el precio de transmisión neto de cada inmueble.
- Comisión por volumen de rentas y prestación de servicios de operador: la Gestora tendrá derecho a una comisión mensual que ascenderá, como máximo, al 23% sobre la renta de alquiler de los inmuebles puestos en arrendamiento, en la actualidad, desde el 1 de abril de 2018, se está aplicando un 17% sobre las rentas de los alquileres.
- Comisión flipping: La gestora tendrá derecho a percibir el 3% sobre el precio de compra de cada inmueble que aparezca en la escritura pública de compraventa, 3% sobre el precio de la reforma-mobiliario y 3% de la desinversión final. Esta operación se realizará en el mismo ejercicio.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y NOTAS

Los estados financieros intermedios y notas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios y las notas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Los Administradores han preparado los estados financieros intermedios y las notas a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en España en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Comparación de la información

Los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017.

Asimismo, las notas explicativas incluyen información de los mismos periodos del ejercicio anterior.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo periodo son los siguientes:

Cálculo de provisiones y posibles pasivos contingentes asociados a los pagos variables o incentivos de contratos firmados por la Sociedad.

La Dirección de la Sociedad evalúa en cada cierre, el retorno estimado de los accionistas en caso de una venta de sus activos o de la Sociedad de acuerdo con las posibles estrategias de desinversión, y una vez descontados los gastos de las transacciones en dicho momento (legales, fiscales, etc.) para el posible devengo y registro de los honorarios de éxito.

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro en las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad realizan una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados en caso de venta del activo mediante transacciones comparables y considerando las condiciones actuales de mercado (ver nota 4.2).

Cumplimiento del régimen fiscal Socimi

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple totalmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes estados financieros.

2.4 Distribución del resultado

A 30 de junio de 2018 la Sociedad ha obtenido unas pérdidas por importe de 554.280 euros. Los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de aplicación de resultados al 30 de junio de 2018, al tratarse de un periodo intermedio.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estos estados financieros intermedios son los siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas desarrolladas por la propia Sociedad que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para la activación de los gastos de desarrollo, así como los costes de las adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada de 6 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se producen.

3.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos después del 1 de enero de 2008, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias como un componente del mismo, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos de las inversiones inmobiliarias se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	50 años
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 años
Mobiliario	10 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

3.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del periodo, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de los activos a dicha fecha. La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a 22 de febrero de 2018, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información externas.

La valoración realizada por los tasadores se ha realizado según las normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a la RICS, están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

3.4 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

3.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

3.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Derivados de cobertura

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura. Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 3.6.

3.7 Coberturas contables

La Sociedad realiza operaciones de cobertura del valor razonable de las cuentas a cobrar en moneda extranjera, operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos de la Sociedad.

La Sociedad para medir la eficacia de las coberturas realiza pruebas para verificar que las diferencias producidas por las variaciones del valor de los flujos del elemento cubierto y su cobertura se mantienen dentro de un rango de variación del 80% al 125% a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica las operaciones de cobertura realizadas en las siguientes categorías:

- Coberturas de valor razonable: Cubren el riesgo a las variaciones en el valor razonable de las cuentas a cobrar por modificaciones en los tipos de cambio. Las variaciones producidas por las diferencias de cambio, tanto en el valor del instrumento de cobertura como del elemento cubierto, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Coberturas de flujos de efectivo: Cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan permutas financieras. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecta al resultado.
- Cobertura de la inversión neta en una entidad extranjera: Cubre el riesgo de tipo de cambio de la inversión neta en la sucursal de Estados Unidos. La cobertura se realiza mediante un crédito en dólares. Los cambios de valor del instrumento de cobertura se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en que se produzca la enajenación o disposición de la inversión en la sucursal.

3.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

3.9 Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

La Sociedad ha optado por aplicar, desde 1 de enero de 2016, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 17 de agosto de 2016.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los “real estate investment trusts” (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes estados financieros intermedios.

3.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3.11 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

3.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

3.13 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Notas explicativas****correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018****4. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Saldo final (*)
Primer semestre 2018				
Coste				
Terrenos	7.853.377	705.000	108.623	8.667.000
Construcciones	5.474.986	370.355	8.877	5.854.218
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	767.789	152.256	-	920.045
Inmovilizado en curso	47.500	79.000	(117.500)	9.000
	14.143.652	1.306.611	-	15.450.263
Amortización acumulada				
Construcciones	(86.042)	(58.109)	-	(144.151)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(43.694)	(44.665)	-	(88.359)
	(129.736)	(102.774)	-	(232.510)
Valor neto contable	14.013.916	1.203.837	-	15.217.753

(*) Datos no auditados

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2017					
Coste					
Terrenos	3.357.000	4.605.000	-	(108.623)	7.853.377
Construcciones	2.248.811	3.247.303	51.288	(72.416)	5.474.986
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	71.443	717.988	-	(21.642)	767.789
Inmovilizado en curso	98.788	-	(51.288)	-	47.500
	5.776.042	8.570.291	-	(202.681)	14.143.652
Amortización acumulada					
Construcciones	(6.285)	(79.757)	-	-	(86.042)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(647)	(43.047)	-	-	(43.694)
	(6.932)	(122.804)	-	-	(129.736)
Valor neto contable	5.769.110	8.447.487	-	(202.681)	14.013.916

4.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del primer semestre de 2018 han sido fundamentalmente por la adquisición de un inmueble en la calle Ferraz, por importe de 475.000 euros y un inmueble en la calle Ventura Rodríguez por un importe de 700.000 euros.

Las altas del ejercicio 2017 se debieron fundamentalmente a la adquisición de inmuebles en las siguientes ubicaciones de Madrid, Don Ramón de la Cruz nº 100 por importe de 470.000 euros, Doctor Esquerdo nº 20 por importe de 490.000 euros, Andrés Mellado nº 67 por importe de 445.000 euros, Donoso Cortés nº 86 por importe de 390.000 euros, Francisco Silvela nº 69 por importe de 570.000 euros, Maudes nº 50 por importe de 380.000 euros, Bailén nº 49 por importe de 600.000 euros, Colegiata nº 11 por importe de 715.000 euros, Bordadores nº 4 por importe de 485.000 euros, San Bernardo nº 124 por importe de 530.000 euros, Colegiata nº 9 por importe de 550.000 euros, Conde de Romanones nº 13 por importe de 595.000 euros, Fúcar nº 22 por importe de 495.000 euros, Joaquín María López nº 23 por importe de 475.000 euros y General Moscardó nº 26 por importe de 485.000 euros.

Adicionalmente se compraron dos inmuebles, uno en la calle Antonio López 50 y otro en Plaza Vilaflor 5, los cuales se vendieron en septiembre y diciembre de 2017, respectivamente; lo que se conoce

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

como operaciones de *flipping*.

4.2 Otra información

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento han ascendido a 591.978 de euros durante este primer semestre de 2018 (218.872 euros durante el primer semestre 2017) (Ver Nota 12.1).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 30 de junio de 2018, calculado en función de las tasaciones bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por el experto independiente Grupo Tasvalor S.A. asciende a 21.942.284 euros (18.940.650 euros a 31 de diciembre de 2017) (excluyendo el inmovilizado en curso).

La Sociedad tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2018 por un valor neto contable de 15.217.753 euros como garantía de préstamos por importe de 8.664.000 euros a dicha fecha (Ver Nota 10).

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del inmovilizado intangible son los siguientes movimientos que componen las distintas partidas:

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final (*)
Primer semestre 2018				
Coste				
Aplicaciones informáticas	0	1.790	-	1.790
	0	1.790	-	1.790
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	0	(31)	-	(31)
	0	(31)	-	(31)
Valor neto contable	0	1.759	-	1.759

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
	30/06/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	1.000
	1.000	1.000
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	117.348	28.961
	117.348	28.961
	118.348	29.961

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros	
	30/06/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	1.000
	1.000	1.000
Activos financieros a corto plazo		
Deudores varios	21.180	2.000
Inversiones financieras a corto plazo	96.168	26.961
	117.348	28.961
	118.348	29.961

(*) Datos no auditados

6.1 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30/06/2018 (*)	31/12/2017
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.180	2.000
Fianzas entregadas y pagos anticipados	96.168	26.961
	117.348	28.961
	117.348	28.961

(*) Datos no auditados

Los Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar corresponden fundamentalmente a los anticipos realizados a la gestoría para las operaciones de adquisición de activos.

Las fianzas entregadas corresponden a los depósitos de las fianzas recibidas de los arrendatarios y que son depositadas ante el IVIMA, los mismos se clasifican a corto plazo por ser la duración de los contratos inferior a un año. También en esta partida existe un depósito pignorado en la entidad Abanca por importe de 15.000 euros.

El valor razonable de estos activos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

7. EXISTENCIAS

	30/06/2018 (*)	31/12/2017
Anticipos de proveedores	3.004.966	-
	3.004.966	-

(*) Datos no auditados

El día 27 de marzo de 2018 se firmó un contrato de arras para la adquisición de un edificio en la calle Doctor Cortezo, 15, por el cual se pagaron 1.500.000 euros y que se formalizará una vez la Sociedad comience a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Posteriormente, el día 4 de junio de 2018 se pagaron otros 1.500.000 euros en concepto de arras para la adquisición del edificio indicado anteriormente.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Finalmente, el 20 de julio de 2018 se formalizó la compraventa del Edificio en la c/ Doctor Cortezo, 15 por un importe total de 7,5 millones de euros (ver nota 14).

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30/06/2018 (*)	31/12/2017
Caja		-
Cuentas corrientes a la vista	939.487	1.194.112
	939.487	1.194.112

(*) Datos no auditados

El efectivo y otros activos equivalentes corresponden a saldos de cuentas corrientes y de caja, dichos saldos son de libre disposición.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2015, el capital de la Sociedad estaba compuesto por 3.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas.

El 17 de agosto de 2016, el accionista único Excem Grupo 1971, S.A. realiza la transmisión de sus 3.000 participaciones sociales a favor del nuevo socio único, la mercantil Excem Management, S.L.U., realizada mediante escritura otorgada ante notario.

El 17 de agosto de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 5.100.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 5.100.000 euros. Cinco millones de participaciones fueron asumidas por la Sociedad Germina Finance, S.L. y las 100.000 restantes fueron suscritas en esa fecha por Excem Grupo 1971, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encontraban desembolsadas.

El 29 de septiembre de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 150.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 150.000 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por Excem Grupo 1971, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encontraban desembolsadas.

El 22 de diciembre de 2016, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 200.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 200.000 euros. La ampliación fue suscrita en su totalidad por Lexington, S.L. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encontraban desembolsadas.

El 29 de julio de 2017, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 1.200.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total de la ampliación ascendió a 1.200.000 euros. Lexington S.L. suscribió 150.000 euros, David Doral de la Peña 100.000 euros, Arroyo Caño Real S.L. 100.000 euros, Evolvía S.A.U. 150.000 euros, Falben 2010 S.L. 250.000 euros, Construcciones Enadia 91 S.A. 150.000 euros, Xiao Yuan Wang 150.000 euros e Inversiones Gavical S.L. 150.000 euros. A fecha 31 de diciembre de 2017 se encontraban desembolsadas la totalidad de las acciones.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

El 11 de diciembre de 2017, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 1.200.000 acciones, declarándose incompleta, suscribiéndose 1.050.000 euros de ampliación. Promociones e Inversiones Camporeal S.A. 150.000 euros, Ángel Más Murcia 150.000 euros, Pablo González Rodríguez 150.000 euros, Enrique Martel Castro 150.000 euros, Eduardo Navarrete Sánchez 150.000 euros, Arcadia Asset S.L. 150.000 euros y Construcciones Enadia 91 S.A. 150.000 euros. A fecha 31 de diciembre de 2017 se encontraban desembolsadas la totalidad de las acciones.

A 31 de diciembre de 2017, la cifra de capital social de la Sociedad era de 7.703.000 euros.

La ampliación de capital por importe de 250.000 euros aportada por Interprovincial, S.L. desembolsada el 14 de diciembre de 2017, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2018 y elevada a escritura pública el 27 de marzo de 2018. Dicha ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil el 6 de abril de 2018.

Simultáneamente, el 27 de febrero de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 4.000.000 euros, declarándose incompleta, suscribiéndose 3.999.850 euros de ampliación Construcciones Enadia 91 S.A. suscribió 150.000 euros, Lexington S.L. 250.000 euros, Arcadia Asset S.L. 150.000 euros, New Winds Group S.L. 150.000 euros, Excem USA LLC 249.850 euros, Enrique Muñoz Álvarez-Net 300.000 euros, Antonio Vázquez Pallas 200.000 euros, Manuel Martín Espada 200.000 euros, María Casas González 150.000 euros, María Victoria Sánchiz Suárez 150.000 euros, Paulino Borralló Pérez-Coca 150.000 euros, Jesús Díaz de la Hoz 150.000 euros, Miguel Sanjurjo Álvarez 150.000 euros, Javier López Andreo 150.000 euros, Juan Manuel García de Polavieja 150.000 euros, Guillermo Massó López 150.000 euros, DAU Arquitectura S.L.P. 150.000 euros, Patricio de Antonio Lorenzo 150.000 euros, Julio Balaguer Abadía 150.000 euros, Pedro Richi Alberto 150.000 euros, Mario Lara Sanz 150.000 euros, Mar Gallardo Mateo 150.000 euros, Malcolm Lloyd 150.000 euros, Antonio Sánchez Recio 100.000 euros.

Simultáneamente, el 27 de febrero de 2018, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la emisión de 100.000 acciones nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todo ello mediante aportaciones dinerarias, que suscribe íntegramente Mónica Altaras Amran.

Por tanto, al 30 de junio de 2018, el capital estaba compuesto por 12.052.850 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y no cotizan en bolsa y se encuentran desembolsadas en su totalidad.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 30 de junio es el siguiente:

INVERSORES a 30/06/2018 (*)		INVERSORES A 31/12/2017	
INVERSOR	PORCENTAJE	INVERSOR	PORCENTAJE
Germina Finance	40,75%	Germina Finance	64,9%
Lexington	4,89%	Excem Grupo	3,25%
Construcción Enadia 91	3,67%	Falben 2010	3,25%
Otros inversores	48,91%	Otros inversores	28,6%
Autocartera	1,78%		
TOTAL	100%	TOTAL	100%

(*) Datos no auditados

En mayo de 2018 la Sociedad adquirió acciones propias por valor de 300.000,40 euros, en el cual cada inversor aportó un 1,778% de su cartera para ponerlas a disposición de GVC Gaesco en su función de Proveedor de Liquidez.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

9.2 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del Capital Social.

La Reserva Legal podrá utilizarse para aumentar el Capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del Capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del Capital Social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/18 (*)	31/12/17	30/06/18 (*)	31/12/17	30/06/18 (*)	31/12/17
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	8.254.799	7.737.790	-	-	8.254.799	7.737.790
	8.254.799	7.737.790	-	-	8.254.799	7.737.790
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	213.064	61.958	284.960	414.794	498.024	476.752
	213.064	61.958	284.960	414.794	498.024	476.752
	8.467.863	7.799.748	284.960	414.794	8.752.823	8.214.542

(*) Datos no auditados

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/18 (*)	31/12/17	30/06/18 (*)	31/12/17	30/06/18 (*)	31/12/17
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	8.254.799	7.737.790	-	-	8.254.799	7.737.790
	8.254.799	7.737.790	-	-	8.254.799	7.737.790
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito	213.064	61.958	-	-	213.064	61.958
Otras deudas a corto plazo	-	-	136.855	369.155	136.855	369.155
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	-	-	12.536	-	12.536
Acreeedores varios	-	-	148.105	33.103	148.105	33.103
	213.064	61.958	284.960	414.794	498.024	476.752
	8.467.863	7.799.748	284.960	414.794	8.752.823	8.214.542

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

10.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30/06/18 (*)	31/12/17
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	8.450.936	7.922.042
Gastos de formalización de deuda	(196.137)	(184.252)
	8.254.799	7.737.790
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	213.064	61.958
	213.064	61.958
	8.467.863	7.799.748

(*) Datos no auditados

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable, excepto para los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo a tipo de interés fijo. El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo y corto plazo era 8.467.863 euros al 30 de junio de 2018 (7.799.748 euros al 31 de diciembre de 2017).

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Bankinter	29/11/2017	285.000	1,76% hasta 29-11-18 Euribor 1Año + 1,76%	Mensual (desde 29-5-2019)	29/11/2032	Joaquín M ^a López 23, 2º, D
Sabadell	05/12/2017	291.000	1,92% hasta 30-11-18 Euribor 1Año + 2,10%	Trimestral (desde 31-03-2020)	30/09/2032	General Moscardó 26, 1º, 3
Targobank	22/02/2018	285.000	2,25% hasta 22-2-19 Euribor 1Año + 2,25%	Mensual (desde 22-2-2019)	22/02/2034	Ferraz 69, 1º, Izda.
Bankinter	19/01/2018	385.000	1,76% hasta 19-1-19 Euribor 1Año + 1,76%	Mensual (desde 19-7-2019)	19/01/2033	Ventura Rodríguez 11, 1º Izda.
Sabadell	24/04/2017	270.000	1,931% Hasta 30-6-17 Euribor 6M+2,1% resto	Trimestral (desde 30-6-2019)	31/03/2032	Vallehermoso 69, 1º, D
Sabadell	26/01/2017	363.000	1,91% durante 1S Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 25-04-2019)	23/01/2032	San Bernardo 10, 1º, Izda.
Popular	08/02/2017	345.000	1,875% hasta 4-2-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04/03/2032	Cardenal Cisneros 86, 2º A
Popular	16/02/2017	267.000	1,875% hasta 4-2-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04/03/2032	Hermosilla 118, 1º Izda.
Popular	03/03/2017	300.000	1,875% hasta 4-3-2018 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-04-2019)	04/03/2032	Hilarión Eslava 58, 2º Dcha.
Sabadell	03/03/2017	300.000	1,909% durante 1S Euribor 6M+2,25% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Jorge Juan 82, 2º, 6
Bankinter	13/03/2017	234.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 13-10-2018)	13/03/2032	Donoso Cortés 86, 1º Izda.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Liberbank	16/03/2017	332.000	1,45% durante 1S Euribor año+1,45% resto	Mensual (desde 16-04-2018)	16/03/2032	Alcalá 182, 3º, Izda.
Bankinter	17/03/2017	342.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 17-10-2018)	17/03/2032	Francisco Silvela 69, 2º, C
Bankinter	12/04/2017	228.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 12-11-2018)	12/04/2032	Maudes 50, 1º, A
Bankinter	25/04/2017	294.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 25-11-2018)	25/04/2032	Dr. Esquerdo 20, 1º, Izda.
Liberbank	16/05/2017	353.000	1,88% durante 1S Euribor año+1,88% resto	Mensual (desde 16-11-2018)	16/04/2032	San Bernardo 97-99, 2º, K
Sabadell	12/06/2017	429.000	1,85% Hasta 31-12- 2017 Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-9-2019)	30/06/2027	Colegiata 11, 3º, B
Sabadell	27/06/2017	318.000	1,85% durante 1S Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	30/06/2027	San Bernardo 124, 2º, Izda.
Bankinter	29/06/2017	282.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-01-2019)	29/06/2032	Ramón de la Cruz 100, 1º, A
Bankinter	29/06/2017	267.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 29-01-2019)	29/07/2032	Andrés Mellado 67, 5º, Dcha
Sabadell	29/06/2017	360.000	1,851% durante 1S Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral (desde 30-09-2019)	30/06/2027	Bailén 49, 2º, D
Bankinter	24/07/2017	297.000	1,75% durante 1 año Euribor año+1,75% resto	Mensual (desde 24-02-2019)	24/07/2032	Fucar 22, 1º, Dcha
Abanca	26/07/2017	330.000	1,5% hasta 31-7-2018 Euribor año+1,5% resto	Mensual (desde 01-03-2018)	01/08/2032	Colegiata 9, 1º, Izda.
Liberbank	07/08/2017	287.000	2,35% durante 1S Euribor año+2,35% resto	Mensual (desde 07-03-2019)	07/08/2032	Bordadores 4, 2º, Dcha.
Caja Rural	24/08/2017	357.000	1,851% durante 1 año Euribor año+2,00% resto	Mensual	24/08/2032	C. Romanones 13, 1º, Izda.
Sabadell	14/12/2016	219.000	2,65%	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Ronda de Valencia 8, 2º, I
Sabadell	14/12/2016	350.000	1,958% durante 1S Euribor 6M+2,15% resto	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Rey Francisco 10, 5º, Dcha.
Popular	14/12/2016	294.000	1,875% hasta 4-12- 2017 Euribor año+1,95% resto	Mensual (desde 4-02-2019)	04/01/2032	Aviación Española 12, 2º B
Total		8.664.000				
Gastos de formalización		(196.137)				
		8.467.863				

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Notas explicativas****correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018**

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 30 de junio es el siguiente, teniendo en cuenta que todas las operaciones se han firmado a un plazo de 15 años:

	30/06/18 (*)	31/12/17
Año 2018	46.259	61.958
Año 2019	405.538	370.228
Año 2020	516.421	477.150
Año 2021	550.031	510.250
Más de cinco años	6.948.833	6.379.744
	8.467.863	7.799.748

(*) Datos no auditados

En el mes de febrero de 2018 se han cerrado tres operaciones IRS (Interest Rate Swap) con Bankinter, Banco de Sabadell y Banco Popular, con objeto de cubrir a tipo fijo la evolución del Euribor de la cartera de préstamos de dichas entidades financieras.

El resumen de la operación de cobertura de tipo de interés con el Banco Popular es el siguiente:

IRS Banco Popular			
Fecha operación	13/02/2018	13/02/2018	13/02/2018
Fecha inicio	04/12/2018	04/02/2019	04/03/2019
Fecha vencimiento	04/12/2025	04/02/2026	04/03/2026
Nominal	294.000	612.000	300.000
Tipo fijo	1,35%	1,35%	1,35%

El resumen de la operación de cobertura de tipos de interés con Bankinter es el siguiente:

IRS Bankinter	
Fecha operación	07/02/2018
Fecha inicio	07/02/2019
Fecha vencimiento	07/02/2025
Nominal	2.571.
Tipo fijo	1,30%

El resumen de la operación de cobertura de tipos de interés con Banco Sabadell es el siguiente:

IRS Banco Sabadell		
Fecha operación	23/02/2018	26/02/2018
Fecha inicio	25/01/2019	31/12/2018
Fecha Vencimiento	27/01/2025	31/12/2024
Nominal	354.833	1.737.913
Tipo fijo	1,18%	1,17%

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

10.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30/06/18 (*)	31/12/17
A corto plazo		
Fianzas	128.134	112.692
Otras deudas a corto plazo	8.721	256.463
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	148.105	45.639
	284.960	414.794
	284.960	414.794

(*) Datos no auditados

El valor razonable de estos pasivos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

Fianzas recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 126.484 euros (108.546 euros a 31 de diciembre de 2017). La cantidad restante son depósitos recibidos por los vendedores de inmuebles, para hacer frente a las provisiones de fondos de notaría que les corresponden.

Otras deudas a corto plazo

La deuda a 30 de junio de 2018 corresponde a facturas y provisiones de proveedores.

En 2017 un importe de 250.000 euros correspondía a la ampliación de capital aportada por Interprovincial, S.L. desembolsada el 14 de diciembre de 2017 y aprobada por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2018. Dicha ampliación fue elevada a escritura pública el 27 de marzo de 2018.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	30/06/18 (*)	31/12/17
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 13.1)	-	12.536
Acreedores varios	148.105	33.103
	148.105	45.639

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	30/06/2018 (*)	31/12/2017
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	28	15
Ratio de operaciones pagadas	30	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	12
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	444.468	1.101.714
Total pagos pendientes	148.105	33.103

(*) Datos no auditados

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	30/06/18 (*)	31/12/17
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	4.929	11.382
	4.929	11.382
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(2.343)	(1.282)
	(2.343)	(1.282)

(*) Datos no auditados

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	30/06/18 (*)	30/06/17 (*)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(554.289)	(153.907)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(554.289)	(153.907)

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

(Miles de euros)	30/06/18 (*)		30/06/17 (*)	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(554.289)	-	(153.907)	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	-	-	-	-

(*) Datos no auditados

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre: no existen.
- b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley
 - b.1) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general: -
 - b.2) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%: -
 - b.3) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%: -
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley no existen
 - c.1) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general:
 - c.2) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y el 19%:
 - c.3) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%:
- d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: no existen.
 - d.1) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general:
 - d.2) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%:
 - d.3) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%:
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores: no existen
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**Notas explicativas****correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018**

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Ronda de Valencia, 8	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
Rey Francisco, 10	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
Aviación Española, 12	Vivienda en Madrid	28/09/2016	SI
Vallehermoso, 69	Vivienda en Madrid	28/09/2016	SI
San Bernardo 10	Vivienda en Madrid	03/11/2016	SI
Hilarión Eslava 58	Vivienda en Madrid	27/12/2016	SI
San Bernardo 97-99	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Cardenal Cisneros 86	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Hermosilla 118	Vivienda en Madrid	02/12/2016	SI
Alcalá 182	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Jorge Juan 82	Vivienda en Madrid	30/12/2016	SI
Don Ramón de la Cruz 100	Vivienda en Madrid	13/01/2017	SI
Doctor Esquerdo 20	Vivienda en Madrid	17/02/2017	SI
Andrés Mellado 67	Vivienda en Madrid	06/03/2017	SI
Donoso Cortés 86	Vivienda en Madrid	13/03/2017	SI
Francisco Silvela 69	Vivienda en Madrid	17/03/2017	SI
Maudes 50	Vivienda en Madrid	17/04/2016	SI
Bailén 49	Vivienda en Madrid	29/06/2017	SI
Colegiata 11	Vivienda en Madrid	12/06/2017	SI
Bordadores 4	Vivienda en Madrid	14/07/2017	SI
San Bernardo 124	Vivienda en Madrid	26/06/2017	SI
Colegaita 9	Vivienda en Madrid	26/07/2017	SI
Conde de Romanones 13	Vivienda en Madrid	05/07/2017	SI
Fúcar 22	Vivienda en Madrid	24/07/2017	SI
Joaquín María López 23	Vivienda en Madrid	28/11/2017	SI
General Moscardó 26	Vivienda en Madrid	01/12/2017	SI
Ferraz, 69	Vivienda en Madrid	04/01/2018	SI
Ventura Rodríguez, 11	Vivienda en Madrid	22/01/2018	SI

- g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley: no existen
- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: los indicados en el punto f.
- i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. No existen.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocio del primer semestre de 2018 corresponde a los ingresos por el alquiler de los inmuebles adquiridos en Rey Francisco 10, San Bernarno 10, Vallehermoso, 69, Ronda de Valencia 8, Aviación Española 12, Hermosilla 118, Cardenal Cisneros 86, San Bernardo 97-99, Alcalá 182, Hilarión Eslava 58, Jorge Juan 82, Don Ramón de la Cruz 100, Doctor Esquerdo 20, Andrés Mellado 67, Donoso Cortés 86, Francisco Silvela 69, Maudes 50, Bailén 49, Colegiata 11, Bordadores 4, San Bernardo 124, Colegiata 9, Conde de Romanones 13, Fúcar 22, Ferraz 69, Ventura Rodriguez 11, General Moscardó 26 y Joaquín María López 23, todos ellos situados en Madrid.

La totalidad de los ingresos de la Sociedad han sido obtenidos en territorio español.

12.2 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	30/06/2018 (*)	30/06/2017 (*)
Reparaciones y conservación	9.794	2.455
Servicios profesionales independientes	804.329	232.174
Primas de seguros	9.504	3.072
Servicios bancarios	2.753	2.866
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.132	4.056
Suministros	76.340	35.085
Otros servicios	11.437	14.498
	920.289	294.206

(*) Datos no auditados

12.3 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	30/06/18 (*)	30/06/17 (*)
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	102.773	42.528
Inmovilizado intangible	31	-
	102.804	42.528

(*) Datos no auditados

12.4 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	30/06/18 (*)	30/06/17 (*)
Intereses por deudas con terceros	94.828	36.048
Préstamos y créditos con entidades de créditos	18.500	849
Otros gastos financieros		
	113.328	36.897

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el primer semestre de 2018 y en el ejercicio 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Excem Grupo 1.971, S.A. Excem Management, S.L.U.	Empresa del grupo Empresa asociada

13.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Empresas asociadas
Ejercicio 2017 Proveedores (Nota 10.2)	(12.536)

(*) Datos no auditados

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Total (*)
Primer semestre de 2018 Servicios exteriores	-	490.663	490.663

(*) Datos no auditados

El detalle de los mismos lo componen lo siguiente.

Comisión base capital:	39.136€
Comisión gestión rentas:	129.317€
Canal inversor:	112.758€
Comisión valoración RICS	209.452€

	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Total (*)
Primer semestre de 2017 Servicios exteriores		197.038	197.038

El detalle de los mismos lo componen lo siguiente.

Comisión base capital:	10.023€
Comisión adquisiciones:	73.561€
Comisión gestión de rentas:	53.195€
Comisión financiación:	50.344€
Comisiones flipping:	9.915€

Los gastos de gestión se basan en los acuerdos estipulados en el contrato de gestión (nota 1).

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

El resto de transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

13.2 Administradores y alta dirección

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(euros)	30/06/18 (**)	2017
Administradores	-	-
Sueldos	-	-
Dietas	-	-
Alta dirección (*)	-	-

(*) La Sociedad no tiene personal al 30 de junio de 2018.

(**) Datos no auditados

Durante el primer semestre de 2018 y 2017 la Sociedad no ha pagado ninguna remuneración correspondiente a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de la sociedad en la que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Al 30 de junio de 2018 y 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 2018 y 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Durante el ejercicio 2017 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 7.055,90 euros y a 30 de junio de 2018 se han satisfecho 6.419 euros.

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de febrero de 2018 acordó dispensar a D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la LSC y de la obligación de no competir con la Sociedad. Según el artículo 230 Régimen de imperatividad y dispensa, de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, respecto de la obligación de no competir con la Sociedad, la cual sólo podrá ser dispensada en el supuesto de que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la junta general. En todo caso, a instancia de cualquier socio, la junta general resolverá sobre el cese del administrador que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedad de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto de interés con la Sociedad.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL SEMESTRE

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y sus notas explicativas no ha habido acontecimientos posteriores al cierre distintos a los indicados en los párrafos anteriores que pudieran afectar a los presentes estados financieros intermedios y sus notas explicativas.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.

Notas explicativas

correspondientes al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018

El 20 de julio de 2018 se formalizó la compraventa del Edificio en la c/ Doctor Cortezo, 15 por un importe total de 7,5 millones de euros.

Por último, destacar que la Sociedad ha iniciado su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil el pasado día 19 de julio de 2018.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

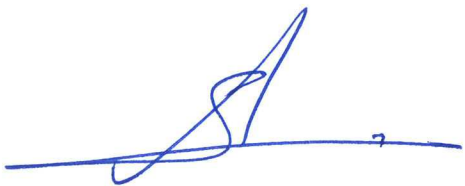
Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 en su reunión del 4 de octubre de 2018. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios que se incluyen en las páginas 1 a 33, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración,



Fdo. D. David Hatchwell Altarás



Fdo. D. Philip Hatchwell Altarás



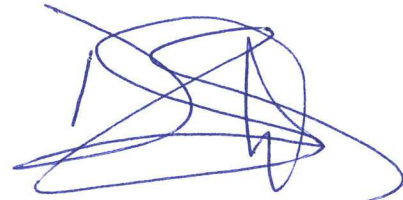
Fdo. D. Miguel Angel Luna Mansilla



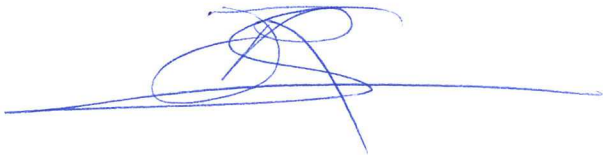
Fdo. D. Antonio González Noain



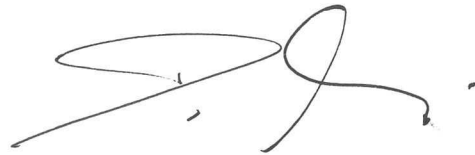
Fdo. D. Guillermo Massó López



Fdo. D. David Vega Sánchez



Fdo. D. Javier Soria Ruiz-Ogarrio



Fdo. D. Mauricio Botton Carasso
P.P. DAVID HATCHWELL