Madrid, a 12 de abril de 2021

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), 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**"):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjuntan a la presente los siguientes documentos:

1. Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.

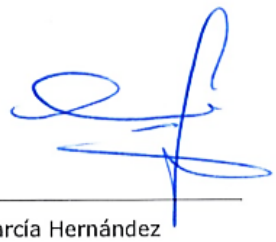
2. Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 e Informe de Gestión.

3. Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

   El Consejo de Administración ha revisado la estructura organizativa y su sistema de control interno de la Sociedad y ha considerado necesario la adaptación del informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de Información que establece el Mercado, publicado por Hecho Relevante de 22 de junio de 2020. En este sentido, se adjunta a continuación el nuevo informe aprobado por el Consejo de Administración.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se hace constar que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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 auditoría,
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020
e Informe de Gestión del ejercicio 2020

FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

FIRMADO

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A., (la Sociedad):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Excem Capital Partners Sociedad De Inversión Residencial, SOCIMI S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799. Inscripción 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

Member of Antea Alliance of independent firms

FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Inversiones inmobiliarias (Véase nota 3 y 4 de la memoria adjunta)

Descripción Excem Capital Partners Sociedad De Inversión Residencial, SOCIMI S.A. es propietaria de diversos inmuebles de naturaleza urbana mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 98% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado. Debido al grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados para el cálculo de los posibles deterioros que pudieran afectarles y debido a la magnitud del epígrafe, hacen que sean consideradas como aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto, han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos obtenido una relación de los activos propiedad de la Sociedad, analizando las principales transacciones de compra y altas que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de comprobar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación. Para ello, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte, tales como, contratos y escrituras de compraventa, facturas o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.

- En relación con las amortizaciones, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.

- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración actualizada de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos evaluado que las valoraciones se hayan realizado siguiendo una metodología adecuada y unas hipótesis razonables.

- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/05471 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

Patricia Blázquez Sevillano
Inscrita en el ROAC Nº 22273

9 de abril de 2021

FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Balance a 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		**26.047.941**	**26.593.677**
Inmovilizado intangible	**5**	**53.808**	**66.541**
Aplicaciones informáticas		53.808	66.541
Inversiones inmobiliarias	**4**	**25.993.133**	**26.526.136**
Terrenos		14.724.000	15.069.000
Construcciones		9.741.195	9.731.471
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.527.938	1.725.665
Inmovilizado en curso			
Inversiones financieras largo plazo	**6**	**1.000**	**1.000**
Valores representativos de deuda		1.000	1.000
ACTIVO CORRIENTE		**403.485**	**672.087**
Existencias	**7**	**7.385**	**5.169**
Anticipos proveedores		7.385	5.169
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**97.992**	**180.711**
Deudores varios	**6**	29.480	89.376
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**11**	68.512	91.335
Inversiones financieras a corto plazo	**6**	**252.130**	**444.565**
Otros activos financieros		252.130	444.565
Periodificaciones a corto plazo		**23.168**	**8.917**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**22.810**	**32.725**
Tesorería		22.810	32.725
TOTAL ACTIVO		**26.451.426**	**27.265.764**

Las notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Balance a 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		**10.481.519**	**11.477.915**
FONDOS PROPIOS		**10.737.357**	**11.758.899**
Capital	**9.1**	**13.601.736**	**13.601.736**
Capital escriturado		13.601.736	13.601.736
Prima de emisión	**9.3**	**387.221**	**387.221**
Acciones y participaciones patrim. Prop.	**9.1**	**(472.577)**	**(386.198)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(1.843.860)**	**(1.565.154)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.843.860)	(1.565.154)
Resultado del ejercicio	**2.5**	**(935.163)**	**(278.706)**
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		**(255.838)**	**(280.985)**
Operaciones de cobertura	**10.1**	**(255.838)**	**(280.985)**
PASIVO NO CORRIENTE		**13.805.944**	**13.476.315**
Deudas a largo plazo	**10**	**13.805.944**	**13.476.315**
Deudas con entidades de crédito		13.138.843	13.129.236
Acreed. Por arrend. Financiero		48.563	66.094
Derivados		255.838	280.985
Otras deudas a largo plazo		362.700	
PASIVO CORRIENTE		**2.163.963**	**2.311.535**
Deudas a corto plazo		**1.857.499**	**2.159.833**
Deudas con entidades de crédito	**10.1**	1.719.114	1.905.073
Acreed. Por arrend. Financiero		17.531	16.561
Otros pasivos financieros	**10**	120.854	238.199
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13	**36.097**	**896**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**270.367**	**150.806**
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**13**	131.409	71.524
Acreedores varios	**10**	74.151	23.753
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**11**	57.082	35.331
Anticipo de clientes		7.725	20.199
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**26.451.426**	**27.265.764**

Las notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anualesa 31 de diciembre de 2020.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2020	31/12/2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**12.1**	**1.030.501**	**1.731.036**
Gastos de personal	**12.2**	**-**	**(19.614)**
Sueldos y salarios		-	(14.758)
Cargas sociales		-	(4.856)
Otros gastos de explotación		**(1.201.272)**	**(1.248.901)**
Servicios exteriores	**12.3**	(1.119.312)	(1.201.736)
Tributos		(81.960)	(47.165)
Amortización del inmovilizado	**4, 5, 12.4**	**(417.726)**	**(377.507)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**97.355**	
Otros resultados		**(2.448)**	**(3.490)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(493.590)**	**81.524**
Ingresos financieros		**626**	**2**
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		626	2
Gastos financieros	**12.5**	**(442.199)**	**(360.232)**
Por deudas con terceros		(442.199)	(360.232)
RESULTADO FINANCIERO		**(441.573)**	**(360.230)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(935.163)**	**(278.706)**
Impuesto sobre beneficios	**11.1**		
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(935.163)**	**(278.706)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**2.5**	**(935.163)**	**(278.706)**

Las notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2020	31/12/2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (NOTA 2.5)		**(935.163)**	**(278.706)**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			-
II. Por cobertura de flujos de efectivo	**10.1**	25.146	(280.985)
VII. Efecto impositivo			-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			**-**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (NOTA 2.5)		**(910.007)**	**(559.691)**

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.1. y 9.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 9.1)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 2.5)	Operaciones de cobertura (Nota 10.1)	TOTAL
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2018	**7.703.000**	**-**	**-**	**(264.996)**	**(386.554)**		**7.051.450**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	-	-	-	(913.604)		(913.604)
Operaciones con socios o propietarios							
Aumentos de capital (Nota 9.1)	5.898.736	387.221	-	-	-		6.285.958
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)	-		(334.817)	-	-		(334.817)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(386.554)	386.554		-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2018	**13.601.736**	**387.221**	**(334.817)**	**(651.550)**	**(913.604)**		**12.088.987**
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO de 2019	**13.601.736**	**387.221**	**(334.817)**	**(651.550)**	**(913.604)**		**12.088.987**
Total ingresos y gastos reconocidos					(278.706)		(278.706)
Operaciones con socios o propietarios							
Aumentos de capital (Nota 9.1)							
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)			(51.381)				(51.381)
Otras variaciones del patrimonio neto				(913.604)	913.604	(280.985)	(280.985)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2019	**13.601.736**	**387.221**	**(386.198)**	**(1.565.154)**	**(278.706)**	**(280.985)**	**11.477.915**
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO de 2020	**13.601.736**	**387.221**	**(386.198)**	**(1.565.154)**	**(278.706)**	**(280.985)**	**11.477.915**
Total ingresos y gastos reconocidos					(935.163)	25.146	(910.007)
Operaciones con socios o propietarios							
Aumentos de capital (Nota 9.1)							
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)			(86.379)				(86.379)
Otras variaciones del patrimonio neto				(278.706)	278.706		
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2020	**13.601.736**	**387.221**	**(472.577)**	**(1.843.860)**	**(935.163)**	**(255.838)**	**10.481.519**

Las notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Estado de Flujo de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(935.163)**	**(278.706)**
Ajustes del resultado		**761.944**	**737.737**
Amortización del inmovilizado	**4 y 5**	417.726	377.507
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(97.355)	-
Ingresos financieros		(626)	(2)
Gastos financieros	**12**	442.199	360.232
Cambios en el capital corriente		**257.942**	**853.856**
Existencias		(2.216)	38.039
Deudores y otras cuentas a cobrar		82.719	(125.784)
Otros activos corrientes		178.184	926.984
Acreedores y otras cuentas a pagar		133.162	(16.537)
Otros pasivos corrientes		(116.375)	(34.940)
Otros activos y pasivos no corrientes		(17.532)	66.094
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(441.573)**	**(323.995)**
Pagos de intereses		(442.199)	(323.997)
Cobros de intereses		626	2
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(356.850)**	**988.892**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(60.334)**	**(986.339)**
Inmovilizado intangible	**5**		(49.074)
Inversiones inmobiliarias	**4**	(60.334)	(937.265)
Otros activos financieros			
Cobros por desinversiones		**670.000**	
Inversiones inmobiliarias		670.000	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**609.666**	**(986.339)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(86.379)**	**(51.381)**
Emisión de instrumentos de patrimonio	**9.1**		
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	**9.1**	(86.379)	(51.381)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(176.352)**	**(895.612)**
a.Emisión			
Deudas con entidades de crédito		1.326.747	-
b.Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito		**(1.503.099)**	**(895.612)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(262.731)**	**(946.993)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(9.915)**	**(944.440)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**32.725**	**977.165**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**8**	**22.810**	**32.725**

Las notas 1 a 17 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020

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. Con fecha 27 de octubre de 2020 se aprueba el cambio del domicilio social a la calle Julián Camarillo 4, edificio 37ª, Madrid.

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 Colectica 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 adelanta 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; el gasto correspondiente se registra bajo el epígrafe servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (nota 12)

- 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, simpre que se cumplan las siguientes características:

    - La Sociedad haya aprobado una o varias Distribuciones de Capital que sean susceptibles de generar una TIR igual o superior al 8%.

    - 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:

    - 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%.

    - 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 LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante el RD 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Los Administradores han preparado las Cuentas Anuales 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

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las Cuentas Anuales 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.

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 exito.

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. Lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de estos requisitos, la sociedad esta sometida a un tipo impositivo en relación al IS del 0%. La Sociedad cumple totalmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del IS.

Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.760.478 euros (1.639.448 euros al 31 de diciembre de 2019) lo que puede generar dudas acerca de la capacidad de la Sociedad para poder hacer frente al pago de sus deudas al corto plazo. Sin embargo, los Administradores de la Sociedad han tenido en cuenta que:

- Se está negociando una operación de entrada de inversores en el capital de la SOCIMI mediante aportaciones no dinerarias, lo que no supondrá una entrada directa de efectivo pero sí un mayor volumen de negocio.
- Se están en conversaciones para una operación de refinanciación de la totalidad de la deuda que supondría la carencia de amortización y el pago sólo de intereses al medio / largo plazo.
- Se tiene prevista la venta de algunos inmuebles cuya permanencia en la Sociedad ya alcanza los 3 años de antigüedad. De hecho, con fecha 26 de marzo de 2021 se ha firmado el contrato de arras por la venta de Vallehermoso por el que se han cobrado 59.000 euros, equivalentes al 10% del precio de compraventa.
- Se espera que los flujos de efectivo que generará el negocio crecerán debido a que en el ejercicio 2021 todos los activos estarán funcionando a pleno rendimiento, siendo un año de estabilización y recuperación de la demanda perdida por la crisis del COVID19.

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 las presentes cuentas anuales 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 estas cuentas anuales 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.

Despues 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 evalua 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 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 el 25 de enero de 2021, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información externas. Adicionalmente, los Administradores han concluido que durante este período no han acaecido hechos que impacten de forma significativa en el valor de los mismos al 31 de diciembre de 2020.

La valoracion realizada por los valoradores se ha realizado según las normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyours (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).

El “Valor de mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de la valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos entre si, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos de capitalización, …) además de contrastar la información con comparables. El método de descuento de caja se basa en la estmacion de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo de tiempo considerando el valor residual de los mismos al final del periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables clave son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble en función del periodo de arrendamiento y la reversion. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de las rentas subsiguientes probables tras actualizaciones de las rentas o tras la formalizacion de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. Rentabilidad aplicada (yield) a las distintas categorías de ingresos reflejan todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesoreria y de la inversión. Las rentabilidades estimadas dependen del tipo y antigüedad del inmueble y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando los contratos vigentes y los previsibles.

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 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 coberuras 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 Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén 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 3 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.

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

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

3.11 Ingresos y gastos

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

Ingresos por arrendamientos

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

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

3.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

3.13 Transacciones con partes vinculadas

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

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.

- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

4 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2020				
Coste				
Terrenos	15.069.000		(345.000)	14.724.000
Construcciones	10.167.433	427.500	(233.233)	10.361.700
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.027.978	17.134	(18.623)	2.026.489
	27.264.411	444.634	(596.856)	27.112.189
Amortización acumulada				
Construcciones	(435.962)	(202.182)	17.639	(620.505)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(302.313)	(202.811)	6.573	(498.551)
	(738.275)	(404.993)	24.212	(1.119.056)
Valor neto contable	**26.526.136**	**39.641**	**(572.644)**	**25.993.133**

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019				
Coste				
Terrenos	15.069.000	-	-	15.069.000
Construcciones	10.150.188	17.245	-	10.167.433
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.030.824	920.020	77.134	2.027.978
Inmovilizado en curso	77.134	-	(77.134)	-
	26.327.146	937.265	-	27.264.411
Amortización acumulada				
Construcciones	(232.735)	(203.227)	-	(435.962)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(137.357)	(164.956)	-	(302.313)
	(370.092)	(368.183)	-	(738.275)
Valor neto contable	**25.957.054**	**569.082**	**-**	**26.526.136**

4.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de 2020 fueron fundamentalmente por ITP y AJD de Doctor Cortezo según lo explicado en la Nota 11 de la presente memoria y por obras de adecuación en algunos inmuebles.

Durante el año 2020 se ha procedido a la desinversión de la propiedad de Cardenal Cisneros 86 obteniéndose un beneficio por la venta de 97.355 euros registrado en el epígrafe de “Resultados por deterioro y enajenaciones de inmovilizado” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

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 por coste de suministros, han ascendido a 1.030.501 de euros durante el ejercicio de 2020 (1.731.036 euros durante el ejercicio 2019) (Ver Nota 12.1).

Debido al tipo de actividad que ejerce la Sociedad, los arrendamientos suelen ser de corta duración por lo que no existen rentas significativas por contratos de arrendamiento operativos no cancelables al cierre del ejercicio 2020 ni al cierre del ejercicio anterior.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, calculado en función de las valoraciones realizadas bajo nomativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyours) por el experto independiente Gloval Valuation S.A.U., asciende a 35.661.174 euros (38.085.329 euros a 31 de diciembre de 2019, que incluía también Cardenal Cisneros). 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 2020.

La Sociedad tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 por un valor neto contable de 25.608.833 euros como garantía de préstamos por importe de 14.857.957 euros a dicha fecha (Ver Nota 10).

No existen elementos totalmente amortizados y que sigan en uso al cierre del ejercicio 2020, ni al cierre del ejercicio 2019.

La Sociedad tiene contratadas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles incluidos en este epígrafe.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del inmovilizado intangible se compone de siguientes movimientos:

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020				
Coste				
Aplicaciones informáticas	76.398	-	-	76.398
	76.398			76.398
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(9.857)	(12.733)		(22.590)
	(9.857)	(12.733)		(22.590)
Valor neto contable	**66.541**	**(12.733)**		**53.808**

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019				
Coste				
Aplicaciones informáticas	27.324	49.074	-	76.398
	27.324	49.074	-	76.398
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(532)	(9.325)	-	(9.857)
	(532)	(9.325)	-	(9.857)
Valor neto contable	**26.792**	**39.749**	**-**	**66.541**

No se ha producido ninguna alta durante el ejercicio 2020.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
	31/12/2020	31/12/2019
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	281.610	533.941
	281.610	**533.941**
	282.610	**534.941**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros	
	31/12/2020	31/12/2019
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.000	1.000
	1.000	**1.000**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores varios	29.480	89.376
Inversiones financieras a corto plazo	252.130	444.565
	281.610	**533.941**
	282.610	**534.941**

6.1 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	29.480	89.376
Fianzas entregadas y pagos anticipados	252.130	354.187
Otros activos financieros		90.378
	281.610	**533.941**
	281.610	**533.941**

Bajo el epígrafe “Fianzas entregadas y pagos anticipados” se registran las fianzas entregadas que ascienden a 124.707 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. (140.385 euros al cierre del ejercicio 2019)

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. A 31 de diciembre de 2020 el saldo disponible para el proveedor de liquidez era de 127.423 euros (213.802 € al cierre de 2019) registrados bajo dicho epígrafe.

7 EXISTENCIAS

	31/12/2020	31/12/2019
Anticipos de proveedores	7.385	5.169
	7.385	**5.169**

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 a 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Caja		
Cuentas corrientes a la vista	22.810	32.725
	22.810	**32.725**

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 participacines 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. 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. 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. A fecha 31 de diciembre de 2016 la totalidad de las acciones se encontraban desembolsadas.

El 29 de julio de 2017, la Sociedad aprobó una ampliación de capital mediante la creación de 1.200.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una. Por tanto, el importe total

de la ampliación ascendió a 1.200.000 euros. 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. 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, 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.

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.

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.

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

Por tanto, a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2020 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 a 31 de diciembre es el siguiente:

INVERSORES A 31/12/2020		**INVERSORES A 31/12/2019**	
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	53,55%	Otros inversores	54,21%
Autocartera	2,76%	Autocartera	2,10%
TOTAL	**100%**	**TOTAL**	**100%**

En mayo de 2018 la Sociedad adquirió 214.286 acciones propias por valor de 300.000 euros, para constituir la autoracartera, 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 el ejercicio 2019 se han realizado varias operaciones de compra y venta de acciones. En total el proveedor de liquidez ha adquirido 64.221 nuevos títulos, siendo el coste total de dichas adquisiciones de 72.664 euros, y ha vendido 18.850 títulos por un importe total de 21.283 euros.

Durante 2020, se han realizado varias operaciones de compra y venta de acciones. En total el proveedor de liquidez ha adquirido 93.096 nuevos títulos, siendo el coste total de dichas adquisiciones 89.260 euros y se han vendido 2.750 titulos por un importe de 2.881 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 387.221 euros (Nota 9.1) que permanece invariable al 31 de diciembre de 2020.

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 Euribor 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.

9.5 Política de dividendos

Debido a su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir a sus accionistas en forma de dividendo, una vez que cumpla con las obligaciones mercantiles que correspondan, al menos el 80% del beneficio neto obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En este sentido, la política de dividendos de la Sociedad tiene como objetivo maximizar la rentabilidad de sus accionistas, tanto vía dividendo por el beneficio ordinario, cómo vía dividendo por alguna desinversión realizada con el objetivo de rotar la cartera actual de activos.

La Sociedad no ha distribuido dividendos en el ejercicio 2020 debido a la ausencia de beneficio neto.

10 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	13.187.406	13.195.330			13.187.406	13.195.330
Derivados de cobertura			255.838	280.985	255.838	280.985
	13.187.406	13.195.330	255.838	280.985	13.443.244	13.476.315
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	1.736.645	1.921.634	370.236	354.571	2.106.881	2.276.205
	1.736.645	1.921.634	370.236	354.571	2.106.881	2.276.205
	14.924.051	**15.116.964**	**626.074**	**635.556**	**15.550.125**	**15.752.520**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	13.138.843	13.129.236			13.138.843	13.129.236
Acred. Arrend. Financiero	48.563	66.094			48.563	66.094
Derivados			255.838	280.985	255.838	280.985
	13.187.406	13.195.330	255.838	280.985	13.443.244	13.476.315
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito	1.719.114	1.905.073			1.719.114	1.905.073
Acred. Arend. Financiero	17.531	16.561			17.531	16.561
Otros pasivos financieros			120.854	238.199	120.854	238.199
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			36.097	896	36.097	896
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Proveedores, empresas del grupo y asociadas			131.409	71.524	131.409	71.524
Acreedores varios			74.151	23.753	74.151	23.753
Anticipo de clientes			7.725	20.199	7.725	20.199
	1.736.645	1.921.634	370.236	354.571	2.106.881	2.276.205
	14.924.051	**15.116.694**	**626.074**	**635.556**	**15.550.125**	**15.752.520**

Dentro de los cuadros anteriores no se han incluido los importes pendientes con Administraciones públicas a corto y largo plazo. Ver desglose en la Nota 11

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito, sin tener en cuenta los acreedores por arrendamiento financiero, a 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31/12/20	31/12/19
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	13.478.495	13.463.513
Gastos de formalización de deuda	(339.652)	(334.277)
	13.138.843	13.129.236
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.719.114	1.905.073
	1.719.114	1.905.073
	14.857.957	**15.034.309**

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable, excepto para los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo a tipo de interés fijo.

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

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	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	322.000	1,45% durante 1S Euribor año+1,45% resto	Mensual (desde 16-04-2018)	16/03/2032	Alcalá 182, 3º, Izda.
Bankinter	17/03/2017	342.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 17-10-2018)	17/03/2032	Francisco Silvela 69, 2º, C
Bankinter	12/04/2017	228.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 12-11-2018)	12/04/2032	Maudes 50, 1º, A

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

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
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		**14.156.598**				
Otros créditos:						
Sabadell		235.000	3,25 %			
Popular		316.150	3,50 %	-		
Sabadell		500.000	2,50 %	-		
Santander		200.000	2.5%	-		
Caja Laboral		150.000	1.65%			
Liberbank		53.400	1.60%			
Bankinter		39.560	2.65%			
Lineas de crédito		1.050.000				
Total		**2.544.110**				
Total		**16.700.708**				
Amortización		**(1.503.099)**				
Gastos de formalización		**(339.652)**				
TOTAL		**14.857.957**				

Dado que es previsible que la situación actual de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, asi como una contracción del mercado de crédito por parte de las entidades financieras, y con el objetivo de que la Sociedad mantenga los niveles de liquidez suficientes para desarrollar su actividad, durante 2020 se han firmado las siguientes operaciones:

- Banco Sabadell, préstamo con garantía ICO, por importe de 500.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 2,5%.

- Liberbank, préstamo con garantía ICO, por importe de 53.400 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 1,60%.

- Caja Laboral, préstamo con garantía ICO, por importe de 150.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 1,65%.

- Bankinter, ha concedido un período de carencia de 6 meses para las 9 financiaciones hipotecarias que se mantienen vivas actualmente.

- Bankinter, ampliación del plazo de la cuenta de crédito de 300.000 euros a 2 años, aportando la garantía ICO, en las mismas condiciones existentes.

- Banco Santander, préstamo con garantía ICO, por importe de 200.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés del 2,5%.

Con la firma de estas operaciones y, especialmente, con la carencia de las financiaciones ICO junto con la carencia otorgada por Bankinter, la Sociedad tiene una mayor facilidad para hacer frente a los vencimientos de la deuda del próximo ejercicio detallado a continuación.

El detalle de los vencimientos nominales anuales de los principales los de préstamos, incluyendo las líneas de crédito, a 31 de diciembre es el siguiente, teniendo en cuenta que todas las operaciones de préstamo se han firmado a un plazo de 15 años:

(euros)	31/12/20	31/12/19
Año 1	2.068.961	1.905.073
Año 2	1.133.283	890.676
Año 3	1.211.704	939.295
Año 4	1.228.085	1.013.722
Más de cinco años	9.215.924	10.285.543
	14.857.957	**15.034.309**

Dentro del concepto “Líneas de Crédito”, la Sociedad incluye el importe dispuesto en tres líneas de crédito, con las siguientes entidades de crédito:

ENTIDAD	CONCEDIDO	DISPUESTO
SABADELL	500.000	500.000
CAJA LABORAL	250.000	199.946
BANKINTER	300.000	298.162
TOTAL	**1.050.000**	**998.108**

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 31 de diciembre de 2020	(19.427)	(39.338)	(18.248)

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

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 31 de diciembre de 2020	(104.321)

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.

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 31 de diciembre de 2020	(14.429)	(60.075)

Se trata de dos derivados de cobertura (*swap*) que 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 a 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31/12/20	**31/12/19**
A corto plazo		
Fianzas	109.708	231.748
Otras deudas a corto plazo	11.146	26.650
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	167.506	72.420
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	81.876	23.753
	370.236	354.571
	370.236	**354.571**

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 109.708 euros (231.748 euros a 31 de diciembre de 2019).

Otras deudas a corto plazo

La deuda a 31 de diciembre de 2020 corresponde a facturas pendiente de pago y liquidaciones de provisiones de fondos pendientes de recibir documentación.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La mayor parte del importe que se refleja en este epígrafe es debido a provisiones, facturas pendientes de pago y anticipos de clientes.

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

	31/12/2020	31/12/2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	49	15
Ratio de operaciones pagadas	52	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	26
(euros)		
Total pagos realizados	1.696.985	1.465.863
Total pagos pendientes	205.560	95.277

11 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31/12/20	31/12/19
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	9.893	19.188
Retenciones y pagos a cuenta	58.619	72.147
	68.512	**91.335**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(296)	(145)
Ayuntamiendo Madrid	(35.186)	(35.186)
Comunidad de Madrid	(384.300)	-
Seguridad social acreedores		-
	(419.782)	**(35.331)**

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 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. 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 la actualidad, se ha interpuesto un Expediente de Reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid apoyado en los siguientes argumentos:

- La Sociedad optó en su momento por el régimen fiscal establecido en la Ley de Socimis.
- La Sociedad ha cumplido con todas sus obligaciones derivadas de su cotización en el MAB.
- El inmueble adquirido tiene la naturaleza de vivienda urbana residencial (ni dotacional, ni urbanizable, ni industrial).
- Debido a la condición de SOCIMI, y en aplicación del artículo 45.I.B.22 del Real Decreto Legislativo 1 / 1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modificado por el apartado 2 de la Disposición Final Segunda de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad tiene derecho a acogerse a la bonificación del 95% sobre el referido ITPAJD, al tratarse de compraventa de viviendas y formar parte esta adquisición y posterior explotación de su objeto social.
- Dado que los vendedores del inmueble tenían suscritos contratos de arrendamiento como hostales de algunas de las viviendas, esta sociedad se ve en la obligación de respetar tal situación arrendaticia hasta que vayan venciendo los contratos de alquiler progresivamente y se puedan ir transformando en vivienda, que es para lo que se han adquirido y donde esta actividad encuentra plena correspondencia con el objeto social de la compañía adquirente: *"la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6810)"*.

Complementariamente al Recurso ante el TEAR (que sigue adelante y en caso de ser favorable, la Administración devolverá las cantidades aportadas junto con sus intereses correspondientes) presentado contra la reclamación tributaria de la CAM al respecto del ITP de Doctor Cortezo, y con objeto de evitar un embargo o ejecución se ha pactado con la Administración Tributaria de la Comunidad de Madrid un fraccionamiento del pago de 474.596,20 € (correspondiente a principal y a intereses pendientes).

Para la concesión del fraccionamiento, se han abonado 3 mensualidades de 21.600 euros (dos en 2020 y una más en enero de 2021) y se ha constituido una garantía sobre el inmueble situado en la c/ Roma 28 y sobre el inmueble situado en c/ Rey Francisco 10.

El calendario de pagos de capital e intereses propuesto a la Comunida de Madrid, sobre el que aún no se han pronunciado, es como sigue:

- Pagos trimestrales de 35.950 € en marzo, junio, septiembre y diciembre de 2021
- Pagos trimestrales de 35.950 € en marzo, junio, septiembre y diciembre de 2022
- Pagos trimestrales de 35.950 € en marzo, junio, septiembre y diciembre de 2023

Como consecuencia de los pagos realizados y pendientes de realizar la Sociedad ha dado de alta en el Activo 427.500 euros de ITP (el 95% restante) y ha reconocido una deuda con la Administración de 384.300 euros (21.600 al corto plazo y 362.700 euros al largo plazo, a la espera de la resolución final de la Administración del calendario de pagos).

Por último, en opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales adicionales 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:

	31/12/20	31/12/19
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	**(935.163)**	**(278.706)**
Diferencias permanentes		
Diferencias temporarias		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		
Base imponible (resultado fiscal)	**(935.163)**	**(278.706)**

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:

	31/12/20		31/12/19	
(Miles de euros)	**Cuenta de pérdidas y ganancias**	**Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**	**Cuenta de pérdidas y ganancias**	**Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(935.163)		(278.706)	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	**-**	**-**	**-**	**-**

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:

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
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	Sí
Cea Bermudez, 63, 1º	Vivienda en Madrid	25/07/2018	Sí
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 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Ingresos por arrendamientos (Nota 4.2)	1.039.157	1.530.334
Ingresos por prestación de servicios	(8.656)	200.702
	1.030.501	**1.731.036**

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

12.2 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31/12/20	31/12/19
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	-	14.758
Cargas sociales		
Seguridad Social	-	4.856
	-	**19.614**

Desde el 30 de septiembre de 2019, la Sociedad no tiene ningún trabajador en activo.

12.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	31/12/2020	31/12/2019
Renting	3.282	2.975
Reparaciones y conservación	21.163	17.994
Servicios profesionales independientes	810.935	868.027
Primas de seguros	34.138	35.636
Servicios bancarios	28.702	23.844
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	702	23.002
Suministros	213.539	208.372
Otros servicios	6.851	21.886
	1.119.312	**1.201.736**

En el saldo de servicios profesionales independientes se incluyen los gastos correspondientes al contrato de gestión integral de activos y propiedades de la Sociedad suscrito con Excem Management S.L.

12.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	404.993	368.182
Inmovilizado intangible	12.733	9.325
	417.726	**377.507**

12.5 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	31/12/20	31/12/19
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos	442.199	359.932
Otros gastos financieros	-	300
	442.199	**360.232**

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2020 y en el ejercicio 2019, 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.	Accionista minoritaria (0,022%). Miembros de la dirección comunes

13.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Excem Management, S.L.
Ejercicio 2019	
Proveedores, empresas del grupo	(71.524)
Cuenta corriente con sociedades vinculadas	(896)

(Euros)	Excem Management S.L.
Ejercicio 2020	(131.409)
Proveedores, empresas del grupo	
Cuenta corriente con sociedades vinculadas	(36.097)

En el ejercicio 2020 se han producido distintos pagos por cuenta de inquilinos que realmente pertenecen a la entidad gestora por lo que se ha generado una cuenta corriente pendiente de pago con dicha Sociedad.

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

(Euros)	Excem Management S.L.	Total
Ejercicio 2019		
Servicios profesionales independientes	604.176	604.176

(Euros)	Excem Management S.L.	Total
Ejercicio 2020		
Servicios profesionales independientes	652.043	652.043

El detalle de estos servicios profesionales independientes es el siguiente:

- Comisión gestión de rentas……180.424
- Comision valoración RICS……..352.671
- Comisión valoración Andalucia……57.599
- Comisión financiación……10.667
- Refacturación departamento legal……..35.172
- Comisión desinversiones……15.510

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

El resto de las 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 los ejercicios 2020 y 2019 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.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2019 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 7.745 euros y a 31 de diciembre de 2020 se han satisfecho 9.869 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. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

14.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6)	1.000	1.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	97.992	184.789
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6)	252.130	354.186
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	22.810	32.725
	373.932	**572.700**

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Departamento Financiero hasta que tienen una antigüedad superior a 6 meses, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial. Semestralmente se revisan los límites de crédito de los clientes que han tenido retrasos en los cobros y anualmente para el resto de los clientes.

14.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la contratación de instrumentos financieros de cobertura de tipos de interés (denominados *swaps*) (Nota 10).

El detalle de la financiación hipotecaria neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés, una vez consideradas las correspondientes coberturas, es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	8.640.000	8.985.000
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	8.060.708	6.867.296

La Sociedad sigue los siguientes criterios en la contratación de su financiación:

- Contrata financiación no corriente a tipo fijo por un importe aproximadamente similar al de los activos financieros no corrientes con tipo de interés fijo.

- El resto de la financiación se contrata a tipos variables referenciados al Euribor para adecuarse en todo momento a los tipos existentes en el mercado.

14.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

14.4 Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió al regimen fiscal especial de las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 9).

En el caso que la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que hubiese sido calculado siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, la Sociedad no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto se vería en la obligación de tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2019					
Ingenieros y técnicos	0	-	0	1	-
	0	**-**	**0**	**1**	**-**
Ejercicio 2020					
Ingenieros y técnicos	0	-	0	0	-
	0	**-**	**0**	**0**	**-**

La Sociedad tuvo un empleado hasta el 30 de septiembre de 2019 que realizaba las tareas de Asesoría Legal.

Al 31 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración estaba formado por 7 personas, todos hombres, además de un secretario no consejero

15.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	12.000	13.000
Otros trabajos de revisión y verificación contable	5.000	5.000
	17.000	**18.000**

16. CRISIS COVID

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional.

La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico mundial y en la evolución de los negocios.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del Estado de Alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. Dicho Estado de Alarma se levantó el 21 de junio de 2020.

Las consecuencias para las operaciones de la Sociedad tuvieron su impacto ya desde el mes de abril de 2020. Se produjeron terminaciones anticipadas de contratos, aunque la mayor parte de ellos vencían en mayo y junio de 2020 y en muchos casos pudieron cubrirse con las fianzas depositadas por los inquilinos que no fueron devueltas.

La mayor parte del mercado de clientes internacionales se perdió, por lo que, ante las dificultades de recuperación de este cliente en el corto plazo, la Sociedad realizó un cambio de estrategia y se centró en el mercado nacional para el nuevo curso 2020 - 2021.La ocupación en verano fue aún más baja de lo habitual cayendo hasta el 15%. Para septiembre de 2020 se tenía prevista una ocupación que alcanzar el 65% pero se quedó en los últimos meses de 2020 en el 44%.

Todo ello ha supuesto que la cifra de negocio del ejercicio haya bajado aproximadamente un 40% con respecto al ejercicio anterior. El mayor impacto de esta situación, por tanto, ha sido la necesidad de solucionar la estabilidad del negocio a nivel comercial con un índice de ocupación e ingresos, así como dar solución a la tensión de cash flow que se ha generado por no ganar volumen y por incrementar el gasto financiero con los préstamos ICO.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad realizó una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible y en base a ella realizó un Plan de Acción Covid 19 donde se suspendió temporalmente la colaboración con algún asesor, así como el aplazamiento o la reducción de honorarios con algunos proveedores.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como operativos, que puedan producirse en los próximos meses.

Por último, los Administradores aprobaron la desinversión de dos activos de la cartera existente con el objetivo de rotar la cartera de activos, repartir dividendo y realizar alguna reinversión adicional.

En definitiva, en el escenario actual, los administradores de la Sociedad consideran que, si bien existe una fuerte incertidumbre sobre las consecuencias de este excepcional proceso en el que estamos inmersos, teniendo en cuenta el avance en los procesos de vacunación, si se cumplen estas expectativas la Sociedad, dadas las condiciones de las que parte y las medidas que se han adoptado y se pueden adoptar en un futuro, podrá tener un impacto más o menos significativo en su situación financiero/patrimonial, pero en ningún caso se pondrá en riesgo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

La Sociedad seguirá evaluando durante el ejercicio 2021 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En los últimos meses, se ha estado trabajando para encontrar nuevas fórmulas que permitan crecer y desarrollar el Plan de Expansión de la Sociedad. En este contexto, el Consejo de Administración ha aprobado continuar negociando la posibilidad de realizar una Ampliación de Capital No Dineraria, donde el inversor aporte sus activos a la Socimi.

La Junta General Extraordinaria, convocada para el 7 de abril, tiene como objeto un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, con la intención de integrar en la Sociedad seis activos inmobiliarios en Andalucía (cuatro de ellos en Sevilla y dos en Córdoba).

El principal valor añadido es impulsar el Plan de Expansión e iniciar la actividad en dos plazas nuevas incorporando un total de 75 habitaciones a las actuales. Asimismo, con la operación de aumento se dará entrada en el capital a FEDARO XXI INVERSIONES S.L, (en adelante "Fedaro"). Esta sociedad actualmente es propietaria de los inmuebles, explotándolos en el modelo de arrendamiento a estudiantes y jóvenes profesionales. La inclusión de un socio de perfil industrial, con un negocio coincidente y en dos plazas nuevas aportará intangibles debido a la experiencia en gestión, contactos locales, etc. del nuevo Socio.

Analizados los inmuebles, el Consejo de Administración considera que la tipología de activos, la ubicación, los contratos y los inquilinos encajan perfectamente dentro de los objetivos de la compañía y de su Plan Estratégico.

Dado que los inmuebles se aportarán gravados por una hipoteca de 3.415.642,80 €, el valor neto de la aportación será el resultante de restar a la valoración RICS media de los activos (6.231.550 €) el importe financiado. Con ello, el valor neto de la aportación será de 2.815.907,20 €. Este importe se desglosa en una ampliación de capital de 2.070.520 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.070.520 euros nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y una prima de emisión total por el conjunto de la ampliación de 745.387,20 euros (resultando en una prima de emisión de 0,36€ por acción). Este tipo de emisión se ha calculado con base en la valoración NAV realizada por Grant Thornton a fecha 31 de diciembre de 2020.

El contravalor del aumento de capital social propuesto consistirá en los Activos (6 activos inmobiliarios, 4 en Sevilla y 2 en Córdoba) detallados a continuación:

CIUDAD	INMUEBLE	M2	VALOR ECO	VALOR RICS MEDIO
SEVILLA	Calle Santiago, 5	426	1.323.164,52 €	1.646.360 €
	Calle Peñuelas, 11	384	1.102.178,00 €	1.248.012 €
	Calle Bailén, 4	146	512.511,06 €	600.419 €
	Calle Abades 37	278	1.122.477,02 €	1.125.340 €
CÓRDOBA	Calle Conde de Robledo, 1	520	1.053.816,50 €	988.169 €
	Calle Doctor Barraquer, 33	298	578.590,84 €	623.250 €
		2.052	**5.692.737,94 €**	**6.231.550 €**

Dada la situación de incertidumbre actual, arrastrada desde marzo 2020 y que continúa en la actualidad, y con objeto de que Excem SOCIMI SIR genere caja suficiente para afrontar la Cobertura del Servicio de la Deuda en los próximos años, se está trabajando con el área de Mercado de Capitales de una entidad financiera española de primer nivel para tratar de refinanciar la deuda hipotecaria que mantiene Excem SOCIMI SIR con una operación que permitiera pagar únicamente intereses hasta su vencimiento.

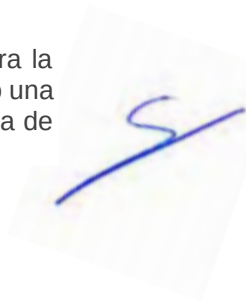
Si bien este tipo de operaciones no mejora la cuenta resultados y la posibilidad de dividendo por el aumento de costes financieros, mejoraría el *cash flow* de la compañía mientras se cerrase una ampliación de capital.

La transacción que se quiere firmar es una colocación privada (*private placement*), con un único inversor de deuda y con unos términos y condiciones que mejoren la tesorería de Excem SOCIMI SIR para los próximos años.

En estos momentos hay un inversor de deuda muy interesado en realizar la operación y el banco estima que para finales de marzo se reciban ofertas no vinculantes de algunos de ellos para que empiecen a trabajar con las *Due Diligence*.

El calendario con el que estamos trabajando prevé iniciar el proceso de *Due Diligence* y Actualización de Valoraciones la última semana de marzo, con el objetivo de tener Ofertas Vinculantes a final de abril y cerrar la operación en la segunda quincena de mayo.

Por último, el 26 de marzo se ha firmado un contrato de arras, recibiendo 59.000 euros, para la desinversión de la propiedad de Vallehermoso 69 por un importe de 590.000 euros, generando una plusvalía de 124.000 euros, estando prevista la firma de la compraventa en la primera semana de junio.



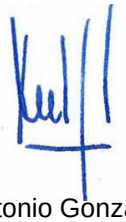
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales adjuntas y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 en su reunión del 30 de marzo de 2021. Las hojas de dichas cuentas anuales se encuentran numeradas 1 a la 43. A continuación, se presenta el Informe de Gestion en hojas numeradas de la 1 a la 6. Todas las hojas han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración,

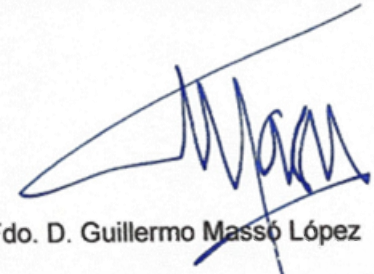
Fdo. D. David Hatchwell Altarás

Fdo. D. Philip Hatchwell Altarás

Fdo. D. Miguel Angel Luna Mansilla

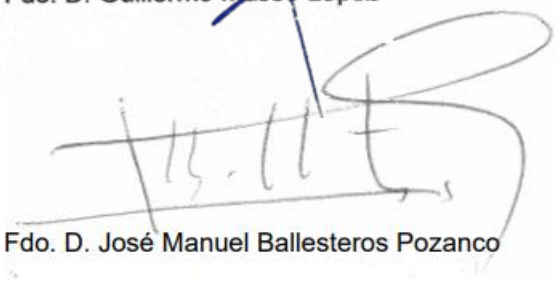


Fdo. D. Antonio González Noain



Fdo. D. Guillermo Massó López

Fdo. D. David Vega Sánchez



Fdo. D. José Manuel Ballesteros Pozanco

Fdo. D. Mauricio Botton Carasso

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.
Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI S.A. Es una compañía inmobiliaria destinada a la inversión en inmuebles de carácter residencial para su arrendamiento por habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales. Los inmuebles se sitúan en las zonas *prime* de Madrid y, en el futuro, en el centro de las principales ciudades españolas.

La Sociedad está acogida al Régimen de SOCIMI desde agosto de 2016 y sus acciones se negocian en el Mercado Alternativo Bursátil desde julio de 2018. La Sociedad tiene firmado un contrato de gestión integral con EXCEM Management S.L.

En 2020, el capital social asciende a 13.601.736 euros.

1.2 Inversiones

Durante el ejercicio 2020, no se ha adquirido ningún inmueble, aunque sí se han registrado altas como consecuencia de la activación del ITP de Dr. Cortezo y la compra de mobiliario.

Durante el año 2020 se ha procedido a la desinversión de la propiedad de Cardenal Cisneros 86 por un importe de 670.000 euros, obteniéndose un beneficio por la venta de 97.355 euros.

1.3 Estructura financiera

La Sociedad recurre a financiación bancaria, con garantía hipotecaria, para realizar las adquisiciones de los activos. La estrategia de los Gestores fija el apalancamiento máximo en un 70%, pero en la práctica los inmuebles se están financiando en torno al 55,5% de *Loan to Value*, correspondiendo el 44,5% restante a los fondos propios de la compañía.

A 31 de diciembre de 2020 la deuda a largo plazo con las entidades de crédito es de 13.138.843 euros y la deuda a corto plazo es de 1.719.114 euros.

Dado que es previsible que la situación actual de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, asi como una contracción del mercado de crédito por parte de las entidades financieras, y con el objetivo de que la Sociedad mantenga los niveles de liquidez suficientes para desarrollar su actividad, durante 2020 se han firmado las siguientes operaciones:

- Banco Sabadell, préstamo con garantía ICO, por importe de 500.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 2,5%.

- Liberbank, préstamo con garantía ICO, por importe de 53.400 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 1,60%.

- Caja Laboral, préstamo con garantía ICO, por importe de 150.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés fijo del 1,65%.

- Bankinter, ha concedido un período de carencia de 6 meses para las 9 financiaciones hipotecarias que se mantienen vivas actualmente.

- Bankinter, ampliación del plazo de la cuenta de crédito de 300.000 euros a 2 años, aportando la garantía ICO, en las mismas condiciones existentes.

- Banco Santander, préstamo con garantía ICO, por importe de 200.000 €, a un plazo de 5 años con 1 de carencia y a un tipo de interés del 2,5%.

La Sociedad tiene firmados con Bankinter, Banco de Sabadell y Banco Popular contratos de coberturas de tipo de interés IRS (*Interest Rate Swap*) para asegurarse un tipo de interés fijo de las hipotecas sucritas con ellas y mitigar así el riesgo de fluctuación al alza del Euribor.

1.4 Estructura organizativa

La gestión de la Sociedad es realizada por la Sociedad Gestora EXCEM Management S.L., con la que se suscribió en septiembre de 2016 un Contrato de Gestión Integral, novado posteriormente en septiembre de 2017, mayo de 2018 y octubre de 2018.

La Sociedad Gestora presta todos los servicios relacionados con la gestión inmobiliaria, mercantil, de captación de capitales y la gestión estratégica de la compañía.

La Sociedad cuenta con un Consejo de Administración compuesto por un Presidente, seis Vocales, un Secretario no Consejero y un Vicesecretario no Consejero. El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad, contando con las facultades indelegables que marca la Ley.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas de la Sociedad y otras prestaciones de servicios en 2020 ascendieron a 1.030.501 euros.

Los ingresos por rentas, minorados con los gastos de explotación y amortización del inmovilizado arrojan un resultado negativo de explotación de 493.590 euros.

El resultado financiero arroja un saldo negativo de 441.573 euros, por lo que el resultado del ejercicio arroja pérdidas por valor de 935.163 euros.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad, con carácter general, está expuesta a los siguientes riesgos:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Departamento Financiero hasta que tienen una antigüedad superior a 2 meses, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

Semestralmente se revisan los límites de crédito de los clientes que han tenido retrasos en los cobros y con carácter anual se realiza el análisis para el resto de los clientes.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

4. ENTORNO ECONÓMICO

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional.

La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que está impactando en el entorno macroeconómico mundial y en la evolución de los negocios.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España procedió a la declaración del Estado de Alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. Dicho Estado de Alarma se levantó el 21 de junio de 2020.

Las consecuencias para las operaciones de la Sociedad tuvieron su impacto ya desde el mes de abril de 2020. Se produjeron terminaciones anticipadas de contratos, aunque la mayor parte de ellos vencían en mayo y junio de 2020 y en muchos casos pudieron cubrirse con las fianzas depositadas por los inquilinos que no fueron devueltas.

La mayor parte del mercado de clientes internacionales se perdió, por lo que, ante las dificultades de recuperación de este cliente en el corto plazo, la Sociedad realizó un cambio de estrategia y se centró en el mercado nacional para el nuevo curso 2020 - 2021. La ocupación en verano fue aún más baja de lo habitual cayendo hasta el 15%. Para septiembre de 2020 se tenía prevista una ocupación que alcanzara el 65% pero se quedó en los últimos meses de 2020 en el 44%.

Todo ello ha supuesto que la cifra de negocio del ejercicio haya bajado aproximadamente un 40% con respecto al ejercicio anterior. El mayor impacto de esta situación, por tanto, ha sido la necesidad de solucionar la estabilidad del negocio a nivel comercial con un índice de ocupación e ingresos, así como dar solución a la tensión de *cash flow* que se ha generado por no ganar volumen y por incrementar el gasto financiero con los préstamos ICO.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad realizó una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible y en base a ella realizó un Plan de Acción Covid 19 donde se suspendió temporalmente la colaboración con algún asesor, así como el aplazamiento o la reducción de honorarios con algunos proveedores.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como operativos, que puedan producirse en los próximos meses.

Por último, los Administradores aprobaron la desinversión de dos activos de la cartera existente con el objetivo de rotar la cartera de activos, repartir dividendo y realizar alguna reinversión adicional.

En definitiva, en el escenario actual, los administradores de la Sociedad consideran que, si bien existe una fuerte incertidumbre sobre las consecuencias de este excepcional proceso en el que estamos inmersos, teniendo en cuenta el avance en los procesos de vacunación, si se cumplen estas expectativas laa Sociedad, dadas las condiciones de las que parte y las medidas que se han adoptado y se pueden adoptar en un futuro, podrá tener un impacto más o menos significativo en su situación financiero/patrimonial, pero en ningún caso se pondrá en riesgo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

La Sociedad seguirá evaluando durante el ejercicio 2021 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

5. HECHOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales y sus notas explicativas, los acontecimientos posteriores al cierre distintos a los indicados en los párrafos anteriores se detallan a continuación.

En los últimos meses, se ha estado trabajando para encontrar nuevas fórmulas que permitan crecer y desarrollar el Plan de Expansión de la Sociedad. En este contexto, el Consejo de Administración ha aprobado continuar negociando la posibilidad de realizar una Ampliación de Capital No Dineraria, donde el inversor aporte sus activos a la Socimi.

La Junta General Extraordinaria, convocada para el 7 de abril, tiene como objeto un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, con la intención de integrar en la Sociedad seis activos inmobiliarios en Andalucía (cuatro de ellos en Sevilla y dos en Córdoba).

El principal valor añadido es impulsar el Plan de Expansión e iniciar la actividad en dos plazas nuevas incorporando un total de 75 habitaciones a las actuales. Asimismo, con la operación de aumento se dará entrada en el capital a FEDARO XXI INVERSIONES S.L, (en adelante “Fedaro”). Esta sociedad actualmente es propietaria de los inmuebles, explotándolos en el modelo de arrendamiento a estudiantes y jóvenes profesionales. La inclusión de un socio de perfil industrial, con un negocio coincidente y en dos plazas nuevas aportará intangibles debido a la experiencia en gestión, contactos locales, etc. del nuevo Socio.

Analizados los inmuebles, el Consejo de Administración considera que la tipología de activos, la ubicación, los contratos y los inquilinos encajan perfectamente dentro de los objetivos de la compañía y de su Plan Estratégico.

Dado que los inmuebles se aportarán gravados por una hipoteca de 3.415.642,80 €, el valor neto de la aportación será el resultante de restar a la valoración RICS media de los activos (6.231.550 €) el importe financiado. Con ello, el valor neto de la aportación será de 2.815.907,20 €. Este importe se desglosa en una ampliación de capital de 2.070.520 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.070.520 euros nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y una prima de emisión total por el conjunto de la ampliación de 745.387,20 euros (resultando en una prima de emisión de 0,36€ por acción). Este tipo de emisión se ha calculado con base en la valoración NAV realizada por Grant Thornton a fecha 31 de diciembre de 2020.

El contravalor del aumento de capital social propuesto consistirá en los Activos (6 activos inmobiliarios, 4 en Sevilla y 2 en Córdoba) detallados a continuación:

CIUDAD	INMUEBLE	M2	VALOR ECO	VALOR RICS MEDIO
SEVILLA	Calle Santiago, 5	426	1.323.164,52 €	1.646.360 €
	Calle Peñuelas, 11	384	1.102.178,00 €	1.248.012 €
	Calle Bailén, 4	146	512.511,06 €	600.419 €
	Calle Abades 37	278	1.122.477,02 €	1.125.340 €
CÓRDOBA	Calle Conde de Robledo, 1	520	1.053.816,50 €	988.169 €
	Calle Doctor Barraquer, 33	298	578.590,84 €	623.250 €
		2.052	**5.692.737,94 €**	**6.231.550 €**

Dada la situación de incertidumbre actual, arrastrada desde marzo 2020 y que continúa en la actualidad, y con objeto de que Excem SOCIMI SIR genere caja suficiente para afrontar la Cobertura del Servicio de la Deuda en los próximos años, se está trabajando con el área de Mercado de Capitales de una entidad financiera española de primer nivel para tratar de refinanciar la deuda hipotecaria que mantiene Excem SOCIMI SIR con una operación que permitiera pagar únicamente intereses hasta su vencimiento.

Si bien este tipo de operaciones no mejora la cuenta resultados y la posibilidad de dividendo por el aumento de costes financieros, mejoraría el *cash flow* de la compañía mientras se cerrase una ampliación de capital.

La transacción que se quiere firmar es una colocación privada (*private placement*), con un único inversor de deuda y con unos términos y condiciones que mejoren la tesorería de Excem SOCIMI SIR para los próximos años.

En estos momentos hay un inversor de deuda muy interesado en realizar la operación y el banco estima que para finales de marzo se reciban ofertas no vinculantes de algunos de ellos para que empiecen a trabajar con las *Due Diligence*.

El calendario con el que estamos trabajando prevé iniciar el proceso de *Due Diligence* y Actualización de Valoraciones la última semana de marzo, con el objetivo de tener Ofertas Vinculantes a final de abril y cerrar la operación en la segunda quincena de mayo.

Por último, el 26 de marzo se ha firmado un contrato de arras, recibiendo 59.000 euros, para la desinversión de la propiedad de Vallehermoso 69 por un importe de 590.000 euros, generando una plusvalía de 124.000 euros, estando prevista la firma de la compraventa en la primera semana de junio.

6. INFORMACIÓN I+D+i

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

7. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Los parámetros bursátiles de 2020 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización 19 de julio de 2018 (día de admisión a negociación): 1,42 €/acción
- Cotización 31 de diciembre de 2020: 0,845 €/acción
- Variación de la cotización: - 0,575 € (- 40,5%)
- Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2020: 11.493.467 €
- Cotización máxima del periodo: 1,10 €/acción
- Cotización mínima del periodo: 0,845 €/acción
- Total negociado 2020: 96.000 títulos

Todas las acciones negociadas han sido adquiridas por la Sociedad, con el fondo de liquidez gestionado por el proveedor de liquidez (Acuerdo de Liquidez con GVC Gaesco). La Sociedad tiene, a cierre del ejercicio 2020, 376.044 acciones en autocartera.

Además, la Sociedad ha incrementado el número de accionistas desde 39, en el momento del inicio de la cotización en el MAB en julio de 2018, a los 49 actuales.

8. ACCIONES PROPIAS

El detalle de las acciones propias en poder de la Sociedad a día 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

NÚMERO ACCIONES	PORCENTAJE	VALOR MEDIO	VALOR TOTAL AUTOCARTERA (€)
376.044	2,76%	1,04 €	391.086

Las operaciones realizadas sobre estas acciones durante el ejercicio son las siguientes:

OPERACIÓN	NÚMERO ACCIONES	PRECIO MEDIO	COSTE TOTAL (€)
Compra	93.096	0,96 €	(89.260)
Venta	(2.750)	1,05 €	2.881
Saldo total	**90.346**	**-**	**(86.379)**

9. ESTRUCTURA DE CAPITAL, RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE VALORES Y PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

El capital Social, a fecha del presente Informe de Gestión, está conformado por 13.601.736 acciones con un valor nominal de 1€ por acción. Todas las acciones pertenecen a la misma serie y clase y de ellas se derivan iguales derechos y obligaciones.

En fecha 10 de mayo de 2018 los accionistas con representación en el Consejo de Administración firmaron un compromiso de no venta de sus acciones, operante durante 365 desde la fecha de inicio de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

Las participaciones significativas de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2020 son la siguientes:

INVERSOR	PORCENTAJE
Germina Finance	36,11%
Lexington	4,33%
Construcción Enadia 91	3,25%
Otros inversores	53,55%
Autocartera	2,76%
TOTAL	**100%**

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad no ha distribuido dividendos en el ejercicio 2020 debido a la ausencia de beneficio neto. No obstante, el régimen aplicable a las SOCIMI obliga a distribuir en forma de dividendo al menos el 80% del beneficio obtenido en el ejercicio. La compañía reconoce la retribución de sus accionistas vía dividendo como uno de sus principales objetivos.

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no cuenta con ningún empleado. Todas las funciones se prestan por la Sociedad Gestora EXCEM Management S.L. a través del Contrato de Gestión Integral.

11. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

De acuerdo con lo establecido en la Ley 10/2010 de 5 de julio, se facilita la siguiente información relativa al periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2020.

	2020
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	49
Ratio de operaciones pagadas	52
Ratio de operaciones pendientes de pago	24

(euros)	2020
Total pagos realizados	1.696.985
Total pagos pendientes	205.560

12. MEDIO AMBIENTE

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.

13. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2020 continúa la estrategia de la expansión de la Sociedad, así como la consolidación de su gestión y su posición en un mercado en constante crecimiento con el objetivo de asegurar la creación de valor a sus accionistas.

Se mantendrán los criterios de inversión (precio, calidad y ubicación) y apalancamiento para las nuevas compras que se realicen en los próximos meses.

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO DE LA ENTIDAD EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Abril 2021

I. INTRODUCCIÓN

Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A. (en adelante «la Sociedad» o «EXCEM SOCIMI SIR») es una sociedad anónima de duración indefinida y nacionalidad española, domiciliada en Paseo de la Castellana nº 93, 9º, 28046 Madrid (España) con C.I.F. número A-87417846.

Con fecha 17 de agosto de 2016, el socio único de EXCEM SIR, ejerciendo las competencias de la Junta General, adopta el acuerdo por el cual se decide el acogimiento del Emisor al régimen especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI, y con fecha 17 de agosto de 2016 se lleva a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la solicitud para la aplicación del citado régimen desde el 1 de enero de 2016.

Su actividad principal es la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial (desde viviendas individuales, plantas segregables y edificios) para, tras llevar a cabo su reforma y decoración, alquilar las habitaciones de los mismos a estudiantes y jóvenes profesionales, con derecho al uso compartido de las zonas comunes, con el objetivo de incrementar mediante una gestión integral activa las rentas de los alquileres y mejorar la rentabilidad de los activos.

La Sociedad no tiene empleados ni estructura de personal, ya que la Gestión Integral de la Sociedad se desarrolla por la sociedad Excem Management S.L. (en adelante la Gestora) con la que la Sociedad tiene firmado un Contrato de Gestión Integral de Activos y Propiedades. La Gestora es una sociedad especializada en la prestación de servicios de gestión en el ámbito inmobiliario y financiero, disponiendo para ello de los necesarios recursos humanos y materiales. El Consejero Delegado de la Gestora es D. Antonio Mochón Ronda.

La Gestora presta a EXCEM SOCIMI SIR los siguientes servicios:

a. Elaboración del Plan de Negocio y la Estrategia Comercial.
b. Ejecución del proceso de Inversión y Desinversión.
c. Búsqueda y obtención de la financiación.
d. Coordinación y Ejecución de la gestión de las operaciones inmobiliarias.
e. Búsqueda de inquilinos, formalización y firma del contrato de arrendamiento
f. Ejecución de otros servicios adicionales (limpieza, mantenimiento, inventario, gestión de los suministros, *check in y check out*, etc.).

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Gestora para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, principalmente los más relevantes para presentar una adecuada información al mercado, entre otra la financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) de la Sociedad es proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto a nivel interno como al exterior.

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo, colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El SCIIF de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes:

- Estructura de gobierno

- Entorno de control
- Evolución de riesgos
- Actividades de control
- Información financiera
- Expertos independientes

De esta manera, los mecanismos de control implementados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta lo siguiente:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera.
- La elección de los responsables que sean origen y destino de dicha información.
- La distribución adecuada de las tareas en las distintas áreas.
- El alcance de dicha distribución, tanto al personal de la Gestora y de la Sociedad, como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

En el presente documento se detallan los aspectos claves que configuran el SCIIF de la Sociedad y de la Gestora, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de los terceros subcontratados.

II. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

La Sociedad está regida por un Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo a la legalidad vigente y a los establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas anteriormente, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes actores (supervisor, entidades financieras, analistas, medios de comunicación, etc.), así como el control interno de la Sociedad.

El número de miembros del Consejo de Administración no puede ser inferior a 4 ni superar los 12. No es necesario ser accionista para formar parte del Consejo de Administración. Actualmente, el órgano está formado por siete consejeros, entre los cuales hay un Presidente, cinco vocales dominicales y un vocal independiente. Asimismo, forman parte del Consejo el Secretario no Consejero y el Vicesecretario no Consejero.

La composición actual del Consejo de Administración es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
D. David Hatchwell Altaras	Presidente	Dominical	29 de septiembre de 2016
D. Philip Hatchwell Altaras	Vocal	Dominical	29 de septiembre de 2016
D. Mauricio Botton Carasso	Vocal	Dominical	31 de mayo de 2017
D. David Vega Sánchez	Vocal	Dominical	27 de febrero de 2018
D. Antonio González Noain	Vocal	Dominical	27 de febrero de 2018
D. Miguel Ángel Luna Mansilla	Vocal	Independiente	27 de febrero de 2018
D. Guillermo Massó López	Vocal	Dominical	18 de abril de 2018
D. José Manuel Ballesteros Pozanco	Secretario no consejero		18 de abril de 2018
D. Javier Soria Ruiz-Ogarrio	Vicesecretario no consejero		26 de julio de 2018

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica es consensuada y aprobada por este organismo junto con el Consejero Delegado de la Gestora, por lo que el número de reuniones dependerá del volumen de actividad de la Sociedad.

Los Consejeros de EXCEM SOCIMI SIR son los responsables de la formulación de las cuentas anuales y de que estas muestren la situación real de la compañía de acuerdo con las normas que resultan de aplicación a la Sociedad, en la forma y los plazos establecidos en la normativa vigente. Asimismo, los Consejeros son responsables de la aprobación del adecuado registro de las operaciones en los libros de contabilidad, y del diseño, la implementación y el mantenimiento de la estructura de control interno para prevenir y detectar el fraude que impida la realidad de esos mismos libros u otros cualesquiera documentos que deriven de su actividad. En la actualidad, el Consejo no tiene constancia de la existencia de fraude ni de denuncia alguna de fraude.

Normalmente, como práctica de buen gobierno, a todas las reuniones del Consejo de Administración está invitada la Gestora, en la persona de su Consejero Delegado, con voz pero sin voto.

El sistema de control interno, así como las comunicaciones al Mercado, es desarrollado por la Sociedad Gestora en coordinación con el Consejo de Administración de la compañía, último responsable del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la permanencia en el Mercado. Uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad es representante persona física en el Consejo de la Gestora.

III. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de control de la Sociedad son implantados y supervisados por la Gestora, y coordinados por el Director Financiero de la misma, siendo el Consejo de Administración de la Sociedad el encargado de aprobarlos y el responsable último del funcionamiento de los mismos. Los mecanismos de control son los siguientes:

Establecimiento de estrategias y objetivos

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubra el corto y el medio plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado por el Consejo de Administración.

Reglamento interno de conducta

La Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, aprobado en el Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2018, en cumplimiento de la normativa vigente, aplicable a todas las operaciones y personas relacionadas con Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A. Tanto la Sociedad como la Gestora son responsables de que todo su personal contratado, incluyendo Consejeros y directivos de la Sociedad, conozcan el Reglamento.

En este documento se recogen los principios y normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores, estableciendo una serie de conductas y principios a cumplir por parte de los empleados tanto en el caso de que realicen operaciones con valores de la Sociedad directa o indirectamente.

Dicho Reglamento ha sido presentado a la CNMV en fecha 15 de octubre de 2018. Asimismo, ha sido entregado a la totalidad de personas que puedan verse afectadas y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar. A tal efecto, el Director de Cumplimiento Normativo tiene en su poder las Declaraciones de Adhesión al Reglamento Interno de Conducta según la normativa

Director de Cumplimiento Normativo

El Consejo de Administración, en fecha 27 de febrero de 2018, aprobó el nombramiento de D. Carlos García Hernández (Director Financiero de la Gestora) en el cargo de Director de Cumplimiento Normativo como responsable del seguimiento y control del cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, así como de las comunicaciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”).

Manual de procedimientos de manejo de información relevante

Se ha desarrollado por la Sociedad un Manual de procedimientos de manejo de información relevante, acorde a las normas del Mercado, que establece el marco aplicable a toda la información sensible de la Sociedad, tanto en sus comunicaciones con BME Growth como con sus propios accionistas, así como con terceros. Las normas establecidas en dicho Manual son imperativas para la Sociedad y su Gestora. Este documento se rige por los principios de cumplimiento de la normativa, transparencia, igualdad de trato, continuidad de la información y afinidad con el interés social.

Canal de denuncias

Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI S.A. ha implantado un Canal Interno de denuncias que permite a los empleados y a terceras personas un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad. Por medio de este canal, se permite que los empleados o terceros puedan hacer llegar a la Dirección toda denuncia de comportamientos inapropiados, irregulares o contrarios a la ética de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado su denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los hechos que se denuncien deben ser ciertos o, en todo caso, mostrar indicios claros de infracción, pudiendo ser constitutivo de una falta disciplinaria presentar una denuncia falsa ante el Canal Interno.

Las informaciones pueden hacerse llegar por las siguientes vías:

- Correo electrónico (info@excemsir.com)
- Correo postal. (Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A.; Paseo de la Castellana 93, 9º. 28046 Madrid)

Formación

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta, a través de la Gestora, con una plantilla con las capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector, con el fin de lograr un resultado óptimo de sus funciones.

En este sentido, cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera en la Gestora incluyen las siguientes capacidades:

- Formación universitaria y/o posgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (técnica, financiera, contable, análisis de inversiones, etc.).

La Gestora y, en su caso, la Sociedad, se asegurarán de que sus empleados y colaboradores reciban una formación adecuada, mediante la cual puedan ampliar sus capacidades y conocimientos, así como conocer las obligaciones establecidas en este y otros documentos, en cuanto al manejo de información, el reglamento ético de la Sociedad, etc.

Realización de presupuestos

Anualmente, la Sociedad Gestora realiza unos presupuestos anuales acordes a las estrategias marcadas por los miembros del Consejo de Administración. De igual modo, el Consejo revisa y aprueba estos presupuestos.

IV. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, tanto internos como externos, entendiendo éstos como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y en la estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información, y especialmente la financiera.

La política de evaluación de riesgos de la Sociedad se basa en la detección de los mismos con objeto de poder identificar con concreción el alcance de los mismos, así como las medidas que puedan adoptarse para su mitigación, reduciéndolos en la medida de lo posible.

Los riesgos operativos más relevantes para la compañía pueden resumirse en: riesgos relativos a la financiación, al sector inmobiliario, riesgos operativos, asociados a las acciones y riesgos fiscales. Todos ellos se encuentran especialmente detallados en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) publicado en julio de 2018, así como en el Documento de Ampliación Reducido (DAR) de octubre de 2018, en los que también se especifican los riesgos ajenos a la operativa cotidiana de la Sociedad.

Adicionalmente, de forma periódica, el departamento financiero de la Gestora llevará a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivan en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos: registro y valoración de los activos o pagos y tratamiento de gastos.
- Criterios cualitativos: impagos y morosidad o fraude.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad financiera:

1. Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el departamento financiero de la Gestora de cara a identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estos cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de la vida útil de los elementos adquiridos.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dicho activo. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad encarga anualmente la valoración de los inmuebles de su propiedad a un experto externo independiente de reconocido prestigio.

2. Pagos y tratamiento de gastos

Es muy importante un correcto flujo de los pagos y aprobación de los mismos por parte de la Sociedad. Así, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores en la contabilidad de la compañía.

En relación con el control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los siguientes aspectos:

- Asegurar que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. Las facturas a pagar siempre serán aprobadas por el correspondiente presupuesto y 2 firmas en la factura.

- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada división de funciones, de tal manera que la persona encargada de realizar los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

3. Impago y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de la morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos para reducir este riesgo, que se resumen en:

- Proceso de aceptación: la Sociedad evalúa la solvencia del inquilino mediante el análisis de la documentación solicitada, en caso de no ser favorable se solicita un aval y si no se dispone de él se descarta como cliente.

- Proceso de gestión de la morosidad. La Sociedad tiene establecido un sistema de comunicaciones por el cual cuando se produce el retraso en el cobro de una mensualidad se hace una gestión telefónica. Si no se halla respuesta, se procede al envío de un burofax. El retraso de dos meses en el pago provoca la inmediata salida del inquilino.

- Asimismo, existe un Fondo de Reserva dotado con una cantidad igual al 1% de las rentas obtenidas anualmente, con un mínimo de 300.000 euros anuales, previsto para cobertura de posibles contingencias, incluyendo los impagos.

4. Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo.

En este sentido, cabe destacar que, además de la auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad, se procede a revisar los estados financieros intermedios todos los semestres.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

Se entiende por control toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueden llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Gestora y la Sociedad cuentan con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas. A continuación, se describen las principales actividades de control interno que se realizan en relación con la información financiera. A pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a realizar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

- **Comité de Inversión**

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión, formado por el Consejero Delegado de la Gestora, el Director Financiero, el Responsable de Adquisiciones y un Consejero de la Sociedad (presidente o vocal indistintamente), que se reúnen como mínimo una vez al trimestre para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar que operaciones encajan con la estrategia de la Sociedad.

- **Comité de Gestión**

La Gestora tiene un Comité de Gestión, formado por el Consejero Delegado, el Director Financiero y Director de Operaciones. Este Comité reúne trimestralmente, y de forma voluntaria o por incidencias relevantes mensualmente, para analizar las desviaciones de presupuestos y estimaciones futuras a corto y medio plazo.

Las principales funciones del Comité de Gestión son:

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable.
- La toma de decisiones de gestión, de inversión y operativas.
- Creación y examen de los presupuestos de tesorería.
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

Planificación y Presupuestos

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el siguiente ejercicio preparado por el Área Financiera de la Gestora y supervisado y aprobado por el Consejero Delegado, así como por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A lo largo del año y con una periodicidad trimestral, el Área financiera de la Gestora realizará un seguimiento del mismo, comparando los presupuestos con los resultados obtenidos, identificando desviaciones respecto a los objetivos establecidos y proponiendo medidas correctoras para alcanzar dichos objetivos.

V. ELABORACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN AL MERCADO

La información suministrada al mercado es realizada por la Gestora, y es revisada y aprobada por el Consejo de Administración, poniéndose si es necesario en su caso a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y aprobación.

Esta información incluye, entre otra:

1) La información periódica (ya sea anual o semestral) necesaria de acuerdo a la normativa de BME Growth;
2) Información relevante para los inversores, siguiendo el Manual de procedimientos de manejo de información relevante, en forma de Hecho Relevante (hasta el 10 de mayo de 2020) o en forma de Información privilegiada u Otra Información Relevante.
3) Información sobre las participaciones significativas de accionistas y consejeros en los términos de la normativa de BME Growth y la legislación vigente.
4) Cualesquiera otras que sean necesarias según la marcha de la Sociedad o requeridas por la normativa o los estatutos de la Sociedad.

Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros, el Director Financiero de la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas y una breve explicación de la evolución de la sociedad.

El Asesor Registrado revisará la información que publique la Sociedad en los términos indicados en la Circular 4/2020 de BME Growth.

La Sociedad y la Gestora comprobarán el funcionamiento de los sistemas de control, así como contrastaran sus impresiones con los auditores externos, para asegurar que todos los procedimientos realizados son apropiados, la información suministrada es veraz y exhaustiva, y que el Sistema de Control Interno resulta suficiente y eficaz de acuerdo con sus objetivos.

VI. EXPERTOS INDEPENDIENTES COLABORADORES DE LA SOCIEDAD

Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A. y su Gestora, Excem Management, S.L. colaboran con los siguientes expertos independientes en el ámbito de sus competencias:

- **Auditor de cuentas**

Las cuentas de la Sociedad son auditadas anualmente por Auren Auditores SP, S.L.P.

- **Asesoría legal**

Lexpal Abogados S.L.P. desempeña servicios de asesoría legal y fiscal para la Sociedad.

- **Asesor Registrado**

VGM Advisory Partners, S.L.U.

- **Experto Independiente tasador y valorador de activos**

Gloval Valuation S.A.U.