

Madrid, a 31 de octubre de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME GROWTH"), EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**EXCEM SIR**") pone en conocimiento del Mercado la siguiente información:

### 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 2023.
2. Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023**

Member of



Alliance of  
independent firms

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



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

#### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSION RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2023, 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 INVERSION RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2023, 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.429, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799, Inscripción 1 C.I.F. B187352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

Member of



Alliance of independent firms

Avda. General Perón 38, 28020 Madrid  
Tel. +34 912 037 400  
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE

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



---

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2.3 de las notas explicativas a los estados financieros adjuntas, en la que se indica que al cierre del ejercicio anterior, la Sociedad no había alcanzado la cartera de activos y el volumen de transacciones necesarios para cubrir sus gastos de explotación y obtener beneficios, lo que la llevó a la presentación de un fondo de maniobra negativo y a la posible generación de dudas sobre la capacidad para hacer frente a sus deudas a corto plazo. Como consecuencia de ello, el Consejo de Administración aprobó un plan de desinversión total de sus activos y ha comenzado a acometerlo en los seis primeros meses del ejercicio 2023, obteniendo al 30 de junio de 2023 un fondo de maniobra positivo. La Sociedad tiene previsto seguir desinvirtiendo en los próximos meses como forma de rentabilizar la inversión. Con estas desinversiones, la Sociedad se asegura poder acometer todas sus obligaciones de pago. El consejo de Administración evaluará las próximas actuaciones a realizar de cara al siguiente ejercicio. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

### **Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSION RESIDENCIAL, SOCIMI, S.A en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME GROWTH, modificada por la circular 2/2022, sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Patricia Blázquez Sevillano

Madrid, 31 de octubre de 2023

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 2023**

## ÍNDICE

- Balance intermedio al 30 de junio de 2023.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
- Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Balance intermedio a 30 de junio de 2023**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2023 (*)</b>	<b>31/12/22</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>19.163.073</b>	<b>22.455.870</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>21.976</b>	<b>28.342</b>
Aplicaciones informáticas		21.976	28.342
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>4</b>	<b>18.972.878</b>	<b>22.262.291</b>
Terrenos		10.989.000	12.840.000
Construcciones		7.061.509	8.260.745
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		922.369	1.161.546
Inmovilizado en curso			
<b>Inversiones financieras largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>168.219</b>	<b>165.237</b>
Valores representativos de deuda		1.305	1.305
Derivados		166.914	163.932
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.431.593</b>	<b>497.263</b>
<b>Existencias</b>	<b>7</b>	<b>18.720</b>	<b>11.281</b>
Anticipos proveedores		18.720	11.281
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>148.536</b>	<b>68.666</b>
Deudores varios	<b>6</b>	101.589	37.037
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>11</b>	46.947	31.629
<b>Inversiones empresas grupos asociadas</b>		<b>14.781</b>	<b>21.568</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>364.713</b>	<b>319.211</b>
Otros activos financieros		364.713	319.211
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>186.326</b>	<b>20.005</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>1.698.517</b>	<b>56.532</b>
Tesorería		1.698.517	56.532
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>21.594.666</b>	<b>22.953.133</b>

(\*) Datos no auditados

Las notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2023.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Balance intermedio a 30 de junio de 2023**  
(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2023 (*)</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.688.457</b>	<b>10.584.324</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>11.521.543</b>	<b>10.420.392</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>(258.333)</b>	<b>(343.677)</b>
<b>Reservas</b>	<b>9.2</b>	<b>(123.537)</b>	<b>(81.049)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(3.143.839)</b>	<b>(3.088.920)</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.143.839)	(3.088.920)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>2.5</b>	<b>1.058.296</b>	<b>(54.919)</b>
<b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>		<b>166.914</b>	<b>163.932</b>
<b>Operaciones de cobertura</b>	<b>10.1</b>	<b>166.914</b>	<b>163.932</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.128.728</b>	<b>9.778.156</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>8.128.728</b>	<b>9.778.156</b>
Deudas con entidades de crédito		8.128.728	9.758.825
Acreed. Por arrend. Financiero			19.331
Derivados			-
Otras deudas a largo plazo			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.777.480</b>	<b>2.590.653</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>33.138</b>	<b>113.813</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>1.465.671</b>	<b>2.288.530</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>10.1</b>	1.236.329	2.003.029
Acreed. Por arrend. Financiero		17.591	8.677
Otros pasivos financieros	<b>10</b>	211.751	276.824
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>13</b>		
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>278.672</b>	<b>188.310</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>13</b>	(37.643)	113.241
Acreeedores varios	<b>10</b>	14.974	28.028
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>11</b>	9	10.805
Anticipo de clientes		301.332	36.236
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>21.594.666</b>	<b>22.953.133</b>

(\*) Datos no auditados

Las notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2023.



**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 2023**  
 (Expresado en euros)

<b>PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2023 (*)</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>998.836</b>	<b>971.027</b>
Impresos por arrendamientos		998.836	971.027
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(714.306)</b>	<b>(640.316)</b>
Servicios exteriores	<b>12.2</b>	(681.168)	(606.295)
Tributos		(33.138)	(34.021)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>4, 5, 12.4</b>	<b>(189.126)</b>	<b>(198.982)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>1.138.347</b>	<b>197.280</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(1.596)</b>	<b>4.095</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.232.155</b>	<b>333.104</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>28.924</b>	
<b>Gastos financieros</b>	<b>12.4</b>	<b>(202.784)</b>	<b>(189.296)</b>
Por deudas con terceros		(202.784)	(189.296)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(173.859)</b>	<b>(189.296)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.058.296</b>	<b>143.809</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>11.1</b>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>1.058.296</b>	<b>143.809</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.058.296</b>	<b>143.809</b>

(\*) Datos no auditados.

Las notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2023.

**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 2023**  
(Expresado en euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.**

	NOTAS	30/06/23(*)	30/06/22
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (NOTA 2.5)</b>		<b>1.058.296</b>	<b>143.809</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
II. Por cobertura de flujos de efectivo	10.1	2.982	120.213
VII. Efecto impositivo			
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.061.278</b>	<b>264.022</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (NOTA 2.5)</b>		<b>1.061.278</b>	<b>264.022</b>

(\*) Datos no auditados.

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.**

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.1. y 9.3)	Reservas	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 INICIAL A 1 DE ENERO de 2022</b>	13.601.736	387.221	(54.427)	(308.458)	(2.779.023)	(309.897)	-167.740	10.369.412
Total ingresos y gastos reconocidos						(54.919)	331.672	276.753
Operaciones con socios o propietarios								
<b>Aumentos de capital (Nota 9.1)</b>								
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)			(26.622)	(35.219)				(61.841)
Otras variaciones del patrimonio neto					(309.897)	309.897		-
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2022</b>	13.601.736	387.221	(81.049)	(343.677)	(3.088.920)	(54.919)	163.932	10.584.324
<b>SALDO INICIAL A 1 DE ENERO de 2023</b>	13.601.736	387.221	(81.049)	(343.677)	(3.088.920)	(54.919)	163.932	10.584.324
Total ingresos y gastos reconocidos						1.058.296	2.982	1.061.278
Operaciones con socios o propietarios								
<b>Aumentos de capital (Nota 9.1)</b>								
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)			(42.488)	85.344				42.856
Otras variaciones del patrimonio neto					(54.919)	54.919		-
<b>SALDO FINAL A 30 DE JUNIO 2023</b>	13.601.736	387.221	(123.537)	(258.333)	(3.143.839)	1.058.296	166.914	11.688.457

**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 2023**  
(Expresado en euros)

	Notas	30/06/23*	30/06/22
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>1.058.296</b>	<b>139.271</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(775.361)</b>	<b>221.753</b>
Amortización del inmovilizado	4 y 5	189.126	198.982
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(1.138.347)	(197.280)
Ingresos financieros		(28.924)	-
Gastos financieros	12	202.784	189.296
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(277.473)</b>	<b>(56.845)</b>
Existencias		(7.439)	(500)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(79.870)	(2.641)
Otros activos corrientes		(205.036)	(100.550)
Acreedores y otras cuentas a pagar		90.362	147.522
Otros pasivos corrientes		(56.159)	(100.676)
Otros activos y pasivos no corrientes		(19.331)	
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(173.860)</b>	<b>(187.379)</b>
Pagos de intereses		(202.784)	(189.296)
Cobros de intereses		28.924	1.917
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(168.398)</b>	<b>116.800</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>			<b>(89.231)</b>
Inmovilizado intangible	5		
Inversiones inmobiliarias	4		(24.339)
Otros activos financieros			(64.892)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>4.245.000</b>	<b>1.234.583</b>
Inversiones inmobiliarias			1.174.434
Otros activos financieros			60.149
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>4.245.000</b>	<b>1.145.352</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(85.344)</b>	<b>(60.149)</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	9.1		
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9.1	(85.344)	(60.149)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(2.396.797)</b>	<b>(859.731)</b>
<b>a. Emisión</b>			
Deudas con entidades de crédito			
<b>b. Devolución y amortización</b>			
Deudas con entidades de crédito		(2.396.797)	(859.731)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(2.482.141)</b>	<b>(919.880)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>8</b>	<b>56.532</b>	<b>68.953</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>8</b>	<b>1.698.517</b>	<b>411.226</b>

(\*) Datos no auditados.

Las notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados financieros a 30 de junio de 2023.

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023**  
**(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 Resposanbilidad 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 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".

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

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

**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 2023**  
(Expresado en euros)

incluir a los efectos del cálculo los costes de transacción y los impuestos aplicables sobre el precio de adquisición del inmueble.

- Comisión por desinversión: la Gestora tendrá derecho a percibir el 2% sobre el precio de transmisión neto de cada inmueble, una vez descontados los costes de transacción y los impuestos aplicables en el momento de dicha adquisición.
- Comisión por volumen de rentas y prestación de servicios de operador: la Gestora tendrá derecho a una comisión mensual que ascenderá, como máximo, al 23% sobre la renta de alquiler de los inmuebles puestos en arrendamiento. En la actualidad, desde el 1 de abril de 2019, se está aplicando un 15% sobre las rentas de los alquileres.
- Comisión por *flipping*: En el marco de la actividad de *flipping* la gestora tendrá derecho a percibir una Comisión del 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 2023, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

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

**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 2023**  
(Expresado en euros)

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

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor razonable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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.

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

Cumplimiento del régimen fiscal Socimi

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

Principio de empresa en funcionamiento

Al cierre del pasado ejercicio la compañía no había alcanzado la cartera de activos y el volumen de transacciones necesario para cubrir sus gastos de explotación y obtener beneficios con los que poder retribuir a sus accionistas. Como consecuencia de esto, a 31 de diciembre de 2022 la sociedad presentaba un fondo de maniobra negativo de 2.093.390 euros, lo que podía generar dudas acerca de la capacidad de la Sociedad para poder hacer frente al pago de sus deudas.

Esta situación llevó al Consejo de Administración de la Sociedad a aprobar un Plan de Desinversión Total de los Activos, dado que 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.

Durante los seis primeros meses de 2023, la Sociedad ha realizado seis desinversiones (Joaquín María López, Escosura, Ferraz, Donoso Cortés, San Bernardo 124 y Francisco Silvela), por un importe global de 4.245.000 euros, y se ha firmado contrato de arras por San Bernardo 10. Estas desinversiones han hecho mejorar el fondo de maniobra, haciendo que el mismo sea positivo por importe de 654.113 euros al 30 de junio de 2023.

La Sociedad tiene previsto seguir desinvirtiendo en los próximos meses como forma de rentabilizar la inversión, tal y como se detalla en la nota 16. Con estas desinversiones, la Sociedad se asegura poder acometer todas sus obligaciones de pago. El consejo de Administración evaluará las próximas actuaciones a realizar de cara al siguiente ejercicio. 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 valor 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



**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 2023**  
(Expresado en euros)

revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Aplicaciones informáticas

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

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

### **3.2 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

**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 2023**  
(Expresado en euros)

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

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

### **3.3 Deterioro del valor de los activos no financieros**

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

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

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de los activos a dicha fecha. La determinación del valor razonable de los activos fue realizada a 10 de febrero de 2023, a partir de evidencias de mercado que son uniformes con las fuentes de información externas. Al 30 de junio de 2023 dichas valoraciones se encuentran vigentes. Adicionalmente, los Administradores han concluido que durante este periodo 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.

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

*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.

**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.

**3.5 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.

**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 2023**  
(Expresado en euros)

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

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

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

#### *Derivados de cobertura*

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

### **3.6 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.

**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 2023**  
(Expresado en euros)

### **3.7 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.

### **3.8 Impuestos sobre beneficios**

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

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

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

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

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

inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

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

**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 2023**  
(Expresado en euros)

b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otra SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de 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 períodos 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

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

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 periodos 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 periodo 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.

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

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

### **3.10 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.

**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 2023**  
(Expresado en euros)

### **3.11 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.

### **3.12 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.**  
**Estados de flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(Expresado en euros)

**4 INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Primer semestre 2023 (*)</b>				
<b>Coste</b>				
Terrenos	12.840.000		1.851.000	10.989.000
Construcciones	9.134.044		1.252.084	7.881.960
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.007.874		296.403	1.711.471
	<b>23.981.918</b>		<b>3.399.487</b>	<b>20.582.431</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(873.299)	(85.780)	138.628	(820.451)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(846.328)	(96.980)	154.206	(789.102)
	(1.719.627)	(182.760)	292.834	(1.609.553)
<b>Valor neto contable</b>	<b>22.262.291</b>	<b>(182.760)</b>	<b>3.692.321</b>	<b>18.972.878</b>

(\*) Datos no auditados

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>				
<b>Coste</b>				
Terrenos	13.857.000	-	(1.017.000)	12.840.000
Construcciones	9.775.998	45.567	(687.521)	9.134.044
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.028.759	29.420	(50.305)	2.007.874
	<b>25.661.757</b>	<b>74.987</b>	<b>(1.754.826)</b>	<b>23.981.918</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(764.730)	(181.780)	73.211	(873.299)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(671.802)	(197.499)	22.972	(846.328)
	(1.436.532)	(379.279)	96.183	(1.719.627)
<b>Valor neto contable</b>	<b>24.225.225</b>	<b>(304.292)</b>	<b>(1.658.643)</b>	<b>22.262.291</b>

**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 2023**  
(Expresado en euros)

#### **4.1 Descripción de los principales movimientos**

En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Joaquín María López 23, por un importe total de 660.000 €, que ha generado una plusvalía de 174.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de casi 442.000 €.

En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Escosura 27, por un importe total de 725.000 €, que ha generado una plusvalía de 51.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de casi 379.000 €.

En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Donoso Cortés 86, por un importe total de 610.000 €, que ha generado una plusvalía de 227.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de casi 444.000 €.

En junio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Ferraz 69, por un importe total de 610.000 €, que ha generado una plusvalía de 123.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de más de 396.000 €.

En junio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle San Bernardo 124, por un importe total de 730.000 €, que ha generado una plusvalía de 186.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de casi 480.000 €.

En junio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Francisco Silvela 79, por un importe total de 910.000 €, que ha generado una plusvalía de 321.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de casi 669.000 €.

Además, el 27 de junio se firmó el contrato de arras para la venta del activo de San Bernardo 10 por un importe total de 886.420 €, habiendo recibido un pago de 88.642 € en concepto de Arras Penitenciales, y fecha prevista de escritura antes del 3 de noviembre.

#### **4.2 Otra información**

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

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento, tanto por alquiler como por facturación por coste de suministros, han ascendido a 998.836 euros durante este primer semestre de 2023 (971.027 euros durante el primer semestre 2022) (Ver Nota 12.1).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 30 de junio de 2023, cuya valoración se realizó al 31 de diciembre de 2022, 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 34.520.618 euros (35.809.039 euros a 31 de diciembre de 2022) (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 2022. Los Administradores han mantenido dichas valoraciones al no haber cambios muy significativos que puedan tener impacto negativo en las mismas.

La Sociedad tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2023 por un valor neto contable de 18.972.878 euros como garantía de préstamos por importe de 9.365.057 euros a dicha fecha (Ver Nota 10).

**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 2023**  
 (Expresado en euros)

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2023</b>				
<b>Coste</b>				
Aplicaciones informáticas	76.398	-	-	76.398
	76.398	-	-	76.398
<b>Amortización acumulada</b>				
Aplicaciones informáticas	(48.056)	(6.366)	-	(54.422)
	(48.056)	(6.366)	-	(54.422)
<b>Valor neto contable</b>	<b>28.342</b>	<b>(6.366)</b>	<b>-</b>	<b>21.976</b>

(\*) Datos no auditados

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>				
<b>Coste</b>				
Aplicaciones informáticas	76.398	-	-	76.398
	76.398	-	-	76.398
<b>Amortización acumulada</b>				
Aplicaciones informáticas	(35.323)	(12.733)	-	(48.056)
	(35.323)	(12.733)	-	(48.056)
<b>Valor neto contable</b>	<b>41.075</b>	<b>(12.733)</b>	<b>-</b>	<b>28.342</b>

**6. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
	30/06/2023 (*)	31/12/2022
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Valores representativos de deuda	168.219	165.237
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Activos a coste amortizado	481.083	377.816
	<b>649.302</b>	<b>543.053</b>

(\*) Datos no auditados

**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 2023**  
 (Expresado en euros)

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros	
	30/06/23*	31/12/2022
<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
Valores representativos de deuda	1.305	1.305
Derivados	166.914	163.932
	<b>168.219</b>	<b>165.237</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Deudores varios	101.589	37.037
Inversiones en empresas del grupo y vinculadas	14.781	21.568
Inversiones financieras a corto plazo	364.713	319.211
	<b>481.083</b>	<b>377.816</b>
	<b>649.302</b>	<b>543.053</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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30/06/2023(*)	31/12/2022
<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	101.589	37.037
Fianzas entregadas y pagos anticipados	364.713	319.211
Cuenta corriente con partes vinculadas	14.781	21.568
	<b>481.083</b>	<b>377.816</b>
	<b>481.083</b>	<b>377.816</b>

(\*) Datos no auditados

Bajo el epígrafe “fianzas entregadas y pagos anticipados” se registran las fianzas entregadas que ascienden a 146.583 euros (143.937 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 difería significativamente de su valor contable.

Con fecha 7 de mayo de 2018, EXCEM SIR formalizó un contrato de liquidez (“Contrato de Liquidez”) con GVC Gaesco Beka S.V., S.A. (“Proveedor de Liquidez”). El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil. Al 30 de junio de 2023 el saldo disponible para el proveedor de liquidez era de 218.130,09 euros (175.274 euros al cierre de 2022).

**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 2023**  
(Expresado en euros)

**6.2 Derivados financieros y coberturas contables**

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.

En ejercicios anteriores el valor razonable de estos instrumentos se ha reconocido siempre el Pasivo del balance, puesto que el mismo resultaba desfavorable a la Sociedad. Con los cambios en los tipos de interés estos valores resultaron a cierre del ejercicio 2022 favorables a la sociedad, reconociéndose un Activo a largo plazo en el balance de la Sociedad.

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

<b>IRS Banco Popular</b>			
<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
<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 2023</b>	21.832	9.568	11.297

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 2023	64.461

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

**EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A.**  
**Estados de flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023**  
(Expresado en euros)

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 2023</b>	<b>11.814</b>	<b>47.941</b>

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

## 7. EXISTENCIAS

	<b>30/06/2023 (*)</b>	<b>31/12/2022</b>
Anticipos de proveedores	18.720	11.281
	<b>18.720</b>	<b>11.281</b>

(\*) Datos no auditados

Los anticipos de proveedores se corresponden a las provisiones de fondos realizadas a la gestoría para las operaciones de venta de activos.

## 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	<b>30/06/2023 (*)</b>	<b>31/12/2022</b>
Caja	2.717	1.077
Cuentas corrientes a la vista	1.695.800	55.455
	<b>1.698.517</b>	<b>56.532</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.

**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 2023**  
(Expresado en euros)

**9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS**

**a. Capital escriturado**

A 31 de diciembre de 2022 y a 30 de junio de 2023 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

INVERSORES A 30/06/2023		INVERSORES A 31/12/2022	
INVERSOR	PORCENTAJE	INVERSOR	PORCENTAJE
Germina Finance	36,11%	Germina Finance	36,11%
Lexington	4,64%	Lexington	4,64%
Construcción Enadia 91	3,25%	Construcción Enadia 91	3,25%
Otros inversores	53,58%	Otros inversores	53,58%
Autocartera	1,16%	Autocartera	2,42%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</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 autocartera, 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. Al 30 de junio de 2023, la Sociedad posee 158.350 acciones propias, (329.525 acciones al cierre del ejercicio 2022), lo que supone una autocartera del 1,16% del total de acciones a dicha fecha (2,42% 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.

**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 2023**  
(Expresado en euros)

**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.

**10. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/23*	31/12/22	30/06/23*	31/12/22	30/06/23*	31/12/22
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
Pasivos a coste amortizado	8.128.728	9.778.156			8.128.728	9.778.156
Derivados de cobertura				-		
	8.128.728	9.778.156		-	8.128.728	9.778.156
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
Pasivos a coste amortizado	1.253.920	2.011.706	490.414	454.329	1.744.334	2.466.035
	1.253.920	2.011.706	490.414	454.329	1.744.334	2.466.035
	<b>9.382.648</b>	<b>11.789.862</b>	<b>490.414</b>	<b>454.329</b>	<b>9.873.062</b>	<b>12.244.191</b>

(\*) Datos no auditados



**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total		
	30/06/23*	31/12/22	30/06/23*	31/12/22	30/06/23*	31/12/22	
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>							
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	8.128.728	9.758.825			8.128.728	9.758.825	
Acred. Arrend. Financiero	-	19.331			-	19.331	
Derivados					-	-	
	8.128.728	9.778.156			-	8.128.728	9.778.156
<b>Pasivos financieros corrientes</b>							
<b>Deudas a corto plazo</b>							
Deuda con entidades de crédito	1.236.329	2.003.029			1.236.329	2.003.029	
Acred. Arrend. Financiero	17.591	8.677			17.591	8.677	
Otros pasivos financieros			211.751	276.824	211.751	276.824	
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo					-	-	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores, empresas del grupo y asociadas			(37.643)	113.241	(37.643)	113.241	
Acreeedores varios			14.974	28.028	14.974	28.028	
Anticipo de clientes			301.332	36.236	301.332	36.236	
	1.253.920	2.011.706	490.414	454.329	1.744.334	2.466.035	
	<b>9.382.648</b>	<b>11.789.862</b>	<b>490.414</b>	<b>454.329</b>	<b>9.873.062</b>	<b>12.244.191</b>	

(\* Datos no auditados)

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

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

El detalle de las deudas con entidades de crédito, sin tener en cuenta los acreedores por arrendamiento financiero, a 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30/06/23*	31/12/22
<b>A largo plazo</b>		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	8.420.795	10.098.477
Gastos de formalización de deuda	(292.067)	(339.652)
	8.128.728	9.758.825
<b>A corto plazo</b>		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.236.329	2.003.029
	1.236.329	2.003.029
	<b>9.365.057</b>	<b>11.761.854</b>

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

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

El 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	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
Sabadell	05/12/2017	291.000	1,92% hasta 30-11-18 Euribor 1Año + 2,10%	Trimestral (desde 31-03-2020)	30/09/2032	General Moscardó 26, 1º, 3
Bankinter	19/01/2018	385.000	1,76% hasta 19-1-19 Euribor 1Año + 1,76%	Mensual (desde 19-7-2019)	19/01/2033	Ventura Rodríguez 11, 1º Izda.
Sabadell	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.
Liberbank	16/03/2017	322.000	1,45% durante 1S Euribor año+1,45% resto	Mensual (desde 16-04-2018)	16/03/2032	Alcalá 182, 3º, Izda.

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Bankinter	12/04/2017	228.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 12-11-2018)	12/04/2032	Maudes 50, 1º, A
Bankinter	25/04/2017	294.000	1,76% durante 1 año Euribor año+1,76% resto	Mensual (desde 25-11-2018)	25/04/2032	Dr. Esquerdo 20, 1º, Izda.
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
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
Sabadell	30/06/2017	318.000	1,85% durante 1S Euribor 6M+2,10% resto	Trimestral	30/06/2017	San Bernardo 124, 2ºI
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.

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

Banco	Inicio	Importe	Interés	Amortización	Fin	Garantía Inmueble
Sabadell	14/12/2016	219.000	2,65%	Trimestral (desde 31-03-2019)	31/12/2031	Ronda de Valencia 8, 2º, I
			Euribor 6M+2,15% resto	(desde 31-03-2019)		
<b>Total</b>		<b>10.981.210</b>				
<b>Otros créditos:</b>						
Santander		200.000	2.5% fijo			
Caja Laboral		150.000	1.65% fijo			
Liberbank		53.400	1.60% fijo			
Bankinter		248.543	2.65% fijo 1 año Euribor 12M+2.65% resto			
Sabadell		235.000	N/A			
Sabadell		500.000	2.5% fijo			
Lineas de crédito		1.050.000				
<b>Total</b>		<b>13.418.153</b>				
<b>Amortización</b>		<b>(3.761.029)</b>				
<b>Gastos de formalización</b>		<b>(292.067)</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>9.365.057</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)	30/06/23*	31/12/22
Año 1	1.236.329	2.033.029
Año 2	1.022.403	1.194.426
Año 3	927.232	919.736
Año 4	887.151	789.423
Más de cinco años	5.292.942	7.744.976
	<b>9.365.057</b>	<b>11.761.854</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 30/06/23*	DISPUESTO 31/12/22
SABADELL	500.000		493.424
CAJA LABORAL	250.000	249.999	249.741
BANKINTER	300.000	150.000	299.999
<b>TOTAL</b>	<b>1.050.000</b>	<b>399.999</b>	<b>1.043.164</b>

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

**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 2023**  
 (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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	<b>30/06/23*</b>	<b>31/12/22</b>
A corto plazo		
Fianzas	198.778	264.114
Otras deudas a corto plazo	12.973	12.710
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	(37.643)	113.241
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	316.306	64.264
	<b>490.414</b>	<b>454.329</b>
	<b>490.414</b>	<b>454.329</b>

(\*) Datos no auditados

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

Fianzas recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 198.778 euros (264.114 euros a 31 de diciembre de 2022).

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	<b>30/06/23*</b>	<b>31/12/22</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	2.618	
Retenciones y pagos a cuenta	44.329	31.629
	<b>46.947</b>	<b>31.629</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(9)	(83)
Ayuntamiento Madrid		
Comunidad de Madrid		
IVA		(10.722)
	<b>(9)</b>	<b>(10.805)</b>

(\*) Datos no auditados

**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 2023**  
 (Expresado en euros)

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

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.

La Comunidad de Madrid otorgó un fraccionamiento del pago del impuesto por un plazo de dos años y se ha terminado de abonar la totalidad de la deuda en junio de 2023.

### 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:

	30/06/23*	31/12/22
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>1.058.296</b>	<b>(54.919)</b>
Diferencias permanentes		
Diferencias temporarias		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.058.296</b>	<b>(54.919)</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)	30/06/23 (*)		31/12/22	
	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	1.058.296	-	(54.919)	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	-	-	-
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	<b>1.058.296</b>	<b>-</b>	<b>(54.919)</b>	<b>-</b>

(\*) Datos no auditados

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

**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:



**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

Denominación	Descripción	Fecha de adquisición	Bien naturaleza urbana para arrendamiento
Ronda de Valencia, 8	Vivienda en Madrid	29/08/2016	SI
San Bernardo 10	Vivienda en Madrid	03/11/2016	SI
Hilarion Eslava 58	Vivienda en Madrid	27/12/2016	SI
San Bernardo 97-99	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
Hermosilla 118	Vivienda en Madrid	02/12/2016	SI
Alcalá 182	Vivienda en Madrid	19/12/2016	SI
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
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
Colegiata 9	Vivienda en Madrid	26/07/2017	SI
Conde de Romanones 13	Vivienda en Madrid	05/07/2017	SI
General Moscardó 26	Vivienda en Madrid	01/12/2017	SI
Ventura Rodríguez, 11	Vivienda en Madrid	19/01/2018	SI
Doctor Cortezo, 15	Edificio en Madrid	20/07/2018	Si
Cea Bermudez, 63, 1º	Vivienda en Madrid	25/07/2018	Si
Roma, 28	Vivienda en Madrid	27/12/2018	Si
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.

**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 2023**  
 (Expresado en euros)

**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 2023 y 2022 es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/23 (*)</b>	<b>30/06/22</b>
Ingresos por arrendamientos (Nota 4.2)	938.558	906.242
Ingresos por prestación de servicios	57.838	64.785
	<b>998.836</b>	<b>971.027</b>

(\*) 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 2023 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>30/06/2023 (*)</b>	<b>30/06/2022</b>
Renting	1.887	(4.538)
Reparaciones y conservación	19.859	19.139
Servicios profesionales independientes	515.157	434.119
Primas de seguros	20.372	21.139
Servicios bancarios	12.688	6.115
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	870	8.951
Suministros	107.938	119.374
Otros servicios	2.398	1.996
	<b>681.168</b>	<b>606.295</b>

(\*) Datos no auditados

**12.4 Amortización del inmovilizado**

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/23 (*)</b>	<b>30/06/22</b>
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	182.760	192.615
Inmovilizado intangible	6.367	6.367
	<b>189.126</b>	<b>198.982</b>

(\*) Datos no auditados

**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 2023**  
 (Expresado en euros)

### 12.5 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	30/06/23 (*)	30/06/22
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos	202.784	189.296
Otros gastos financieros		
	<b>202.784</b>	<b>189.296</b>

(\*) Datos no auditados

### 12.6 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	30/06/23 (*)	30/06/22
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos		
Otros ingresos financieros	28.924	
	<b>28.924</b>	<b>-</b>

## 13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el primer semestre de 2023 y en el ejercicio 2022, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

### 13.3 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Excem Management, S.L.
<b>Primer semestre 2023*</b>	
Proveedores, empresas del grupo	37.643
Cuenta corriente con sociedades vinculadas	14.781
(Euros)	Excem Management S.L.
<b>Ejercicio 2022</b>	
Proveedores, empresas del grupo	(113.241)
Cuenta corriente con sociedades vinculadas	21.568

(\*) Datos no auditados

**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 2023**  
 (Expresado en euros)

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

(Euros)	Excem Management, S.L	Total (*)
<b>Primer semestre de 2023*</b>		
Servicios profesionales independientes	433.164	433.164

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

- Comisión gestión de rentas.....170.847
- Comision valoración RICS.....162.440
- Comisión desinversiones.....99.876

(Euros)	Excem Management S.L.	Total
<b>Ejercicio 2022</b>		
Servicios profesionales independientes	713.899	713.899

El detalle de estos servicios profesionales en 2022 independientes es el siguiente:

Comisión gestión de rentas.....	291.644
Comision valoración RICS.....	345.264
Refacturación departamento legal.....	46.161
Comisión desinversiones.....	30.830

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 2023 y en el ejercicio 2022 la Sociedad no ha pagado ninguna remuneración correspondiente a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de la sociedad en la que la Sociedad es persona jurídica administradora.

A 30 de junio de 2023 y 2022 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2023 y 2022 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 2023, se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio, pagándose 11.189,45 el día 29/05, (11.189,45 euros en el primer semestre de 2022 por el mismo concepto).

**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 2023**

(Expresado en euros)

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de febrero de 2018 acordó dispensar a D. David Hatchwell Altaras y D. Philip Hatchwell Altaras de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la LSC y de la obligación de no competir con la Sociedad. Según el artículo 230 Régimen de

imperatividad y dispensa, de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, respecto de la obligación de no competir con la Sociedad, la cual sólo podrá ser dispensada en el supuesto de que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la junta general. En todo caso, a instancia de cualquier socio, la junta general resolverá sobre el cese del administrador que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante.

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

#### **14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

##### **14.1 Riesgo de crédito**

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

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30/06/23*</b>	<b>2022</b>
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6)	168.219	165.237
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	148.536	68.666
Inversiones en empresas del grupo y vinculadas	14.781	21.568
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6)	364.713	319.211
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	1.698.517	56.532
	<b>2.394.766</b>	<b>631.214</b>

(\*) Datos no auditados

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.

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

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>30/06/23*</b>	<b>2022</b>
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	5.855.000	6.766.000
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	5.126.210	5.516.598

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

- Contrata financiación no corriente a tipo fijo por un importe aproximadamente similar al de los activos financieros no corrientes con tipo de interés fijo.
- El resto de la financiación se contrata a tipos variables referenciados al Euribor para adecuarse en todo momento a los tipos existentes en el mercado.

#### **14.3 Riesgo de liquidez**

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

#### **14.4 Riesgo fiscal**

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió al 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).

**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 2023**

(Expresado en euros)

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 2023, 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:

(Euros)	30/06/23*	2022
Servicios de auditoría	5.781	12.560
Otros trabajos de revisión y verificación contable		5.240
	<b>5.781</b>	<b>17.800</b>

## 16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En los últimos meses, se ha estado trabajando en el Plan de Desinversión Total de los Activos y se han realizado las siguientes operaciones de venta:

En julio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Andrés Mellado 67, por un importe total de 570.000 €, que ha generado una plusvalía de 89.000 € y una caja libre, tras amortizar deuda, de más de 376.000 €

En julio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle General Moscardó 26, por un importe total de 675.000 €, que ha generado una plusvalía de 190.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de más de 442.000 €.

En agosto de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Maudes 50, por un importe total de 505.000 €, que ha generado una plusvalía de 104.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de más de 345.000 €.

En septiembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Colegiata 9, por un importe total de 725.000 €, que ha generado una plusvalía de 142.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de más de 512.000 €.

En septiembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Cea Bermúdez 63, 1º B (eran dos fincas registrales y se venden por separado), por un importe total de 550.000 €, que ha generado una plusvalía de 186.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de casi 373.000 €.

**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

En octubre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Colegiata 11, por un importe total de 1.045.000 €, que ha generado una plusvalía de 189.000 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de casi 726.000 €.



**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 2023**  
**(Expresado en euros)**

Asimismo, se ha firmado arras por el siguiente activo:

El 27 de junio se firmó el contrato de arras para la venta del activo San Bernardo 10 por un importe de 886.420 €, habiendo recibido un pago de 88.642€ en concepto de Arras Penitenciales, y fecha prevista de escritura antes del 21 de octubre.

El 12 de julio se firmó el contrato de arras para la venta del activo Doctor Cortezo 15 por un importe de 8.600.000 €, habiendo recibido un pago de 430.000 € en concepto de Arras Penitenciales, y fecha prevista de escritura antes del 30 de noviembre.

El 21 de septiembre se firmó el contrato de arras para la venta del activo Alcalá 182 por un importe de 720.000 €, habiendo recibido un pago de 72.000€ en concepto de Arras Penitenciales, y fecha prevista de escritura antes del 20 de noviembre.

**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 2023**  
(Expresado en euros)

**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 2023, en su reunión del 30 de octubre de 2023. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios que se incluyen en las páginas 1 a 41, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración,



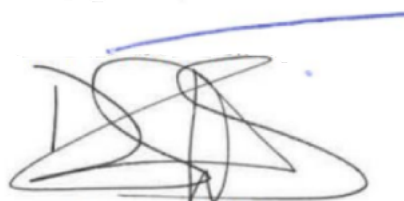
Fdo. D. David Hatchwell Altarás



Fdo. D. Philip Hatchwell Altarás



Fdo. D. Miguel Angel Luna Mansilla



Fdo. D. David Vega Sánchez

Firmado por MASSO LOPEZ GUILLERMO -  
\*\*\*5410\*\* el día 30/10/2023 con un  
certificado emitido por AC FNMT  
Usuarios

Fdo. D. Guillermo Massó López



Fdo. D. Mauricio Botton Carasso



Fdo. D. Javier Soria Ruiz-Ogarrio