

Madrid, a 29 de octubre 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, EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, "EXCEM SIR" o la "Sociedad") pone en su conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

1. Informe de revisión limitada de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
2. Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
3. Informe de Gestión correspondiente a los primeros tres trimestres del año 2021.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente 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 revisión limitada de los estados  
financieros a 30 de junio de 2021**



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

---

#### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

---

#### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

---

#### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



## Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2021 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil, ahora denominado BME GROWTH) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

**BLAZQUEZ**  
**SEVILLANO**  
**PATRICIA**  
**ISABEL -**  
**47021701H**

Firmado digitalmente por  
BLAZQUEZ SEVILLANO  
PATRICIA ISABEL -  
47021701H  
Fecha: 2021.10.29  
10:28:51 +02'00'

Patricia Blázquez Sevillano

Madrid, 29 de octubre de 2021

**Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/21/14959  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España**

Member of



Alliance of independent firms

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

**Estados financieros intermedios  
correspondientes al periodo de seis meses, terminado el  
30 de junio de 2021**

## ÍNDICE

- Balance intermedio al 30 de junio de 2021.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Balance intermedio a 30 de junio de 2021**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2021 (*)</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>25.395.548</b>	<b>26.047.941</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>47.442</b>	<b>53.808</b>
Aplicaciones informáticas		47.442	53.808
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>4</b>	<b>25.347.106</b>	<b>25.993.133</b>
Terrenos		14.454.000	14.724.000
Construcciones		9.472.483	9.741.195
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.420.623	1.527.938
Inmovilizado en curso			
<b>Inversiones financieras l/p</b>	<b>6</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
Valores representativos de deuda		1.000	1.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>372.897</b>	<b>403.485</b>
<b>Existencias</b>	<b>7</b>	<b>7.385</b>	<b>7.385</b>
Anticipos proveedores		7.385	7.385
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>99.093</b>	<b>97.992</b>
Deudores varios	<b>6</b>	68.439	29.480
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>11</b>	30.654	68.512
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>208.237</b>	<b>252.130</b>
Otros activos financieros		208.237	252.130
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>16.838</b>	<b>23.168</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>41.344</b>	<b>22.810</b>
Tesorería		41.344	22.810
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>25.768.445</b>	<b>26.451.426</b>

(\*) Datos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2021.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Balance intermedio a 30 de junio de 2021**  
(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2021 (*)</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>10.273.822</b>	<b>10.481.519</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>10.488.242</b>	<b>10.737.357</b>
<b>Capital</b>	<b>9.1</b>	<b>13.601.736</b>	<b>13.601.736</b>
Capital escriturado		13.601.736	13.601.736
<b>Prima de emisión</b>	<b>9.3</b>	<b>387.221</b>	<b>387.221</b>
<b>Acciones y participaciones patrim. Prop.</b>	<b>9.1</b>	<b>(470.808)</b>	<b>(472.577)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(2.779.023)</b>	<b>(1.843.860)</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores		2.779.023	(1.843.860)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>2, 5</b>	<b>(250.884)</b>	<b>(935.163)</b>
<b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>		<b>(214.420)</b>	<b>(255.838)</b>
<b>Operaciones de cobertura</b>	<b>10.1</b>	<b>(214.420)</b>	<b>(255.838)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12.875.751</b>	<b>13.805.944</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>12.875.751</b>	<b>13.805.944</b>
Deudas con entidades de crédito		12.547.271	13.138.843
Acreed. Por arrend. Financiero		39.416	48.563
Derivados		214.420	255.838
Otros pasivos financieros		74.644	362.700
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.618.872</b>	<b>2.163.963</b>
<b>Provisiones c/p</b>		<b>32.881</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>1.879.840</b>	<b>1.857.499</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>10.1</b>	1.682.245	1.719.114
Acreed. Por arrend. Financiero		18.037	17.531
Otros pasivos financieros	<b>10</b>	179.558	120.854
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>85.601</b>	<b>36.097</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>620.550</b>	<b>270.367</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>13</b>	113.926	131.409
Acreeedores varios	<b>10</b>	231.320	74.151
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>11</b>	266.125	57.082
Anticipo de clientes		9.179	7.725
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>25.768.445</b>	<b>26.451.426</b>

(\*) Datos no auditados

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2021.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**  
 (Expresado en euros)

<b>PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2021 (*)</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>654.624</b>	<b>652.362</b>
Ingresos por arrendamientos		654.624	652.362
<b>Gastos de personal</b>	<b>12.2</b>	-	-
Sueldos y salarios		-	-
Cargas sociales		-	-
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(600.579)</b>	<b>(555.978)</b>
Servicios exteriores	<b>12.2</b>	(567.698)	(531.782)
Tributos		(32.881)	(24.196)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>4, 5, 12.4</b>	<b>(210.969)</b>	<b>(209.474)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>144.024</b>	-
<b>Otros resultados</b>		<b>(456)</b>	<b>(1.863)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(13.356)</b>	<b>(114.953)</b>
<b>Ingresos financieros</b>			
<b>Gastos financieros</b>	<b>12.4</b>	<b>(237.528)</b>	<b>(247.433)</b>
Por deudas con terceros		(237.528)	(247.433)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(237.528)</b>	<b>(247.433)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(250.884)</b>	<b>(362.386)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>11.1</b>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(250.884)</b>	<b>(362.386)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(250.884)</b>	<b>(362.386)</b>

(\*) Datos no auditados.

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2021.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**  
 (Expresado en euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.**

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/21(*)	30/06/20
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (NOTA 2.5)</b>		<b>(250.884)</b>	<b>(362.386)</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			-
II. Por cobertura de flujos de efectivo	10.1	41.418	(2.117)
VII. Efecto impositivo			-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(209.466)</b>	<b>(315.201)</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (NOTA 2.5)</b>		<b>(209.466)</b>	<b>(364.503)</b>

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.**

	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
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2018</b>	13.601.736	387.221	(334.817)	(651.550)	(913.604)		12.088.987
<b>SALDO INICIAL A 1 DE ENERO de 2019</b>	13.601.736	387.221	(334.817)	(651.550)	(913.604)		12.088.987
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>					(278.706)		(278.706)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>							
Aumentos de capital (Nota 9.1)							
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)			(51.381)				(51.381)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>				(913.604)	913.604	(280.985)	(280.985)
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2019</b>	13.601.736	387.221	(386.198)	(1.565.154)	(278.706)	(280.985)	11.477.915
<b>SALDO INICIAL A 1 DE ENERO de 2020</b>	13.601.736	387.221	(386.198)	(1.565.154)	(278.706)	(280.985)	11.477.915
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>					(935.163)	25.146	(910.007)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>							
Aumentos de capital (Nota 9.1)							
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)			(86.379)				(86.379)
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>				(278.706)	278.706		
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2020</b>	13.601.736	387.221	(472.577)	(1.843.860)	(935.163)	(255.838)	10.481.519
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>					(250.884)	41.418	(209.466)
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>							
Aumentos de capital (Nota 9.1)							
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)			1.769				1.769
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>				(935.163)	935.163		
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO de 2021</b>	13.601.736	387.221	(470.808)	(2.779.023)	(250.884)	(214.420)	10.273.822

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2021

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Estados de flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**  
(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Notas	30/06/21*	30/06/20
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>-250.884</b>	<b>-362.386</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>337.354</b>	<b>288.636</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	4,5,12,4	210.969	209.474
c) Variación de provisiones (+/-)			23.954
d) Resultados por bajas y enaj. Del inmovilizado		-144.024	-
h) Gastos financieros (+)	12,4	237.528	247.433
k) Otros ingresos y gastos		32.881	-192.225
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>179.476</b>	<b>421.137</b>
a) Existencias (+/-)	7	-	-
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	6	-1.101	69.476
c) Otros activos corrientes (+/-)	6	50.223	175.861
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	10, 11	350.183	318.477
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	10	58.704	-142.677
f) Otros pasivos no corrientes		-278.533	-
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-237.528</b>	<b>-211.198</b>
a) Pagos de intereses (-)	12,4	-237.528	-211.198
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>28.418</b>	<b>136.189</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>-4.552</b>	<b>-850</b>
b) Inmovilizado intangible	5	-	-
d) Inversiones inmobiliarias	4	-4.552	-850
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		580.477	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>		<b>575.925</b>	<b>-850</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>1.769</b>	<b>-81.372</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			2.881
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	9,1	1.769	-84.253
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>-587.578</b>	<b>70.437</b>
<b>a) Emisión</b>			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	10		703.400
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		49.504	
<b>b) Devolución y amortización de</b>			
2. Deudas con entidades de crédito (-)	10	-637.082	-632.963
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>			0
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>		<b>-585.809</b>	<b>-10.935</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>			
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>		<b>18.534</b>	<b>124.404</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8	22.810	32.725
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	41.344	157.129

(\* Datos no auditados.

Las notas 1 a 14 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2021

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**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 Resposabilidad 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 Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Excem Management, S.L. (en adelante la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad. De esta manera, las partes establecen un contrato refundido de prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión hasta el 29 de septiembre de 2026 prorrogable de forma automática por periodos de cinco años. El 27 de septiembre de 2017 se

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

firmó una novación modificativa de dicho contrato de gestión en el que se modifica el cálculo de la comisión de éxito. Adicionalmente, en dicha novación, se añadió la comisión de “flipping”.

El 10 de mayo de 2018 se firmó una nueva novación del contrato de gestión donde principalmente se modificaron, de nuevo, el cálculo de la comisión de éxito, introduciendo varios ejemplos y el cálculo de la comisión por operaciones de *flipping* incluyendo también varios ejemplos. Adicionalmente se incluyeron modificaciones en la redacción de las cláusulas con el objetivo de obtener una mayor clarificación de las mismas.

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

Teniendo en cuenta las novaciones anteriormente indicadas, la retribución de la Gestora por los servicios objeto de prestación bajo el contrato de gestión se divide en el pago de las siguientes comisiones:

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

La comisión consistirá en la suma de los siguientes importes:

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

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

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

- Comisión por adquisición: la Gestora tendrá derecho a percibir el 1% sobre el precio de compra de cada inmueble que aparezca en la correspondiente escritura pública de compraventa sin incluir a los efectos del cálculo los costes de transacción y los impuestos aplicables sobre el precio de adquisición del inmueble.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

- Comisión por desinversión: la Gestora tendrá derecho a percibir el 2% sobre el precio de transmisión neto de cada inmueble, una vez descontados los costes de transacción y los impuestos aplicables en el momento de dicha adquisición.
- Comisión por volumen de rentas y prestación de servicios de operador: la Gestora tendrá derecho a una comisión mensual que ascenderá, como máximo, al 23% sobre la renta de alquiler de los inmuebles puestos en arrendamiento. En la actualidad, desde el 1 de abril de 2019, se está aplicando un 15% sobre las rentas de los alquileres.
- Comisión por flipping: En el marco de la actividad de flipping la gestora tendrá derecho a percibir Comisión el 3% sobre el precio de compra de cada inmueble que aparezca en la escritura pública de compraventa, 3% sobre el precio de la reforma-mobiliario y 3% sobre el precio de venta de cada inmueble. Esta operación se realizará en el mismo ejercicio.

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

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ABREVIADOS INTERMEDIOS Y NOTAS**

Los estados financieros intermedios y notas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, , y en 2020 por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

### **2.1 Imagen fiel**

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

### **2.2 Comparación de la información**

Los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020.

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

### **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor razonable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo,

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro en las inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

Cumplimiento del régimen fiscal Socimi

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.245.975 euros (1.760.478 euros al 31 de diciembre de 2020) y pérdidas continuadas durante los ejercicios 2019, 2020 y los seis primeros meses del ejercicio 2021, 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 de inmuebles en alquiler, lo que no supondría una entrada directa de efectivo, pero sí un mayor volumen de negocio. Esta operación de ampliación de capital por aportaciones no dinerarias fue aprobada por Junta General de 7 de abril de 2021.
- Además de la entrada de inversores comentada anteriormente, la Sociedad continúa en un proceso de prospección de mercado para captar capital, con la colaboración de un asesor independiente con experiencia en el sector. Por el momento el sector de “Co-living” esta despertando mucho interés.
- Aunque no es la principal vía de obtención de liquidez, la Sociedad cuenta con activos cuyo valor de mercado está muy por encima de su valor en libros y de su deuda hipotecaria, por lo que la desinversión de activos no sólo genera beneficios si no también entrada de efectivo. En agosto de 2021 la Sociedad ha realizado dos desinversiones por un montante global de 1.195 miles de euros, de los cuales 535 miles de euros han servido para cancelar hipoteca, y el resto, 660 miles de euros suponen una entrada de efectivo en la Sociedad.
- 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 y en los meses de septiembre y octubre de 2021 se ha recuperado una ocupación media del 97% con la vuelta a la presencialidad de las clases en las Universidades madrileñas. Se espera así que el curso 2021/2022 se recupere en su totalidad 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 los presentes estados financieros intermedios atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

### **3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

#### **3.1 Inmovilizado intangible**

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

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

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

Aplicaciones informáticas

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

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

### **3.2 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de los mismos 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:

	<b>Años de vida útil</b>
Construcciones	50 años
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 años
Mobiliario	10 años

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

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, entendiéndose por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de los activos a dicha fecha. La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a 25 de enero de 2021, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información externas. Al 30 de junio de 2021 dichas valoraciones se encuentran vigentes. Adicionalmente, los Administradores han concluido que durante este período no han acaecido hechos que impacten de forma significativa en el valor del mismo.

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

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

### **3.4 Arrendamientos**

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

#### *Sociedad como arrendador*

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**3.5 Activos financieros**

Clasificación y valoración

*Activos financieros a coste amortizado*

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales

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

*Pasivos financieros a coste amortizado*

Se clasifican aquí todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**  
*Derivados de cobertura*

Incluyen los derivados financieros clasificados como instrumentos de cobertura. Los instrumentos financieros que han sido designados como instrumento de cobertura o como partidas cubiertas se valoran según lo establecido en la Nota 3.7.

### **3.7 Coberturas contables**

La Sociedad realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable.

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

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

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

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

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica las operaciones de cobertura realizadas dentro de las coberturas de flujos de efectivo.

Las coberturas de flujos de efectivo: Cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan permutas financieras. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta afecta al resultado.

### **3.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

### **3.9 Impuestos sobre beneficios**

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

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) y modificada posteriormente por la ley 11/2021 de 9 de julio.

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.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

- e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista. Adicionalmente, con la entrada en vigor de la ley 11/2021, de 9 de julio, y para periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, se establece que la Entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión

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

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

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

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance intermedio clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

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**

La Sociedad reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios

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

#### **Ingresos por arrendamientos**

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

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

### **3.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

### **3.13 Transacciones con partes vinculadas**

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

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

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**4 INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final (*)
<b>Primer semestre 2021</b>				
<b>Coste</b>				
Terrenos	14.724.000	-	(270.000)	14.454.000
Construcciones	10.361.700		(182.421)	10.179.279
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.026.489	4.552	(17.686)	2.013.355
Inmovilizado en curso				
	27.112.189	4.552	(470.107)	26.646.634
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(620.505)	(103.313)	17.021	(706.796)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(498.551)	(101.290)	7.108	(592.732)
	(1.119.056)	(204.603)	24.129	(1.299.528)
<b>Valor neto contable</b>	<b>25.993.133</b>	<b>(200.051)</b>	<b>(445.976)</b>	<b>(25.347.106)</b>

(\*) Datos no auditados

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2020</b>				
<b>Coste</b>				
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
<b>Amortización acumulada</b>				
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)
<b>Valor neto contable</b>	<b>26.526.136</b>	<b>39.641</b>	<b>(572.644)</b>	<b>25.993.133</b>

**4.1 Descripción de los principales movimientos**

En abril de 2021 se ha producido la desinversión de Vallehermoso 69, por un importe de 590.000 euros, con una plusvalía de 144.024 euros y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de casi 327.000 euros.

Durante el ejercicio 2021 no se ha adquirido ningún inmueble. Las altas se han correspondido con compras de mobiliario para determinados inmuebles.

**4.2 Otra información**

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

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento, tanto por alquiler como por

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

facturación por coste de suministros, han ascendido a 654.624 euros durante este primer semestre de 2021 (652.362 euros durante el primer semestre 2020) (Ver Nota 12.1).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 30 de junio de 2021, cuya valoración se realizó al 31 de diciembre de 2020, fue calculado en función de las valoraciones realizadas bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) por el experto independiente Gloval Valuation, asciende a 35.661.174 euros (38.085.329 euros a 30 de junio de 2020) (excluyendo el inmovilizado en curso). Tal y como se dispone en la nota 3.3, las valoraciones fueron realizadas para la evaluación del deterioro de las inversiones al cierre del 2020. Los Administradores han mantenido dichas valoraciones al no haber cambios muy significativos que tengan impacto en las mismas.

La Sociedad tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2021 por un valor neto contable de 25.347.106 euros como garantía de préstamos por importe de 14.229.516 euros a dicha fecha (Ver Nota 10).

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final (*)
<b>Primer semestre 2021*</b>				
<b>Coste</b>				
Aplicaciones informáticas	76.398	-	-	76.398
	76.398	-	-	76.398
<b>Amortización acumulada</b>				
Aplicaciones informáticas	(22.590)	(6.366)	-	(28.956)
	(22.590)	(6.366)	-	(28.956)
<b>Valor neto contable</b>	<b>53.808</b>	<b>(6.366)</b>	<b>-</b>	<b>47.442</b>

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

(\*) Datos no auditados

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**6. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
	30/06/2021 (*)	31/12/2020
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Valores representativos de deuda	1.000	1.000
	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Préstamos y partidas a cobrar	276.676	281.610
	<b>276.676</b>	<b>281.610</b>
	<b>277.676</b>	<b>282.610</b>

(\*) Datos no auditados

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros	
	30/06/2021 (*)	31/12/2020
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Activos financieros a coste amortizado	1.000	1.000
	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Activos financieros a coste amortizado	276.676	281.610
	<b>276.676</b>	<b>281.610</b>
	<b>277.676</b>	<b>282.610</b>

(\*) Datos no auditados

**6.1 Activos financieros a coste amortizado**

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30/06/2021(*)	31/12/2020
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	68.439	29.480
Fianzas entregadas y pagos anticipados	208.237	252.130
Otros activos financieros		
	<b>276.676</b>	<b>281.610</b>
	<b>277.676</b>	<b>281.610</b>

(\*) Datos no auditados

Bajo el epígrafe "fianzas entregadas y pagos anticipados" se registran las fianzas entregadas que ascienden a 79.045 euros (124.707 euros al cierre del ejercicio anterior) 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.

El valor razonable de estos activos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no diferiría 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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil. Al 30 de junio de 2021 el saldo disponible para el proveedor de liquidez era de 129.192 euros (127.423 al cierre de 2020).

**7. EXISTENCIAS**

	30/06/2021 (*)	31/12/2020
Anticipos de proveedores	7.385	7.385
	<b>7.385</b>	<b>7.385</b>

(\*) Datos no auditados

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

**8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30/06/2021 (*)	31/12/2020
Caja	7.639	-
Cuentas corrientes a la vista	33.705	22.810
	<b>41.344</b>	<b>22.810</b>

(\*) Datos no auditados

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

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

**9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS**

**a. Capital escriturado**

A 31 de diciembre de 2020 y a 30 de junio de 2021 el capital social asciende a 13.601.736 euros, representados por el mismo número de acciones de un euro de nominal, todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos y se encuentran desembolsadas en su totalidad.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

INVERSORES A 30/06/2021		INVERSORES A 31/12/2020	
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	53,56%	Otros inversores	53,55%

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

Autocartera	2,75%	Autocartera	2,76%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

(\*) Datos no auditados

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.

En ejercicios anteriores se realizaron varias operaciones de compra y venta de acciones. Durante 2020, el proveedor de liquidez adquirió 93.096 nuevos títulos, siendo el coste total de dichas adquisiciones 89.260 euros y se vendieron 2.750 títulos por un importe de 2.881 euros. En los seis primeros meses de 2021 el proveedor de liquidez ha vendido 2.100 títulos, por un valor de 1.769 euros. Con estas operaciones, al 30 de junio de 2021, la Sociedad posee 373.944 acciones propias, (376.044 acciones al cierre del ejercicio 2020) por un valor de 470.808 euros (por valor de 472.577 euros al 31 de diciembre de 2020), lo que supone una autocartera del 2,75% del total de acciones a dicha fecha (2,76% al cierre del ejercicio anterior).

## **b. 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**

El 4 de octubre de 2018 se aprobó una ampliación de capital de 1.548.866 acciones por importe de 1 euro por acción más una prima de emisión de 0,25 euros por acción, resultando un importe de 1.548.866 euros de capital y 387.222 euros de prima de emisión.

## **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.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/21(*)	31/12/20	30/06/21(*)	31/12/20	30/06/21(*)	31/12/20
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	12.586.687	13.187.406			12.586.687	13.187.406
Derivados de cobertura			214.420	255.838	214.420	255.838
	12.586.687	13.187.406	214.420	255.838	12.801.107	13.443.244
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos financieros a coste amortizado	1.700.282	1.736.645	619.584	370.236	2.319.866	2.106.881
	1.700.282	1.736.645	619.584	370.236	2.319.866	2.106.881
	<b>14.286.969</b>	<b>14.924.051</b>	<b>834.004</b>	<b>626.074</b>	<b>15.120.973</b>	<b>15.550.125</b>

(\*) Datos no auditados

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/21(*)	31/12/20	30/06/21(*)	31/12/20	30/06/21(*)	31/12/20
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	12.547.271	13.138.843			12.547.271	13.138.843
Acred. Arrend. Financiero	39.416	48.563			39.416	48.563
Derivados			214.420	255.838	214.420	255.838
	12.586.687	13.187.406	214.420	255.838	12.801.107	13.443.244
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo						
Deuda con entidades de crédito	1.682.245	1.719.114			1.682.245	1.719.114
Acred. Arrend. Financiero	18.037	17.531			18.037	17.531
Otros pasivos financieros			179.558	120.854	179.558	120.854
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo			85.601	36.097	85.601	36.097
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar						
Proveedores, empresas del grupo y asociadas			113.926	131.409	113.926	131.409
Acreeedores varios			231.320	74.151	231.320	74.151
Anticipo de clientes			9.179	7.725	9.179	7.725
	1.700.282	1.736.645	619.584	370.236	2.319.866	2.106.881
	<b>14.286.969</b>	<b>14.924.051</b>	<b>834.004</b>	<b>626.074</b>	<b>15.120.973</b>	<b>15.550.125</b>

(\*) Datos no auditados

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**10.1 Pasivos financieros a coste amortizado - Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30/06/21 (*)	31/12/20
A largo plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	12.698.953.	13.478.495
Gastos de formalización de deuda	(151.682)	(339.652)
	12.547.271	13.138.843
A corto plazo		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	1.682.245	1.719.114
	1.682.245	1.719.114
	<b>14.229.516</b>	<b>14.857.957</b>

(\*) Datos no auditados

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

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
<b>Préstamos hipotecarios:</b>						
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
Sabadell	05/12/2017	291.000	1,92% hasta 30-11-18	Trimestral	30/09/2032	General Moscardó 26, 1º, 3

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
			Euribor 1Año + 2,10%	(desde 31-03-2020)		
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	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	332.000	1,45% durante 1S Euribor año+1,45% resto	Mensual (desde 16-04-2018)	16/03/2032	Alcalá 182, 3º, Izda.
Bankinter	17/03/2017	342.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 17-10-2018)	17/03/2032	Francisco Silvela 69, 2º, C
Bankinter	12/04/2017	228.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 12-11-2018)	12/04/2032	Maudes 50, 1º, A
Bankinter	25/04/2017	294.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 25-11-2018)	25/04/2032	Dr. Esquerdo 20, 1º, Izda.
Liberbank	16/05/2017	353.000	1,88% durante 1S	Mensual	16/04/2032	

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de**  
**2021 (Expresado en euros)**

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
			año+1,95% resto			
<b>Total</b>		<b>13.886.598</b>				
<b>Otros créditos:</b>						
Sabadell		235.000	3,25%			
Sabadell		500.000	2,50%			
Caja Laboral		150.000	1,65%			
Liberbank		42.545	1,60%			
Sabadell		500.000	2,50%	-		
Bankinter		300.000	2,25%	-		
<b>Total</b>		<b>1.727.545</b>				
<b>Total</b>		<b>15.614.413</b>				
<b>Amortización</b>		<b>(1.232.945)</b>				
<b>Gastos de formalización</b>		<b>(151.682)</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>14.229.516</b>				

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

(euros)	30/06/21*	31/12/20
Año 1	1.682.245	2.068.961
Año 2	1.191.929	1.133.283
Año 3	1.208.249	1.211.704
Año 4	1.098.123	1.228.085
Más de cinco años	9.048.970	9.215.924
	<b>14.229.516</b>	<b>14.857.957</b>

(\*) Datos no auditados

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

ENTIDAD	CONCEDIDO	DISPUESTO
SABADELL	500.000	500.000
BANKINTER	300.000	300.000
<b>TOTAL</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>

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			
<b>Fecha operación</b>	13/02/2018	13/02/2018	13/02/2018
<b>Fecha inicio</b>	04/12/2018	04/02/2019	04/03/2019

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

<b>Fecha vencimiento</b>	04/12/2025	04/02/2026	04/03/2026
<b>Nominal</b>	294.000	612.000	300.000
<b>Tipo fijo</b>	1,35%	1,35%	1,35%
<b>Valor razonable a 30 de junio de 2021</b>	(14.766)	(32.084)	(15.810)

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

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

<b>IRS Bankinter</b>	
Fecha operación	07/02/2018
Fecha inicio	07/02/2019
Fecha vencimiento	07/02/2025
Nominal	2.571.017.
Tipo fijo	1,30%
Valor razonable a 30 de junio de 2021	(89.417)

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:

<b>IRS Banco Sabadell</b>		
<b>Fecha operación</b>	<b>23/02/2018</b>	<b>26/02/2018</b>
<b>Fecha inicio</b>	<b>25/01/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Fecha Vencimiento</b>	<b>27/01/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Nominal</b>	<b>363.000</b>	<b>1.737.913</b>
<b>Tipo fijo</b>	<b>1,18%</b>	<b>1,17%</b>
<b>Valor razonable a 30 de junio de 2021</b>	<b>(12.247)</b>	<b>(50.096)</b>

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**10.2 Pasivos financieros a coste amortizado - Otros**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	<b>30/06/21(*)</b>	<b>31/12/20</b>
A corto plazo		
Fianzas	169.007	109.708
Otras deudas a corto plazo	10.551	11.146
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	199.527	167.506
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	240.499	81.876
	<b>619.584</b>	<b>370.236</b>
	<b>619.584</b>	<b>370.236</b>

(\*) Datos no auditados

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

Fianzas recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 169.007 euros (109.708 euros a 31 de diciembre de 2020).

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

**11 SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	<b>30/06/21(*)</b>	<b>31/12/20</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA		9.893
Retenciones y pagos a cuenta	30.654	58.619
	<b>30.654</b>	<b>68.512</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA	(4.342)	-
IRPF	(105)	(296)
Ayuntamiento Madrid	(35.186)	(35.186)
Comunidad de Madrid (ITP)	(301.136)	(384.300)
Seguridad social acreedores		
	<b>(340.769)</b>	<b>(419.782)</b>

(\*) Datos no auditados

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Además, indicar que 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).

Presentado recurso y alegaciones ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid, este organismo ha resuelto, con fecha 28 de mayo de 2021, que la Sociedad no se puede aplicar la exención del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados y, por tanto, tiene que abonar la totalidad del impuesto por la adquisición del inmueble. Asimismo, resuelve que no procede aplicar a la Sociedad sanción ni apremio alguno.

Complementariamente al Recurso ante el TEAR y, con objeto de evitar un embargo o ejecución, se pactó 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 abonaron 3 mensualidades de 21.600 euros (dos en 2020 y una más en enero de 2021) y se constituyó una garantía sobre el inmueble situado en la c/ Roma 28 y sobre el inmueble situado en c/ Rey Francisco 10.

La Comunidad de Madrid ha otorgado un fraccionamiento del pago del impuesto por un plazo de dos años, con pagos trimestrales, pero el mismo debe ser revisado ya que en él se incluían liquidaciones de capital, intereses, recargos y sanciones y, según la sentencia dictada por el TEAR, no procede la consideración de sanción ni recargo alguno. Al 30 de junio de 2021 están reconocidos pendientes de pago 301.136 euros (74.644 euros al largo plazo y 226.492 euros al corto plazo); al 31 de diciembre del ejercicio anterior la deuda reconocida pendiente de pago era de 384.300 euros (362.700 euros al largo plazo y 21.600 al corto plazo).

## 11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

	30/06/21 (*)	31/12/20
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(250.884)</b>	<b>(935.163)</b>
Diferencias permanentes		
Diferencias temporarias		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(250.884)</b>	<b>(935.163)</b>

(\*) Datos no auditados

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

(Miles de euros)	30/06/21 (*)		31/12/20	
	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	(250.884)	-	(935.163)	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-	-

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

Bases imponibles negativas no activadas	-	-	-	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Datos no auditados

**Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y con la Ley 11/2021**

- 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
San Bernardo 10	Vivienda en Madrid	03/11/2016	SI
Hilarión Eslava 58	Vivienda en Madrid	27/12/2016	SI
San Bernardo 97-99	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Hermosilla 118	Vivienda en Madrid	02/12/2016	SI

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

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 30 de junio 2021 y 2020 es el siguiente:

(Euros)	30/06/21 (*)	30/06/20
Ingresos por arrendamientos (Nota 4.2)	608.390	686.222
Ingresos por prestación de servicios	46.234	(33.860)
	<b>654.624</b>	<b>652.362</b>

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**  
 (\*) Datos no auditados

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

**12.2 Gastos de personal**

A 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio anterior, la sociedad no tiene ningún trabajador en activo.

**12.3 Servicios exteriores**

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/2021 (*)</b>	<b>30/06/2020</b>
Renting	1.838	3.832
Reparaciones y conservación	10.242	4.133
Servicios profesionales independientes	424.838	369.589
Primas de seguros	22.331	12.869
Servicios bancarios	4.590	23.620
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	358
Suministros	102.353	114.515
Otros servicios	1.506	2.866
	<b>567.698</b>	<b>531.782</b>

(\*) Datos no auditados

**12.4 Amortización del inmovilizado**

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/21 (*)</b>	<b>30/06/20</b>
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	204.603	203.107
Inmovilizado intangible	6.366	6.367
	<b>210.969</b>	<b>209.474</b>

(\*) Datos no auditados

**12.5 Gastos financieros**

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/21 (*)</b>	<b>30/06/20</b>
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos	237.528	247.433
Otros gastos financieros		
	<b>237.528</b>	<b>247.433</b>

(\*) Datos no auditados

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el primer semestre de 2021 y en el ejercicio 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

<b>Naturaleza de la vinculación</b>	
Excem Grupo 1.971, S.A.	Accionista minoritaria (2,70%)
Excem Management, S.L.U.	Accionista minoritaria (0,02%). Miembros de la dirección comunes

**13.3 Entidades vinculadas**

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

<b>(Euros)</b>	<b>Excem Management, S.L.</b>
<b>Primer semestre 2021*</b>	
Proveedores, empresas del grupo	(113.926)
Cuenta corriente con sociedades vinculadas	(85.601)
<b>(Euros)</b>	<b>Excem Management S.L.</b>
<b>Ejercicio 2020</b>	
Proveedores, empresas del grupo	(131.409)
Cuenta corriente con sociedades vinculadas	(36.097)

(\*) **Datos no auditados**

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

<b>(Euros)</b>	<b>Excem Management, S.L.</b>	<b>Total (*)</b>
<b>Primer semestre de 2021</b>		
Servicios profesionales independientes	317.324	317.324

-El detalle de los mismos lo componen las siguientes partidas:

- Comisión gestión de rentas.....107.310
- Comision valoración RICS.....167.807
- Refacturación departamento legal.....19.805
- Comisión desinversiones.....13.881
- Refacturación portería.....8.521

<b>(Euros)</b>	<b>Excem Management S.L.</b>	<b>Total</b>
<b>Primer semestre de 2020</b>		
Servicios profesionales independientes	295.480	295.480

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

El detalle de estos servicios profesionales independientes es el siguiente:

- Comisión gestión de rentas.....119.145
- Comisión valoración RICS.....176.335

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

### **13.2 Administradores y alta dirección**

Durante el primer semestre de 2021 y en el ejercicio 2020 la Sociedad no ha pagado ninguna remuneración correspondiente a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de la sociedad en la que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Al 30 de junio de 2021 y 2020 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 2021 y 2020 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 primer semestre de 2021 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 7.746 euros (1.061 euros en el primer semestre de 2020 por el mismo concepto).

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.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**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 es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/21*</b>	<b>2020</b>
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6)	1.000	1.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	99.093	97.992
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6)	208.237	252.130
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	41.344	22.810
	<b>349.674</b>	<b>373.932</b>

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:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/21*</b>	<b>2020</b>
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	8.715.000	8.640.000
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	7.244.143	8.060.708

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.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

**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 régimen 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 y por ley 11/2021 de 9 de julio, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas 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**

La Sociedad no ha tenido empleados en los últimos dos años..

Al 30 de junio de 2021, 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 son los siguientes:

<b>(Euros)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Servicios de auditoría	12.070	12.000
Otros trabajos de revisión y verificación contable	5.030	5.000
	<b>17.100</b>	<b>17.000</b>

**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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

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%. La ocupación no se ha recuperado a niveles normales, como antes de la crisis, hasta septiembre de 2021, con una ocupación media que ronda el 97%.

Todo ello supuso que la cifra de negocio del ejercicio 2020 bajara aproximadamente un 40% con respecto al ejercicio anterior y que no se haya conseguido aumentar en el primer semestre del ejercicio 2021. 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 diferentes activos de la cartera existente con el objetivo de rotar la cartera de activos y obtener liquidez para la compañía.

En definitiva, en el escenario actual, los administradores de la Sociedad consideran que, si bien existe cierta incertidumbre, se han superado las consecuencias del excepcional proceso que se ha vivido durante el ejercicio 2020 y la primera parte del año 2021, en buena parte gracias al avance en los procesos de vacunación, manteniendo en todo momento el principio de empresa en funcionamiento.

La Sociedad sigue 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 2021 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los administradores de la Sociedad continúan evaluando y analizando diferentes alternativas para seguir creciendo y desarrollando la actividad con el objetivo de alcanzar el beneficio y, por tanto, el pago del dividendo a sus accionistas lo antes posible.

## **17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresado en euros)**

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.

Con el objetivo de conseguir liquidez para la compañía, en agosto de 2021, se ha firmado la venta de los siguientes inmuebles:

Aviación Española 12, por un importe de 580.000 euros, con una plusvalía de 62.000 euros y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de más de 323.000 euros.

San Bernardo 97-99, por un importe de 615.000 euros, con una plusvalía de 87.000 euros y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria de más de 337.000 euros.

Por último destacar que en el mes de septiembre, se ha realizado una venta de acciones de autocartera de la Sociedad, a precios de mercado, por importe de 94.000 euros para mejorar la tesorería de cara al cierre de ejercicio en diciembre de 2021.

## FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 en su reunión del 28 de octubre de 2021. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios que se incluyen en las páginas 1 a 39, 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



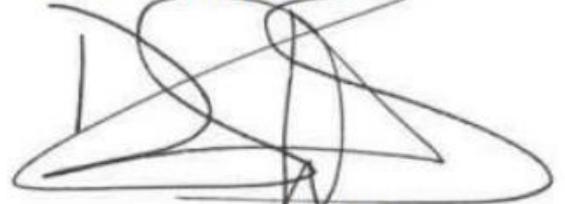
Fdo. D. Miguel Angel Luna Mansilla



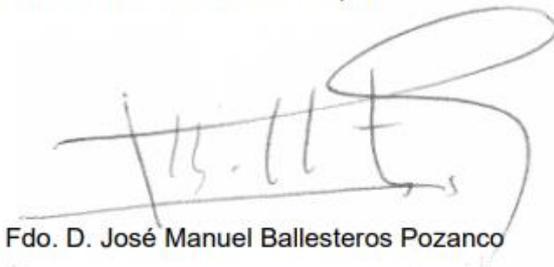
Fdo. D. Antonio González Noain



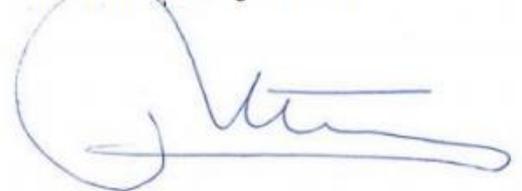
Fdo. D. Guillermo Massó López



Fdo. D. David Vega Sánchez



Fdo. D. José Manuel Ballesteros Pozanco



Fdo. D. Mauricio Botton Carasso



# INFORME DE GESTIÓN

TERCER TRIMESTRE 2021

15 OCTUBRE

---

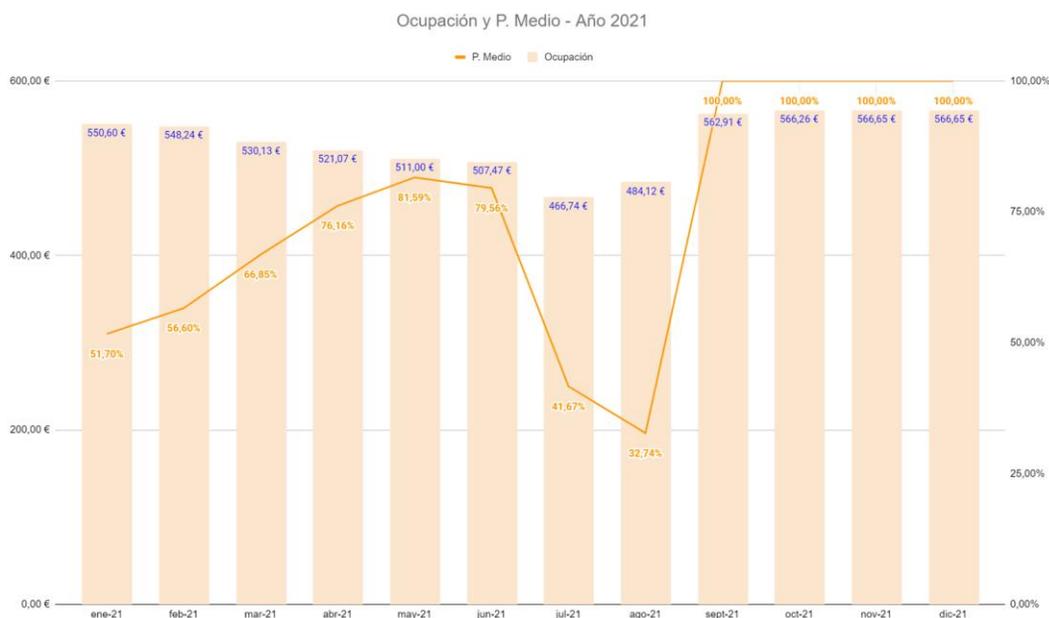
# ÍNDICE

---

1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO
2. EVOLUCIÓN RENTA NETA
3. COMERCIAL Y MARKETING
4. DESINVERSIONES
5. ACCIONARIADO Y EVOLUCIÓN BURSÁTIL

## 1. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

En septiembre de 2021, la ocupación y el precio medio alcanzaron los niveles del primer trimestre de 2020, previo al COVID-19, con una ocupación del 100% y una renta media de 563 euros/mes (alcanzando la tipología A los 600 €/mes) y llegándose a una vuelta a la normalidad con la demanda del cliente internacional que ha regresado a España con mucha fuerza en el comienzo del nuevo curso.



El modelo de negocio de *coliving de pisos compartidos* ha demostrado una resistencia notable, apoyándose en el cliente nacional durante la pandemia que ha compensado la reducción de clientes extranjeros, con crecimientos actualmente muy superiores a otros negocios del sector inmobiliario como Hoteles, Oficinas o *Retail*.

La complicada situación de este año y medio de pandemia, marzo 2020 a agosto 2021, se ha traducido en tensiones de tesorería, debido a la caída de la facturación y al incremento de la financiación ICO, situación que se ha solventado con tres desinversiones, cerradas durante los nueve primeros meses de 2021, y la desinversión de Cardenal Cisneros, que se realizó en 2020 con el mismo objetivo.

Otro aspecto importante es el incremento de la competencia por el desarrollo de Fondos, Gestoras y Operadores de *Coliving* en espacios compartidos para estudiantes y jóvenes profesionales.

Excem SOCIMI SIR ha continuado incrementando los acuerdos con instituciones (Universidades, Escuelas de Negocios, Academias, etc.) con el objetivo de alcanzar sinergias que mejoren la ocupación y las rentas para aportar estabilidad en los ingresos de la Socimi.

Por otro lado, el pasado mes de septiembre 2021 se celebró un “Welcome Day Homiii”, en una céntrica terraza de la capital, a la que acudieron 150 inquilinos, motivado por las restricciones de aforo ya que la demanda de asistencia fue mayor, alcanzando el 80% de nuestros clientes. Adjuntamos *link* del video:

<https://www.youtube.com/watch?v=T2BFC5wXZmg&t=3s>

El *feedback* fue muy positivo y sirvió para reactivar los eventos de Comunidad Homiii y recoger las positivas opiniones de los inquilinos respecto a su llegada a los pisos, acogida por los embajadores, atención recibida o la calidad de los inmuebles.



## 2. EVOLUCIÓN RENTA NETA

La evolución de la renta neta durante el año 2021 ha sido más positiva que en el ejercicio 2020, que se vió muy afectada por la crisis del COVID-19, principalmente por la reducción de los ingresos. En 2021, la recuperación estará focalizada en el último cuatrimestre del año.

El inicio de la recuperación se ha producido por la vuelta a Madrid del cliente internacional a partir de enero de 2021, a través fundamentalmente de los programas Erasmus.

	2019	2020	2021*
Habitaciones	272	265	246
Ocupación	86%	55%	65,21%
Precio medio	537 €	528 €	520 €

GY*	3,50%	2,95%	3,18%
NOI*	2,84%	2,37%	2,63%
NY*	2,31%	1,74%	1,97%

Ene-sept 2021	SALAMANCA	CENTRO	CHAMBERI
GY	3,33%	2,67%	3,79%
NOI	2,82%	2,09%	3,26%
NY	2,15%	1,49%	2,52%

\*Datos desde enero hasta septiembre

**Renta bruta (GY):** Importe de las rentas anuales / precio de compra y reforma de los activos.

**NOI net operating income:** Ingreso de las rentas menos gastos de gestión y gastos de mantenimiento / precio de compra y reforma de los activos.

**Renta neta (NY):** Importe de las rentas anuales menos gastos de propiedad, gastos de gestión y gastos de mantenimiento / precio de compra y reforma de los activos.

Por barrios, la recuperación se ha notado más en Chamberí y en Salamanca frente a Centro, donde residen más estudiantes extranjeros, que han ido regresando de manera paulatina.

No obstante, las rentabilidades están mejorando en el último trimestre del año, como consecuencia del incremento de la ocupación y del precio medio.

Respecto a la evolución del precio medio, ajustado por la ocupación, y comparando el año 2020 con el año 2021, se aprecia un *gap* negativo en el primer trimestre de 2021 respecto al mismo período del año anterior. Esta tendencia se revierte en el mes de abril, donde se alcanza un *gap* positivo que se incrementa en el último cuatrimestre del ejercicio, donde se llega a los 326 € de diferencia positiva, dado el buen comportamiento del negocio de *coliving* en el inicio del nuevo curso 2021-2022.

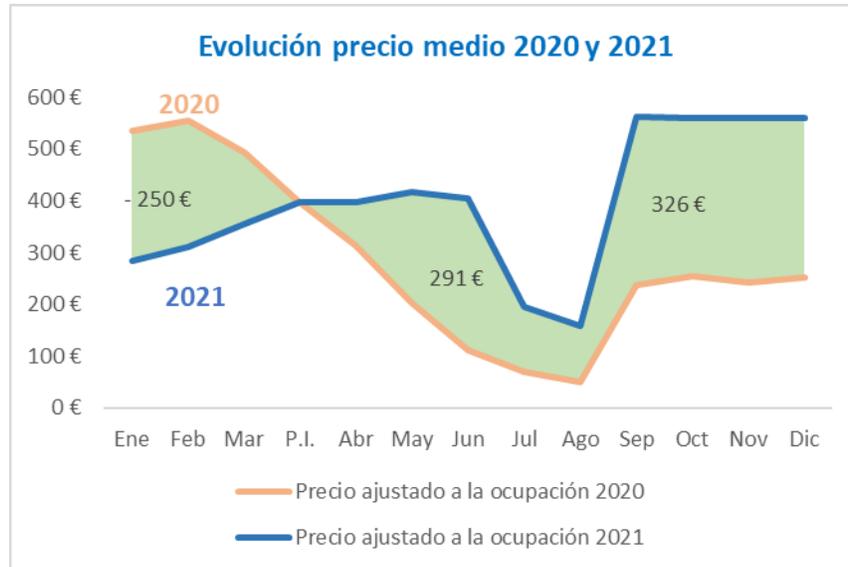
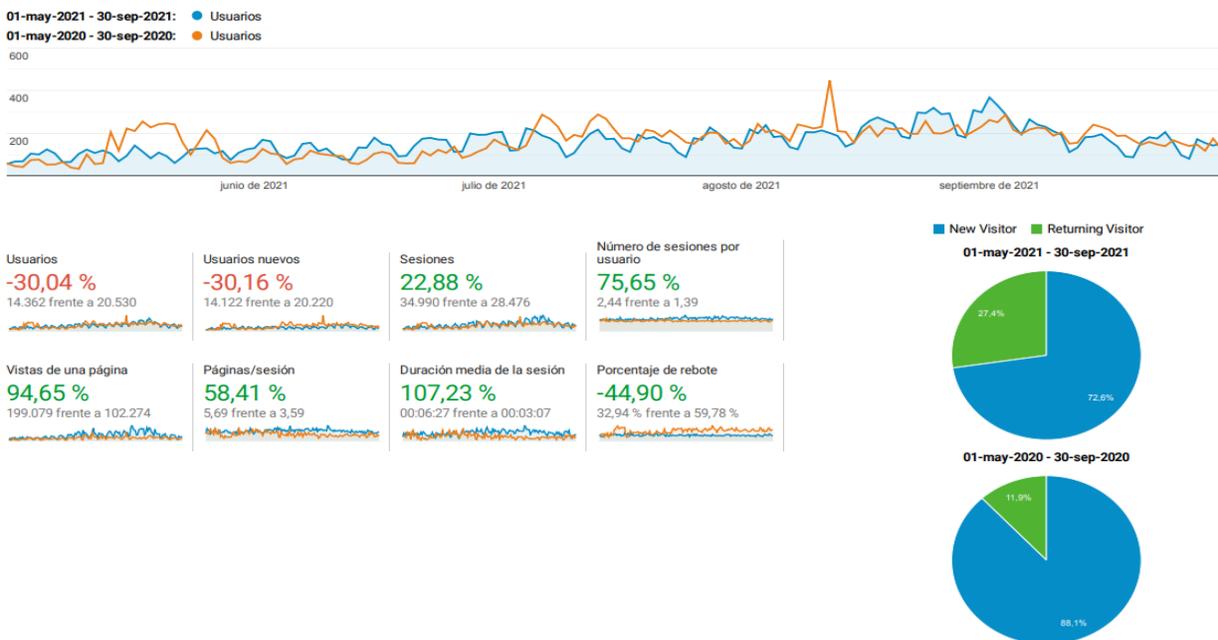


Gráfico: Evolución superpuesta del precio ajustado en años 2020 y 2021  
Fuente: Excem Socimi SIR.

### 3. COMERCIAL Y MARKETING

Durante la nueva etapa después de la pandemia, Homiii decidió cambiar la estrategia basándose en 3 pilares fundamentales:

1. Se optó por focalizar campañas SEO para favorecer la generación de contenido *inbound* (blogs, vídeos, posts), dando lugar a un menor número de usuarios, pero a cambio haciendo que estos retornen más veces a la web (sesiones y número de sesiones por usuario) y se obtuvo mayor conversión.
2. Esta situación permitió que el tráfico orgánico aumentase y, junto con la estrategia de digitalización del producto (vídeos de todas las habitaciones, mejores descripciones, nuevos planos), se consiguió que la duración media en nuestra *web* HOMIII pasase de 3 minutos a 6 minutos y medio, y además se acompañó de una reducción de la tasa de rebote del 60% al 33% (el cliente que entra sabe lo que está buscando y permanece dentro de la web, en vez de entrar y salir constantemente).
3. En la parte comercial, todo esto se traduce en que, desde la implementación de esta estrategia en marzo de 2021, hasta el 30 de septiembre de 2021 hemos conseguido 519 reservas, 402 *online* sin visita física al inmueble (un **78%**) y 117 *offline* con visita (un **22%**).



## 4. DESINVERSIONES

Durante el ejercicio 2021, y con el objetivo de solucionar las tensiones de *cash flow* originadas por la caída de las ventas en 2020, consecuencia del COVID-19, se han realizado tres desinversiones, con los siguientes resultados:

	VALLEHERMOSO 69
Precio Venta	590.000 €
M2	192
€/m2	3.073 €
TIR	15%
Plusvalía	124.090 €
Cash Flow	326.813 €

	AVIACIÓN ESPAÑOLA, 12
Precio Venta	580.000 €
M2	154
€/ m2	3.772 €
TIR	12,7%
Plusvalía	62.332 €
Cash Flow	323.278 €

	SAN BERNARDO, 97
Precio Venta	614.754 €
M2	152
€/ m2	4.044 €
TIR	19,2%
Plusvalía	87.325 €
Cash Flow	337.430 €

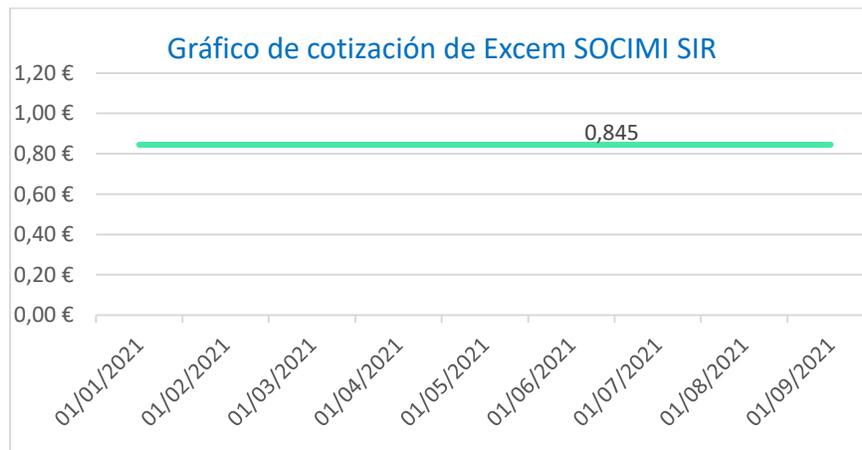
Por tanto, las tres desinversiones se han realizado con plusvalía, alcanzando una TIR media del 15,6%, lo que refleja la elevada liquidez de la cartera de activos de Excem SIR por estar invertidos en las zonas *prime* de Madrid.

Hay que destacar que este proceso de desinversiones se ha realizado con “carácter de urgencia” lo que no permitió esperar la mejor oferta posible, pero sí se puede ver la mejora de valor €/m2 y TIR.

Con estas operaciones Excem Socimi SIR obtiene estabilidad hasta el primer trimestre de 2022, junto con el proceso de crecimiento que se está gestionando desde agosto de 2021.

## 5. ACCIONARIADO Y EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2021, la cotización de Excem SOCIMI SIR no ha experimentado cambios, manteniéndose en un valor de 0,845 euros por acción, con un escaso volumen negociado (113.000 acciones que representan un efectivo de 96.000 euros), alcanzando una capitalización bursátil de 11,5 millones de euros.



Excem SOCIMI SIR mantiene la estructura accionarial desde su origen, ningún accionista de los que entraron en su constitución, o posteriormente, en las sucesivas ampliaciones de capital, ha salido del accionariado de la Sociedad.

En la actualidad, existen 49 accionistas sin una concentración mayoritaria ya que un solo accionista concentra el 36% y el resto está muy distribuido entre los demás accionistas.