

Madrid, a 31 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, "**EXCEM SIR**" o la "**Sociedad**").

1. Informe de revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
2. Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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.

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

**Informe de revisión limitada de los estados
financieros a 30 de junio de 2019**

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 (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de Junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo 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 consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables 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 al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

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 los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período 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.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A 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".

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.



Patricia Blázquez Sevillano

Madrid, 31 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2019 Núm. 01/19/18393

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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 2019**

ÍNDICE

- Balance intermedio al 30 de junio de 2019.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Balance a 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2019 (*)	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		26.402.709	25.984.846
Inmovilizado intangible	5	72.908	26.792
Aplicaciones informáticas		72.908	26.792
Inversiones inmobiliarias	4	26.328.801	25.957.054
Terrenos		15.069.000	15.069.000
Construcciones		9.828.452	9.917.453
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.426.349	893.467
Inmovilizado en curso		5.000	77.134
Inversiones financieras l/p	6	1.000	1.000
Valores representativos de deuda		1.000	1.000
ACTIVO CORRIENTE		811.306	2.369.466
Existencias	7	154.378	43.208
Anticipos proveedores		154.378	43.208
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		94.890	59.005
Deudores varios	6	19.480	11.649
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	75.410	47.356
Inversiones financieras a corto plazo	6	323.209	1.266.352
Otros activos financieros		323.209	1.266.352
Periodificaciones a corto plazo		178.557	23.736
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	60.272	977.165
Tesorería		60.272	977.165
TOTAL ACTIVO		27.214.014	28.354.312

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2019.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Balance a 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2019 (*)	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		11.578.398	12.088.987
FONDOS PROPIOS		11.893.599	12.088.987
Capital	9.1	13.601.736	13.601.736
Capital escriturado		13.601.736	13.601.736
Prima de emisión	9.3	387.222	387.222
Acciones y participaciones patrim. Prop.	9.1	(397.664)	(334.817)
Resultados de ejercicios anteriores		(1.565.154)	(651.550)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.565.154)	(651.550)
Resultado del ejercicio		(132.841)	(913.604)
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		(315.201)	
Operaciones de cobertura	10.1	(315.201)	
PASIVO NO CORRIENTE		13.925.039	13.615.562
Deudas a largo plazo	10	13.925.039	13.615.562
Deudas con entidades de crédito		13.609.838	13.615.562
Derivados		315.201	
PASIVO CORRIENTE		1.710.578	2.649.763
Provisiones a corto plazo		23.954	-
Deudas a corto plazo		1.442.572	2.481.837
Deudas con entidades de crédito	10.1	1.325.099	2.277.541
Otros pasivos financieros	10	117.473	204.296
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		244.052	167.926
Acreeedores varios	10	241.160	165.344
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	2.892	2.582
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		27.214.014	28.354.312

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2019.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2019 (*)	30/06/2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	825.558	591.978
Ingresos por arrendamientos		825.558	591.978
Gastos de personal	12.2	(13.758)	-
Sueldos y salarios		(10.472)	-
Cargas sociales		(3.286)	-
Otros gastos de explotación		(614.993)	(934.184)
Servicios exteriores	12.3	(587.576)	(920.289)
Tributos		(27.417)	(13.895)
Amortización del inmovilizado	4, 5, 12.4	(174.855)	(102.804)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Otros resultados		(1.055)	4.049
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		20.897	(440.961)
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	12.5	(153.738)	(113.328)
Por deudas con terceros		(153.738)	(113.328)
RESULTADO FINANCIERO		(153.738)	(113.328)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(132.841)	(554.289)
Impuesto sobre beneficios	11.1	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(132.841)	(554.289)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(132.841)	(554.289)

(*) Datos no auditados.

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2019.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

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

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019"

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2019	30/06/2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(132.841)	(554.289)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
II. Por cobertura de flujos de efectivo	10.1	(315.201)	0
VII. Efecto impositivo		0	0
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(315.201)	0
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		0	0
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(448.041)	(554.289)

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

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2019"

Uds.: Euro

	Capital	Prima de emisión	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Escriturado						
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	7.703.000	0	0	(264.996)	(386.554)	0	7.051.450
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	7.703.000	0	0	(264.996)	(386.554)	0	7.051.450
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	0	(913.605)	0	(913.605)
II. Operaciones con socios o propietarios	5.898.736	387.222	(334.817)	0	0	0	5.951.141
1. Aumentos de capital	5.898.736	387.222	0	0	0	0	6.285.958
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0	0	(334.817)	0	0	0	(334.817)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0	0	0	(386.554)	386.554	0	0
2. Otras variaciones	0	0	0	(386.554)	386.554	0	0
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	13.601.736	387.222	(334.817)	(651.550)	(913.605)	0	12.088.987
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	13.601.736	387.222	(334.817)	(651.550)	(913.605)	0	12.088.987
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0	0	0	0	(132.841)	(315.201)	(448.041)
II. Operaciones con socios o propietarios	0	0	(62.547)	0	0	0	(62.547)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0	0	(62.547)	0	0	0	(62.547)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	0	(913.605)	913.605	0	0
2. Otras variaciones	0	0	0	(913.605)	913.605	0	0
E. SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019	13.601.736	387.222	(397.364)	(1.565.154)	(132.841)	(315.201)	11.578.398

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2019

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Estado de Flujo de efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	30/06/19	30/06/18
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-132.841	-554.289
2. Ajustes del resultado		323.477	337.378
a) Amortización del inmovilizado (+)	4,5,12.4	174.855	102.804
c) Variación de provisiones (+/-)		-5.116	121.246
h) Gastos financieros (+)	12.5	153.738	113.328
3. Cambios en el capital corriente		659.639	-3.333.950
a) Existencias (+/-)	7	-111.170	-3.004.966
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	6	-35.885	-12.727
c) Otros activos corrientes (+/-)	6	788.323	-56.486
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	10, 11	76.372	-27.471
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	10	-58.000	-232.300
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-153.738	-113.328
a) Pagos de intereses (-)	12.5	-153.738	-113.328
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		696.538	-3.664.189
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-592.718	-1.308.401
b) Inmovilizado intangible	5	-49.074	-1.790
d) Inversiones inmobiliarias	4	-543.644	-1.306.611
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		-592.718	-1.308.401
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-62.547	4.049.850
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			4.349.850
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	9.1	-62.547	-300.000
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-958.166	668.115
a) Emisión		0	0
b) Devolución y amortización de		-958.166	668.115
2. Deudas con entidades de crédito (-)	10	-958.166	668.115
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		-1.020.713	4.717.965
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-1.020.713	4.717.965
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-1.020.713	4.717.965
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		-916.893	-254.625
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	8	-916.893	254.625
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	977.165	1.194.112
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	60.272	939.487

(* Datos no auditados.

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2019

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 termino "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. Adicionalmente, en dicha novación, se añadió la comisión de "flipping".

El 10 de mayo de 2018 se firmó una nueva novación del contrato de gestión donde principalmente se modificaron, de nuevo, el cálculo de la comisión de éxito, introduciendo varios ejemplos y el cálculo de

la comisión por operaciones de *flipping* incluyendo también varios ejemplos. Adicionalmente se incluyeron modificaciones en la redacción de las cláusulas con el objetivo de obtener una mayor clarificación de las mismas.

El 4 de octubre de 2018, se firmó una nueva novación modificativa, redactando correctamente la cláusula relativa a la comisión base, dado que dicha comisión se devenga por el capital adicional de cada ampliación de capital.

Teniendo en cuenta las novaciones anteriormente indicadas, 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 (SDAI). En los años sucesivos, la Gestora cobrará el 0,8% del Valor de la Cartera correspondiente a los inmuebles adquiridos. A efectos de la Comisión Base, se excluirán aquellos inmuebles adquiridos con el SDAI que hayan devengado comisión en el año en curso.
- Comisión de éxito: la Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de éxito en contraprestación por la creación de valor en la Sociedad en favor de los accionistas, siempre que se cumplan las siguientes características:
 - i) La Sociedad haya aprobado una o varias Distribuciones de Capital que sean susceptibles de generar una TIR igual o superior al 8%.
 - ii) Un tercero presente a la Sociedad o la Gestora una oferta de compra vinculante e irrevocable que tenga por objeto una Desinversión Total y permita garantizar una TIR en los términos expuestos (Oferta de Compra).

La comisión consistirá en la suma de los siguientes importes:

- o 10% del importe que resulte de restar a (i) la suma de las Distribuciones de Capital que generen una TIR de entre el 8% y el 10%, ambos inclusive, (ii) la suma de las Distribuciones de Capital que generen una TIR del 8%.
- o 20% del importe que resulte de restar a (i) la suma de las Distribuciones de Capital que generen una TIR superior al 10%, (ii) la suma de las Distribuciones de Capital que generen una TIR del 10%.

El abono de esta comisión se realizará a la Gestora en la misma fecha en que se transmita a un tercero los inmuebles objetos de oferta de compra, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

En caso de rechazarse la oferta de compra por la Junta General de la Sociedad, la Sociedad reconocerá en la fecha en que se celebre dicha junta o en su caso en los 60 días naturales siguientes a la fecha en que se presentó la oferta de compra el derecho a percibir la comisión de éxito como si la venta se hubiera producido. En estos casos la comisión se abonará en un plazo máximo de 30 días naturales desde la fecha del devengo.

- 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 sin incluir a los efectos del cálculo los costes de transacción y los impuestos aplicables sobre el precio de adquisición del inmueble.
- Comisión por desinversión: la Gestora tendrá derecho a percibir el 2% sobre el precio de transmisión neto de cada inmueble, una vez descontados los costes de transacción y los impuestos aplicables en el momento de dicha adquisición.

- 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 2019, se está aplicando un 15% sobre las rentas de los alquileres.
- Comisión por flipping: En el marco de la actividad de flipping la gestora tendrá derecho a percibir Comisión 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% sobre el precio de venta de cada inmueble. Esta operación se realizará en el mismo ejercicio.

Además, tendrá derecho a una comisión de éxito que consistirá en un 20% sobre el importe que resulta de restar al Beneficio Bruto aquel beneficio que se hubiese obtenido de aplicar a la inversión inicial realizada con recursos propios una TIR del 10%. En las adquisiciones y transmisiones de inmuebles que la Gestora realice en el marco de la Actividad de Flipping, se devengará, única y exclusivamente, esta comisión por Flipping, y en ningún caso, la comisión de Éxito, la comisión por Adquisición y la comisión por Desinversión, indicadas anteriormente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ABREVIADOS 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 explicativas 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 correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de junio de 2018.

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 razonable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre 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.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

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.

La Sociedad obtiene anualmente, al cierre del ejercicio, valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias. Los Administradores realizan una evaluación del valor de cada finca registral teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes.

Los Administradores estiman que su valor en uso no difiere significativamente de su valor razonable.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de un intervalo de valores razonables. En la realización de dicha valoración, el experto independiente utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii) Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejarán la incertidumbre del factor tiempo. Así mismo, se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica, los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

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 intermedios.

Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 836.725,34 euros (280.297,53 euros al 31 de diciembre de 2018). No obstante, los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que generará el negocio crecerán debido a la finalización de las obras

en el edificio de la calle Doctor Cortezo. Adicionalmente, se tiene prevista la venta de algunos inmuebles cuya permanencia en la Sociedad ya alcanza los 3 años de antigüedad. Estas perspectivas, junto con las líneas de financiación disponibles permitirán el cumplimiento de los compromisos y las obligaciones de pago contraídas por la Sociedad y asegurar la continuidad de sus operaciones. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los presentes estados financieros intermedios atendiendo al principio de empresa en funiconamiento.

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.

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.

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 2019, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información externas. Al 30 de junio de 2019 dichas valoraciones se encuentran vigentes. Adicionalmente, los Administradores han concluido que durante este período no han acaecido hechos que impacten de forma significativa en el valor de los mismos.

La valoración realizada por los valoradores 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 intermedia. 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 intermedia 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.

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.

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 3.7.

3.7 Coberturas contables

La Sociedad realiza 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 dentro de las coberturas de flujos de efectivo.

- Las 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.

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.
- 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 Apts); 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 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 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 intermedio 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.

4 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Saldo final (*)
Primer semestre 2019				
Coste				
Terrenos	15.069.000	-	-	15.069.000
Construcciones	10.150.188	12.567	-	10.162.755
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.030.824	526.077	77.134	1.634.035
Inmovilizado en curso	77.134	5.000	(77.134)	5.000
	26.327.146	543.644	0	26.870.790
Amortización acumulada				
Construcciones	(232.735)	(101.568)	-	(334.303)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(137.357)	(70.329)	-	(207.686)
	(370.092)	(171.897)	-	(541.989)
Valor neto contable	25.957.054	371.747	-	26.328.801

(*) Datos no auditados

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2018				
Coste				
Terrenos	7.853.377	7.107.000	108.623	15.069.000
Construcciones	5.474.986	4.666.325	8.877	10.150.188
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	767.789	263.035	-	1.030.824
Inmovilizado en curso	47.500	194.634	(117.500)	77.134
	14.143.652	12.230.994	0	26.327.146
Amortización acumulada				
Construcciones	(86.042)	(146.693)	-	(232.735)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(43.694)	(93.663)	-	(137.357)
	(129.736)	(240.356)	-	(370.092)
Valor neto contable	14.013.916	11.990.638	0	25.957.054

4.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de 2018 fueron fundamentalmente por la adquisición de un inmueble en la calle Ferraz, por importe de 475.000 euros, un inmueble en la calle Ventura Rodríguez por un importe de 700.000 euros, un inmueble en la calle Doctor Esquerdo 16 por un importe de 655.000 euros, un inmueble en la calle Roma 28 por un importe de 970.000 euros y un inmueble en la calle Escosura 27 por un importe de 645.000 euros.

Durante el ejercicio 2019 no se ha adquirido ningún inmueble. Las altas se han correspondido con las obras de adecuación de diferentes inmuebles.

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, tanto por alquiler como por facturación

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

por coste de suministros, han ascendido a 825.558 de euros durante este primer semestre de 2019 (591.978 euros durante el primer semestre 2018) (Ver Nota 12.1).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 30 de junio de 2019, calculado en función de las valoraciones realizadas bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) por el experto independiente Gloval Valuation, asciende a 34.903.167 euros (18.940.650 euros a 31 de diciembre de 2017) (excluyendo el inmovilizado en curso). Tal y como se dispone en la nota 3.3, las valoraciones fueron realizadas para la evaluación del deterioro de las inversiones al cierre del 2018. Los Administradores han mantenido dichas valoraciones al no haber cambios muy significativos que tengan impacto en las mismas.

La Sociedad tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2019 por un valor neto contable de 26.328.801 euros como garantía de préstamos por importe de 14.501.598 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	Trasposos	Saldo final (*)
Primer semestre 2019				
Coste				
Aplicaciones informáticas	27.324	49.074	-	76.398
	27.324	49.074	-	76.398
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(532)	(2.958)	-	(3.490)
	(532)	(2.958)	-	(3.490)
Valor neto contable	26.792	46.116	-	72.908

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2018				
Coste				
Aplicaciones informáticas	-	27.324	-	27.324
	-	27.324	-	27.324
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	-	(532)	-	(532)
	-	(532)	-	(532)
Valor neto contable	-	26.792	-	26.792

(*) Datos no auditados

Las altas del ejercicio 2019, corresponden principalmente a la implantación de un nuevo software para captación de nuevos inversores.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

	Créditos, derivados y otros 30/06/2019 (*)	31/12/2018
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	342.689	1.278.001
	342.689	1.278.001
	343.689	1.279.001

(*) Datos no auditados

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros 30/06/2019 (*)	31/12/2018
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	1.000
	1.000	1.000
Activos financieros a corto plazo		
Deudores varios	19.480	11.649
Inversiones financieras a corto plazo	323.209	1.266.352
	342.689	1.278.001
	343.689	1.279.001

(*) 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/2019 (*)	31/12/2018
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.480	11.649
Fianzas entregadas y pagos anticipados	323.209	1.266.352
	342.689	1.278.001
	342.689	1.278.001

(*) Datos no auditados

.Las fianzas entregadas ascienden a 96.407 euros y 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.

Con fecha 7 de mayo de 2018, EXCEM SIR formalizó un contrato de liquidez ("Contrato de Liquidez") con GVC Gaesco Beka S.V., S.A. ("Proveedor de Liquidez"). El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil. Al 30 de junio de 2019 el saldo disponible para el proveedor de liquidez era de 202.637 euros (265.184 al cierre de 2018).

7 EXISTENCIAS

	30/06/2019	31/12/2018
	(*)	
Anticipos de proveedores	154.378	43.208
	154.378	43.208

(*) Datos no auditados

Los anticipos de proveedores se corresponden a las provisiones de fondos realizadas a la gestoría para las operaciones de adquisición de activos y a proveedores para el inicio de las obras de acondicionamiento en los nuevos pisos.

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30/06/2019	31/12/2018
	(*)	
Caja		
Cuentas corrientes a la vista	60.272	977.165
	60.272	977.165

(*) 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.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

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.

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, Angel 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 Alvarez-Net 300.000 euros, Antonio Vázquez Pallas 200.000 euros, Manuel Martín Espada 200.000 euros, María Casas González 150.000 euros, María Victoria Sanchiz Suárez 150.000 euros, Paulino Borralló Pérez-Coca 150.000 euros, Jesús Díaz de la Hoz 150.000 euros, Miguel Sanjurjo Alvarez 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.

El 27 de diciembre de 2018 se cerró una ampliación de capital (aprobada el 4 de octubre de 2018) por importe de 1.548.886 euros más 387.222 de euros de prima de emisión, suscribiéndose de la siguiente manera: Laurent Olivier Chiché 240.000 euros, Lucya Emilia Possi 160.000 euros, María Sofía Francesca Possi 160.000 euros, Valenciana de Valores SICAV 160.000 euros, Excem Grupo 1971 S.A. 122.777 euros, Interprovincial S.L. 122.777 euros, Atrevia Estrategia S.L. 120.000 euros, Manuel Martín Espada 80.000 euros, Associats Tj i 333 S.L. 80.000 euros, Enrique Martel Castro 73.666 euros, New Winds Group S.L. 73.666 euros, Nasescad Inversiones SICAV 68.000 euros, Gesbolsa Inversiones SICAV 56.000 euros y María Victoria Sanchiz 32.000 euros.

La ampliación de capital fue totalmente desembolsada el 28 de diciembre de 2018 y se inscribió en el Registro Mercantil el día 31 de enero de 2019.

Por tanto, a 30 de junio de 2019 el capital social asciende a 13.601.736 euros, representados por el mismo número de acciones de un euro de nominal, todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos 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:

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

INVERSORES A 30/06/2019		INVERSORES A 31/12/2018	
INVERSOR	PORCENTAJE	INVERSOR	PORCENTAJE
Germina Finance	36,11%	Germina Finance	36,11%
Lexington	4,33%	Lexington	4,33%
Construcción Enadia 91	3,25%	Construcción Enadia 91	3,25%
Otros inversores	54,14%	Otros inversores	54,54%
Autocartera	2,17%	Autocartera	1,77%
TOTAL	100%	TOTAL	100%

(*) Datos no auditados

En mayo de 2018 la Sociedad adquirió 214.286 acciones propias por valor de 300.000 euros, para constituir la autorcartera, en las que cada inversor aportó un 1,773% de su cartera para ponerlas a disposición de GVC Gaesco en su función de Proveedor de Liquidez, como indica la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Entre los meses de julio y diciembre del 2018, la Sociedad adquirió 26.331 acciones propias por importe total de 35.049 euros; asimismo, la Sociedad vendió 290 acciones propias por importe total de 400 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a cierre de ejercicio 2018 ascendió a 240.327 acciones, (que representa un incremento de 26.041 títulos y una reducción del fondo de liquidez de 34.816 euros respecto al 30 de junio de 2018), implicando un 1,77% de la participación total a 31 de diciembre de 2018.

En los seis primeros meses de 2019 se han realizado varias operaciones de compra de acciones. En total el proveedor de liquidez ha adquirido 55.131 nuevos títulos, siendo el coste total de dichas adquisiciones de 62.547 euros. Por tanto, al 30 de junio de 2019, la Sociedad posee 295.458 acciones propias, lo que supone una autocartera del 2,17% del total de acciones a dicha fecha. El fondo de liquidez se ha visto reducido en 62.547 euros y, tal y como se ha explicado en la nota 6.1 anterior, al 30 de junio sigue manteniendo un importe de 202.637 euros.

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.

9.3 Prima de emisión

La prima de emisión de la ampliación de capital que se aprobó el 4 de octubre de 2018 fue de 0,25 euros por acción (1.548.886 acciones), resultando un importe de 387.222 euros (Nota 9.1).

9.4 Operaciones de cobertura

La Sociedad cerró en el ejercicio 2018 diversas operaciones IRS (Interest Rate Swap) con Bankinter, Banco de Sabadell y Banco Popular (Santander), con objeto de cubrir a tipo fijo la evolución del Euríbor de la cartera de préstamos de dichas entidades financieras. Los ajustes por cambios de valor de dichos instrumentos financieros se han registrado directamente contra el Patrimonio Neto. En la Nota 10 siguiente se especifican las principales características de estos derivados.

10 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	13.609.838	13.615.562	-	-	13.609.838	13.615.562
Derivados de cobertura			315.201		315.201	
	13.609.838	13.615.562	-315.201	-	13.925.039	13.615.562
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	1.325.099	2.277.541	358.633	369.640	1.683.732	2.647.181
	1.325.099	2.277.541	358.633	369.640	1.683.732	2.647.181
	14.934.937	15.893.103	673.834	369.640	15.608.771	16.262.743

(*) Datos no auditados

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18	30/06/19 (*)	31/12/18
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	13.609.838	13.615.562	-	-	13.609.838	13.615.562
Derivados			315.201		315.201	
	13.609.838	13.615.562	-315.201	-	13.925.039	13.615.562
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito	1.325.099	2.277.541		-	1.325.099	2.277.541
Otras deudas a corto plazo		-	117.473	204.296	117.473	199.427
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Acreedores varios		-	241.160	165.344	241.160	165.344
	1.325.099	2.277.541	358.633	369.640		2.647.181
	14.934.937	15.893.103	673.834	369.640	15.608.771	16.262.743

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/19 (*)	31/12/18
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	13.897.557	13.923.559
Gastos de formalización de deuda	(287.719)	(307.997)
	13.609.838	13.615.562
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.325.099	2.277.541
	1.325.099	2.277.541
	14.934.937	15.893.103

(*) 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 diferiría significativamente de su valor contable, excepto para los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo a tipo de interés fijo.

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Préstamos hipotecarios:						
Sabadell	27/12/2018	550.550	2,20% fijo	Trimestral (desde 31-03-2021)	31/12/28	Roma 28
Sabadell	27/12/2018	390.388	2,20% fijo	Trimestral (desde 31-03-2021)	31/12/28	Escosura 27
Sabadell	27/12/2018	396.660	2,20% fijo	Trimestral (desde 31-03-2021)	31/12/28	Doctor Esquerdo, 16
Sabadell	20/07/2018	3.960.000	2,10% fijo	Trimestral (desde 31-12-19)	30/09/28	Dr Cortezo 15
Caja Laboral	25/07/2018	540.000	Euribor 1 año + 1,60%	Mensual (desde 24-08-18)	25/08/33	Cea Bermúdez 63
Targobank	22/02/2018	285.000	2,25% hasta 22-2-19 Euribor 1 año +2,25%	Mensual (desde 22-2-2019)	22/02/34	Ferraz 69 1º izq.
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 Mª López 23, 2º, D

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
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
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.
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

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
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	Mensual	24/08/2032	C. Romanones 13, 1º, Izda.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
			Euribor año+2,00% resto			
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		14.501.598				
Otros créditos:						
Sabadell		235.000	3,25 %			
Popular		316.150	3,50 %	-		
Sabadell		117.991	2,50 %	-		
Bankinter		295.130	2,25 %	-		
Total		964.271				
Total		15.465.869				
Amortización		(243.213)				
Gastos de formalización		(287.719)				
TOTAL		14.934.937				

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:

(euros)	30/06/19(*)	31/12/18
Año 1	1.325.099	2.277.541
Año 2	905.124	699.662
Año 3	892.647	801.462
Año 4	937.593	816.003
Más de cinco años	10.874.474	11.298.435
	14.934.937	15.893.103

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

Además de los préstamos hipotecarios, dentro de "Otros créditos", la Sociedad incluye el importe dispuesto en dos líneas de crédito, con las siguientes entidades de crédito:

ENTIDAD	CONCEDIDO	DISPUESTO
SABADELL	500.000	117.991
BANKINTER	300.000	295.130
TOTAL	800.000	413.121

En el mes de febrero de 2018 se cerraron 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%
Valor razonable a 30 de junio de 2019	(20.485)	(43.492)	(21.350)

Se trata de tres derivados de coberturas (swap) y corresponden a las operaciones de financiación hipotecaria de Aviación Española 12, Hilarión Eslava 58, Hermosilla 118 y Cardenal Cisneros 86.

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	2.571.017.
Tipo fijo	1,30%
Valor razonable a 30 de junio de 2019	(132.272)

Este derivado de cobertura (swap) corresponde a las operaciones de financiación hipotecaria de Don Ramón de la Cruz, Doctor Esquerdo 20, Andrés Mellado, Donoso Cortés, Francisco Silvela, Maudes, Fúcar, Joanquín María López y Ventura Rodríguez.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

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	363.000	1.737.913
Tipo fijo	1,18%	1,17%
Valor razonable a 30 de junio de 2019	(18.545)	(79.058)

Se trata de dos derivados de cobertura (swap) corresponden a las operaciones de financiación hipotecaria de Rey Francisco, San Bernardo 10, Jorge Juan, Bailén, Colegiata 11 y San Bernardo 124.

10.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/19 (*)	31/12/18
A corto plazo		
Fianzas	107.005	148.777
Otras deudas a corto plazo	10.468	50.650
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	-	4.869
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	241.160	165.345
	358.633	369.641
	358.633	369.641

(*) 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 107.005 euros (148.777 euros a 31 de diciembre de 2018).

Otras deudas a corto plazo

La deuda a 30 de junio de 2019 corresponde a facturas y provisiones de proveedores.

- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La mayor parte del importe que se refleja en este epígrafe es debido a importes pendientes de pago a la Gestora por las comisiones incurridas, así como importes pendientes de pago a acreedores que realizan las reformas y las obras de adecuación de los distintos inmuebles.

11 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30/06/19 (*)	31/12/18
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	18.069	15.379
Retenciones y pagos a cuenta	57.341	31.977
	75.410	47.356
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(2.263)	(1.960)
Seguridad social acreedores	(629)	(622)
	(2.892)	(2.582)

(*) 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:

	30/06/19 (*)	30/06/18
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(132.841)	(554.289)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(132.841)	(554.289)

(*) Datos no auditados

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:

	30/06/19 (*)		30/06/18	
	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
(Miles de euros)				
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(132.841))	-	(554.289)	-
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 el 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

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
Hilarion 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
Colegiata 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	19/01/2018	SI
Doctor Cortezo, 15	Edificio en Madrid	20/07/2018	Si
Cea Bermudez, 63, 1º	Vivienda en Madrid	25/07/2018	Si
Roma, 28	Vivienda en Madrid	27/12/2018	Si
Escosura, 27	Vivienda en Madrid	27/12/2018	Si
Doctor Esquerdo, 16	Vivienda en Madrid	27/12/2018	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 distribución o para compensar pérdidas. No existen.

12 INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose del importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio 2019 y 2018 es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)	30/06/18
Ingresos por arrendamientos (Nota 4.2)	762.873	555.767
Ingresos por prestación de servicios	62.685	36.211
	825.558	591.978

(*) Datos no auditados

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

Gastos de personal

El detalle de gastos de personal al 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

(Euros)	30/06/19(*)	30/06/18
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	10.472	-
Cargas sociales		
Seguridad Social	3.286	-
	13.758	

(*) Datos no auditados

El 1 de agosto de 2018, la Sociedad incorporó un empleado para su departamento legal.

12.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	30/06/2019 (*)	30/06/2018
Renting	1.866	-
Reparaciones y conservación	8.351	9.794
Servicios profesionales independientes	403.948	804.329
Primas de seguros	21.472	9.504
Servicios bancarios	10.684	2.753
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	16.965	6.132
Suministros	105.099	76.340
Otros servicios	19.191	11.437
	587.576	920.289

(*) Datos no auditados

12.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)	30/06/18
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	171.896	102.773
Inmovilizado intangible	2.959	31
	174.855	102.804

(*) Datos no auditados

12.5 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	30/06/19 (*)	30/06/18
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos	153.518	94.828
Otros gastos financieros	220	18.500
	153.738	113.328

(*) Datos no auditados

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el primer semestre de 2019 y en el ejercicio 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Naturaleza de la vinculación	
Excem Grupo 1.971, S.A.	Accionista minoritaria (2,70%)
Excem Management, S.L.U.	Accionista minoritaria (0,07%). Miembros de la dirección comunes

13.3 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas asociadas
Ejercicio 2018	
Acreeedores varios	(94.819)
(Euros)	
Empresas asociadas	
Primer semestre de 2019 (*)	
Acreeedores varios	(229.653)

(*) Datos no auditados

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

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

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

-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€

	Empresas del grupo o asociadas	Otras partes vinculadas	Total (*)
Primer semestre de 2019 (*)			
Servicios exteriores		306.039	306.039

(*) Datos no auditados

El detalle de los mismos lo componen lo siguiente:

*Comisión gestión de rentas.....142.678
 *Comisión valoración RICS.....163.361

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

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

Durante el primer semestre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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 2018 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 6.419 euros y a 30 de junio de 2019 se han satisfecho 9.260 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.

Indicar que en 2018 la Administración Tributaria de la Comunidad de Madrid inició un procedimiento de Comprobación Limitada a la Sociedad relativo a la exención como Socimi del 95% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente a la adquisición del edificio de Doctor Cortezo 15, en Madrid, tal como ya se informó en el Informe de Auditoría de 2018. El Ingreso efectuado por la compañía fue de 22.500 euros (correspondiente al 5%) y la propuesta de liquidación de la Comunidad de Madrid es por 427.500 (correspondiente al 95% restante). En julio de 2019, se han presentado alegaciones al mencionado expediente y se está a la espera de respuesta por parte de la Administración.

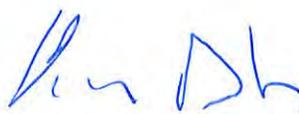


FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

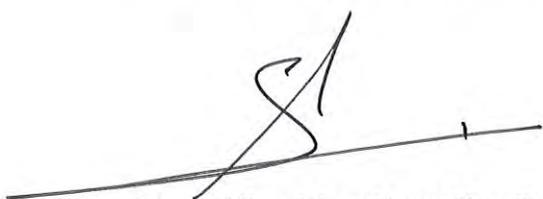
Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 en su reunión del 28 de octubre de 2019. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios que se incluyen en las páginas 1 a 37, han sido visadas 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. José Manuel Ballesteros Pozanco



Fdo. D. Mauricio Botton Carasso