Madrid, a 13 de febrero de 2024

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

Se adjuntan a la presente los siguientes documentos:

1. Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023.

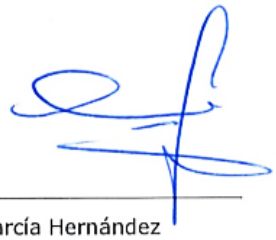
2. Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 e Informe de Gestión.

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

   Los liquidadores han revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad y ha considerado necesario la adaptación del informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de Información que establece el Mercado, publicado por Comunicación de Otra Información Relevante de 28 de abril de 2023. En este sentido, se adjunta a continuación el nuevo informe aprobado por los liquidadores.

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

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.

auren

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

Informe de auditoría,
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023
e Informe de Gestión del ejercicio 2023

Member of
Antea
Alliance of
independent firms

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A. EN LIQUIDACIÓN, (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Como resultado de nuestro proceso de auditoría hemos determinado que no existen riesgos significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe, distintos al mencionado en el segundo párrafo de la sección siguiente de nuestro informe.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en las notas 2 y 3 de la memoria adjunta en la que se menciona que con fecha 20 de diciembre de 2023 el Consejo de Administración decidió, tras la venta de todos los activos de la sociedad, iniciar el proceso de liquidación de la misma, dejando así de desarrollar su actividad. Este proceso ha sido ratificado en la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 5 de febrero de 2024, momento en el cual se ha cesado a los administradores de la Sociedad y se ha nombrado a los liquidadores de la misma. Por este motivo las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas bajo el principio de empresa en liquidación, aplicando lo dispuesto en la Resolución del Instituto de Contabilidad del 18 de octubre de 2013 "sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento", donde se desarrollan los criterios específicos a aplicar por empresas en esta situación. Nuestra opinión de auditoría no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los liquidadores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los liquidadores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los liquidadores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere

que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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

BLAZQUEZ SEVILLANO PATRICIA ISABEL - 47021701H

Firmado digitalmente por BLAZQUEZ SEVILLANO PATRICIA ISABEL - 47021701H
Fecha: 2024.02.12 11:14:01 +01'00'

Patricia Blázquez Sevillano
Inscrita en el ROAC Nº 22273

12 de febrero de 2024

AUDITORES
Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Núm. D012400040
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2023.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

Balance a 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		**1.305**	**22.455.870**
Inmovilizado intangible	**5**	**-**	**28.342**
Aplicaciones informáticas		-	28.342
Inversiones inmobiliarias	**4**	**-**	**22.262.291**
Terrenos		-	12.840.000
Construcciones		-	8.260.745
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	1.161.546
Inmovilizado en curso			
Inversiones financieras largo plazo	**6**	**1.305**	**165.237**
Valores representativos de deuda		1.305	1.305
Derivados		-	163.932
ACTIVO CORRIENTE		**14.255.330**	**497.263**
Existencias	**7**	**18.720**	**11.281**
Anticipos proveedores		18.720	11.281
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**68.517**	**68.666**
Deudores varios	**6**	4.431	37.037
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**11**	64.086	31.629
Inversiones empresas grupos asociadas		**-**	**21.568**
Inversiones financieras a corto plazo	**6**	**465.396**	**319.211**
Derivados		80.563	-
Otros activos financieros		384.833	319.211
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**20.005**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**13.702.697**	**56.532**
Tesorería		7.202.697	56.532
Otros activos líquidos equivalentes		6.500.000	-
TOTAL ACTIVO		**14.256.635**	**22.953.133**

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

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

Balance a 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO		**13.403.591**	**10.584.324**
FONDOS PROPIOS		**13.403.591**	**10.420.392**
Capital	**9.1**	**13.601.736**	**13.601.736**
Capital escriturado		13.601.736	13.601.736
Prima de emisión	**9.3**	**387.221**	**387.221**
Acciones y participaciones patrim. Prop.	**9.1**	**(199.093)**	**(343.677)**
Reservas	**9.2**	**(190.363)**	**(81.049)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(3.143.839)**	**(3.088.920)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.143.839)	(3.088.920)
Resultado del ejercicio		**2.947.929**	**(54.919)**
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR		**-**	**163.932**
Operaciones de cobertura	**6.2**	**-**	**163.932**
PASIVO NO CORRIENTE		**-**	**9.778.156**
Deudas a largo plazo	**10**	**-**	**9.778.156**
Deudas con entidades de crédito		-	9.758.825
Acreed. Por arrend. Financiero		-	19.331
Derivados		-	-
Otras deudas a largo plazo		-	-
PASIVO CORRIENTE		**853.044**	**2.590.653**
Provisiones a corto plazo		**-**	**113.813**
Deudas a corto plazo		**17.591**	**2.288.530**
Deudas con entidades de crédito	**10.1**	-	2.003.029
Acreed. Por arrend. Financiero		17.591	8.677
Otros pasivos financieros	**10**	-	276.824
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**835.453**	**188.310**
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**13**	164.617	113.241
Acreedores varios	**10**	670.123	28.028
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**11**	713	10.805
Anticipo de clientes		-	36.236
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**14.256.635**	**22.953.133**

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anualesa 31 de diciembre de 2023.

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

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2023	31/12/2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**12.1**	**1.121.845**	**1.775.326**
Otros gastos de explotación		**(2.392.825)**	**(1.251.985)**
Servicios exteriores	**12.3**	(1.914.334)	(1.176.931)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(23.974)	-
Tributos		(454.517)	(75.054)
Amortización del inmovilizado	**4, 5, 12.4**	**(189.126)**	**(392.012)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**4.635.803**	**281.931**
Otros resultados		**63.374**	**(103.044)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**3.239.071**	**310.216**
Ingresos financieros		**156.185**	**-**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		75.622	-
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		80.563	-
Gastos financieros	**12.5**	**(447.327)**	**(365.135)**
Por deudas con terceros		(447.327)	(365.135)
			-
RESULTADO FINANCIERO		**(291.142)**	**(365.135)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**2.947.929**	**(54.919)**
Impuesto sobre beneficios	**11.1**		
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**2.947.929**	**(54.919)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**2.947.929**	**(54.919)**

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023.

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

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/23	31/12/22
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (NOTA 2.5)		**2.947.929**	**(54.919)**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
II. Por cobertura de flujos de efectivo	**6.2**	83.369	331.672
VII. Efecto impositivo			
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		**-**	**331.672**
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
II. Por cobertura de flujos de efectivo	**6.2**	80.563	
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (NOTA 2.5)		**2.783.997**	**276.753**

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 6.2)	TOTAL
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2021	**13.601.736**	**387.221**	**(54.427)**	**(308.458)**	**(2.779.023)**	**(309.897)**	**-167.740**	**10.369.412**
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO de 2022	**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	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aumentos de capital (Nota 9.1)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
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**	**-**	**-**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2022	**13.601.736**	**387.221**	**(81.049)**	**(343.677)**	**(3.088.920)**	**(54.919)**	**163.932**	**10.584.324**
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO de 2023	**13.601.736**	**387.221**	**(81.049)**	**(343.677)**	**(3.088.920)**	**(54.919)**	**163.932**	**10.584.324**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.947.929**	**-163.932**	**2.783.997**
Operaciones con socios o propietarios	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Aumentos de capital (Nota 9.1)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (Nota 9.1)	**-**	**-**	**(109.314)**	**144.584**	**-**	**-**	**-**	**35.270**
Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**-**	**-**	**(54.919)**	**54.919**	**-**	**-**
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE de 2023	**13.601.736**	**387.221**	**(190.363)**	**(199.093)**	**(3.143.839)**	**2.947.929**	**-**	**13.403.591**

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023

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

Estado de Flujo de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**2.947.929**	**(54.919)**
Ajustes del resultado		**(4.074.972)**	**589.029**
Amortización del inmovilizado	**4 y 5**	189.126	392.012
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(4.635.803)	(281.931)
Variación de provisiones		-	113.813
Ingresos financieros		(75.622)	-
Gastos financieros	**12**	447.327	365.135
Cambios en el capital corriente		**546.044**	**(238.360)**
Existencias		(7.439)	(500)
Deudores y otras cuentas a cobrar		148	45.628
Otros activos corrientes		20.005	(24.822)
Acreedores y otras cuentas a pagar		647.143	(201.440)
Otros pasivos corrientes		(113.813)	(35.401)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(21.825)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(371.705)**	**(365.135)**
Pagos de intereses		(447.327)	(365.135)
Cobros de intereses		75.622	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(952.704)**	**(69.385)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(248.271)**	**(74.987)**
Inmovilizado intangible	**5**		
Inversiones inmobiliarias	**4**	(102.086)	(74.987)
Otros activos financieros		(146.185)	-
Cobros por desinversiones		**27.024.896**	**1.941.843**
Empresas del grupo y asociadas		21.568	-
Inversiones inmobiliarias		26.839.396	1.941.843
Otros activos financieros		163.932	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**26.776.625**	**1.866.856**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(128.661)**	**(61.841)**
Amortización de instrumentos de patrimonio		(273.245)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	**9.1**	-	(61.841)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		144.584	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(12.049.095)**	**(1.748.051)**
a. Emisión		**8.914**	**-**
Deudas con entidades de crédito		8.914	-
b. Devolución y amortización		**(12.058.009)**	**1.748.051**
Deudas con entidades de crédito		(11.781.185)	1.748.051
Otras deudas		(276.824)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(12.177.756)**	**(1.809.892)**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**13.646.165**	**(12.421)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**8**	**56.532**	**68.953**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**8**	13.702.697	56.532
		13.646.165	**(12.421)**

Las notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. en liquidación (anteriormente denominada EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, S.L.) (en adelante la Sociedad), se constituyó por tiempo indefinido en escritura pública de 16 de noviembre de 2015 como EXCEM CAPITAL PARTNERS, S.L. UNIPERSONAL, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 93. Con fecha de 25 de enero de 2018 se elevó a escritura pública ante notario la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada en Sociedad Anónima, cambiando su denominación social y el 27 de febrero de 2018, la Junta General incorporó el termino "SOCIMI" en la denominación social de la compañía. Con fecha 27 de octubre de 2020 se aprueba el cambio del domicilio social a la calle Julián Camarillo 4, edificio 37ª, Madrid.

La sociedad tiene por objeto social:

(i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(ii) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residente o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.

(iv) Las tenencias de acciones o participaciones de Instituciones Colectica Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

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

Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Generación *Coliving*, S.L. (anteriormente, EXCEM *Management* S.L., en adelanta la Gestora) con el objeto de delegar a la Gestora la gestión ordinaria de la Sociedad. De esta manera, las partes establecen un contrato refundido de prestación de servicios de gestión corporativa y de inversión hasta el 29 de septiembre de 2026 prorrogable de forma automática por periodos de cinco años. El 27 de septiembre de 2017 se firmó una novación modificativa de dicho contrato de gestión en el que se modifica el cálculo de la comisión de éxito. Adicionalmente, en dicha novación, se añadió la comisión de "*flipping*".

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

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

Teniendo en cuenta las novaciones anteriormente indicadas, la retribución de la Gestora por los servicios objeto de prestación bajo el contrato de gestión se divide en el pago de las siguientes comisiones; el gasto correspondiente se registra bajo el epígrafe servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (nota 12)

- Comisión base: la Gestora tendrá derecho a recibir anualmente un 0,8% del Saldo Disponible para la Adquisición de Inmuebles (SDAI). En los años sucesivos, la Gestora cobrará el 0,8% del Valor de la Cartera correspondiente a los inmuebles adquiridos. A efectos de la Comisión Base, se excluirán aquellos inmuebles adquiridos con el SDAI que hayan devengado comisión en el año en curso.

- Comisión de éxito: la Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de éxito en contraprestación por la creación de valor en la Sociedad en favor de los accionistas, simpre que se cumplan las siguientes características:

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

    - Un tercero presente a la Sociedad o la Gestora una oferta de compra vinculante e irrevocable que tenga por objeto una Desinversión Total y permita garantizar una TIR en los términos expuestos (Oferta de Compra).

  La comisión consistirá en la suma de los siguientes importes:

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

    - 20% del importe que resulte de restar a (i) la suma de las Distribuciones de Capital que generen una TIR superior al 10%, (ii) la suma de las Distribuciones de Capital que generen una TIR del 10%.

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

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

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

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

- Comisión por volumen de rentas y prestación de servicios de operador: la Gestora tendrá derecho a una comisión mensual que ascenderá, como máximo, al 23% sobre la renta de alquiler de los inmuebles puestos en arrendamiento. En la actualidad, desde el 1 de abril de 2019, se está aplicando un 15% sobre las rentas de los alquileres.

- Comisión por *flipping*: En el marco de la actividad de *flipping* la gestora tendrá derecho a percibir Comisión el 3% sobre el precio de compra de cada inmueble que aparezca en la escritura pública de compraventa, 3% sobre el precio de la reforma-mobiliario y 3% sobre el precio de venta de cada inmueble. Esta operación se realizará en el mismo ejercicio.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante el RD 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto Decreto 1/2021, de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

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

Tal y como se dispone en la nota 2.3, con fecha 20 de diciembre de 2023 el Consejo de Administracion decidió, tras la venta de todos los activos de la sociedad, iniciar el proceso de liquidación de la misma, dejando así de desarrollar su actividad. Este proceso ha sido ratificado en la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 5 de febrero de 2024, momento en el cual se ha cesado a los administradores de la Sociedad y se ha nombrado a los liquidadores de la misma. Por este motivo las presentes cuentas anuales han sido formuladas bajo el principio de empresa en liquidación aplicando lo dispuesto en la Resolucion del Instituto de Contabilidad del 18 de octubre de 2013 "sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento", donde se desarrollan los criterios específicos a aplicar por empresas en esta situación.

Adicionalmente, en el punto 2.3 se recogen los eventos y condiciones que a juicio de la dirección originan que no pueda aplicarse el principio de empresa en funcionamiento.

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

La Sociedad ha iniciado un proceso ordenado de Disolución y Liquidación de sus activos y pasivos, por lo que no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Al modificarse el marco de información financiera la información del ejercicio no es comparable con la del ejercicio precedente.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las Cuentas Anuales de la Sociedad, los liquidadores 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.
No consideración de aplicabilidad del principio de empresa en funcionamiento,

La Direccion ha aplicado las precisiones y reglas especiales a la normativa contable aplicable descrita en la presente nota, en base a la situación del proceso de la fase de liquidación

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

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

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

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

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

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

i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii) Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejarán la incertidumbre del factor tiempo. Así mismo, se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica, los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Cumplimiento del régimen fiscal Socimi

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. Lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de estos requisitos, la sociedad esta sometida a un tipo impositivo en relación al IS del 0%.

La Sociedad en el ejercicio 2023 ha vendido todas sus inversiones inmobiliarias, pero como en ejercicio anteriores sí ha cumplido los requisitos exigidos para aplicar el régimen fiscal de Socimi consideramos que cumple totalmente los requisitos establecidos en la anterior Ley, a fecha de las presentes cuentas anuales, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del IS.

Principio de empresa en Disolución

A lo largo del ejercicio 2022 y comienzos del ejercicio 2023 la compañía no alcanzó el volumen de activos que se había fijado como objetivo en su plan financiero, para cubrir sus gastos de explotación y alcanzar un resultado neto positivo con el que poder remunerar a sus accionistas.

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 la cartera no sólo genera beneficios, sino también entrada de tesorería.

Dicho Plan de Desinversión Total de los Activos fue ratificado por la Junta General de Accionistas del 13 de marzo de 2023.

A cierre del ejercicio, se ha finalizado el Proceso de Desinversión Total de los Activos, con la venta el día 27 de diciembre de los últimos 9 activos de la cartera de la Socimi.

De esta manera, la compañía inicia un proceso ordenado de Disolución y Liquidación de sus activos y pasivos que, mediante una cuota de liquidación, pueda servir para que los accionistas recuperen, en todo o en parte, su capital invertido. Dicho proceso fue acordado acordado en el Consejo de Administración de fecha 20 de diciembre de 2023 y ratificado en la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 5 de febrero de 2024, fecha en la cual se decide cesar a los administradores de la Sociedad y nombrar a los liquidadores de la misma.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

Dado que se ha producido la venta de todas las inversiones inmobiliarias que componían la cartera de la Socimi, en 2023 no se ha realizado la valoracion anual según las normas de Regulación de la *Royal Institution of Chartered Surveyours* (RICS), reconocidas internacionalmente por *The European Group of Valuers* (TEGOVA) y *The International Valuation Standards Committee* (IVSC).

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

3.4 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

3.5 Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros a coste amortizado son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a coste amortizado se incluyen en “Inversiones financieras a largo plazo”, “Créditos a empresas del grupo” y “Créditos a terceros” en el Activo no

corriente del balance, y en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el Activo corriente del balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Los activos financieros a coste se incluyen en "Créditos a empresas", "Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo" y "Otros activos financieros a largo plazo" en el Activo no corriente del balance, y en "Otros activos financieros a corto plazo" en el Activo corriente del balance.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

3.6 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

Esta categoría incluye por una parte débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Por otra parte, incluye las deudas financieras, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las

deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7 Coberturas contables

Para aquellos contratos en vigor a 1 de enero de 2023 y que cumplían los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del PGC 2007 y que también cumplen los requisitos establecidos en el RD 1/2021, después de tener en cuenta cualquier nuevo reequilibrio de la relación de cobertura a 1 de enero de 2023, la Sociedad ha considerado dichos contratos como continuación de las relaciones de cobertura ya existentes a la fecha de transición.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

3.9 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

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

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

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

e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de 3 años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del

Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

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

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

Como ya hemos comentado en el punto 2.3 consideramos que la sociedad cumple los requisitos establecidos por la Ley al ser el primer año en que no se cumplen los requisitos exigidos y en los ejercicios anteriores sí se estaban cumpliendo.

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

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

3.11 Ingresos y gastos

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

Ingresos por arrendamientos

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

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

3.12 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

3.13 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

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

4 INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2023				
Coste				
Terrenos	12.840.000	-	(12.840.000)	-
Construcciones	9.134.044	-	(9.134.044)	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.007.874	-	(2.007.874)	-
	23.981.918	**-**	**(23.981.918)**	**-**
Amortización acumulada				
Construcciones	(873.299)	-	873.299	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(846.328)	-	846.328	-
	(1.719.627)	-	1.719.627	-
Valor neto contable	**22.262.291**	-	**(22.262.291)-**	**-**

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2022				
Coste				
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
	25.661.757	**74.987**	**(1.754.826)**	**23.981.918**
Amortización acumulada				
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)
Valor neto contable	**24.225.225**	**(304.292)**	**(1.658.643)**	**22.262.291**

4.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el año 2023 se han realizado las siguientes desinversiones:

- En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Joaquín María López, por un importe total de 660.000 €, que ha generado una plusvalía (calculada Precio de Venta menos Precio de Compra) de 174.116 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de unos 440.576 €.
- En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Escosura, por un importe total de 725.000 €, que ha generado una plusvalía de 51.357 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 377.505 €.
- En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Donoso Cortés, por un importe total de 610.000 €, que ha generado una plusvalía de 227.353 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 442.356 €.

- En junio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Ferraz, por un importe total de 610.000 €, que ha generado una plusvalía de 123.239 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 394.998 €.
- 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 185.989 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 478.289 €.
- En junio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Francisco Silvela, por un importe total de 910.000 €, que ha generado una plusvalía de 321.477 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 667.712 €.
- En julio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Andrés Mellado, por un importe total de 570.000, que ha generado una plusvalía de 130.367 €y una caja libre, tras amortizar deuda, de 376.421 €
- En julio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle General Moscardó, por un importe total de 675.000 €, que ha generado una plusvalía de 180.321€ y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 441.060 €.
- En agosto de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Maudes, por un importe total de 505.000 €, que ha generado una plusvalía de 132.888 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de más de 343.487 €.
- 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 183.853 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 511.574 €.
- En septiembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Cea Bermúdez 63, 1º B, por un importe total de 550.000 €, que ha generado una plusvalía de 203.423 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 372.735 €.
- 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 300.873 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 723.942 €.
- En noviembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle San Bernardo 10, por un importe total de 886.420 €, generando una plusvalía de 298.479 € y una caja libre, tras amortizarr la deuda, de 495.642 €.
- En noviembre de 2023, se ha realizado la venta del edificio en la calle Doctor Cortezo, por un importe total de 8,6 MM €, generando una plusvalía de 431.089 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 5.434.533 MM €.
- En noviembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Alcalá 182, por un importe total de 720.000 €, generando una plusvalía de 260.180 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 512.300 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Roma, por un importe total de 1.000.000 €, generando una pérdida de 21.688 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de casi 524.900 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Hilarion Eslava, por un importe total de 750.000 €, generando una plusvalía de 254.034 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 547.279 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Ronda de Valencia por un importe total de 460.000 €, generando una plusvalía de 112.336 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 303.839 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Don Ramón de la Cruz, por un importe total de 635.000 €, generando una plusvalía de 181.936 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 435.717 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Hermosilla, por un importe total de 630.000 €, generando una plusvalía de 203.949 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de más de 448.660 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta de un lote de siete activos (Bailén, Bordadores, Conde de Romanones, Ventura Rodríguez, Cea Bermudez 1º A y Doctor Esquerdo 16 y 20), por un importe global de 4,75 MM €, generando una plusvalía de 667.391€ y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 3.227.644 €.

4.2 . Otra información

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

Las inversiones inmobiliarias estaban arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los ingresos provenientes de dichos contratos de arrendamiento, tanto por alquiler como por facturación por coste de suministros, han ascendido a 1.121.845 de euros durante el ejercicio de 2023 (1.775.326 euros durante el ejercicio 2022) (Ver Nota 12.1).

Al cierre del ejercicio 2023, dado que se han vendido todas las inversiones inmobiliarias, no existen contratos de arrendamiento operativos.

La Sociedad, a cierre de ejercicio, no tienen ninguna financiación hipotecaria, dado que toda la financiación se ha cancelado en el momento de la venta de las inversiones inmobiliarias

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle del inmovilizado intangible se compone de los siguientes movimientos:

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2023				
Coste				
Aplicaciones informáticas	76.398	-	(76.398)	-
	76.398		(76.398)	
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(48.056)	-	48.056	-
	(48.056)		48.056	
Valor neto contable	**28.342**	**-**	**(28.342)**	**-**

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2022				
Coste				
Aplicaciones informáticas	76.398	-	-	76.398
	76.398	-	-	76.398
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(35.323)	(12.733)	-	(48.056)
	(35.323)	(12.733)	-	(48.056)
Valor neto contable	**41.075**	**(12.733)**	**-**	**28.342**

Se han dado de baja todos los elementos de inmovilizado.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Créditos, derivados y otros	
	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros a largo plazo		
Activos a Coste amortizado	1.305	1.305
Activos a valor razonable con cambios en el PN	-	163.932
	1.305	165.237
Activos financieros a corto plazo		
Activos a coste amortizado	384.833	377.816
….Activos a valor razonable con cambios en PyG	80.563	
	465.396	377.816
	466.701	**543.053**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Créditos, derivados y otros	
	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros a largo plazo		
Valores representativos de deuda	1.305	1.305
Derivados	-	163.932
	1.305	**165.237**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores varios	4.431	37.037
Inversiones en empresas del grupo y vinculadas	-	21.568
….Derivados	80.563	
Otros activos financieros	384.833	319.211
	469.827	**377.816**
	471.132	**543.053**

6.1 Activos financieros a coste amortizado a corto plazo

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.431	37.037
Depósitos c/p	210.545	175.275-
Fianzas entregadas y pagos anticipados	174.288	143.936
Cuenta corriente con partes vinculadas	-	21.568
Derivados	80.563	-
	469.827	**377.816**
	469.827	**377.816**

Bajo el epígrafe “Fianzas entregadas y pagos anticipados” se registran, entre otros conceptos, las fianzas entregadas que ascienden a 146.583 euros y corresponden a los depósitos de las fianzas recibidas de los arrendatarios y que son depositadas ante el IVIMA (actualmente, Agencia para la Vivienda Social), los mismos se clasifican a corto plazo por ser la duración de los contratos inferior a un año (143.936 euros al cierre del ejercicio 2022).

El 29 de diciembre se solicitó el trámite para dar de baja las fianzas del Régimen Concertado que mantenía la Socimi con la Agencia para la Vivienda Social.

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

Con fecha 7 de mayo de 2018, EXCEM SIR formalizó un contrato de liquidez ("Contrato de Liquidez") con GVC Gaesco Beka S.V., S.A. ("Proveedor de Liquidez"). El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil. A 31 de diciembre de 2023 el saldo disponible para el proveedor de liquidez era de 210.545 euros (175.275 € al cierre de 2022) registrados bajo dicho epígrafe.

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 Santander, con objeto de cubrir a tipo fijo la evolución del Euribor de la cartera de préstamos de dichas entidades financieras.

El valor razonable de estos instrumentos se ha reconocido en el Activo del balance, puesto que el mismo resulta favorable a la Sociedad, tanto al cierre del ejercicio 2023 (por mporte de 80.562 euros reconocido como activo financiero a corto plazo) como al cierre del ejercicio anterior (por importe de 162.932 euros reconocido en el activo financiero a largo plazo).

Como la Sociedad en el ejercicio 2023 ha cancelado todos los préstamos bancarios que disponía y para los que se utilizaban estas operaciones de cobertura de tipo de interés y a pesar de que la liquidación formal de los contratos de cobertura no se ha realizado hasta enero de 2024, entendemos que ya no pueden ser consideradas de cobertura y los resultados acumulados han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A continuación, se recoge la valoración de cada operación a cierre del ejercicio 2023:

IRS Banco Santander			
Fecha operación	13/02/2018	13/02/2018	13/02/2018
Fecha inicio	04/12/2018	04/02/2019	04/03/2019
Fecha vencimiento	04/12/2025	04/02/2026	04/03/2026
Nominal	294.000	612.000	300.000
Tipo fijo	1,35%	1,35%	1,35%
Valor razonable a 31/12/2023	11.213	5.404	5.595
Valor razonable a 31/12/2022	20,639	9.594	9.875

IRS Bankinter	
Fecha operación	07/02/2018
Fecha inicio	07/02/2019
Fecha vencimiento	07/02/2025
Nominal	2.571.000
Tipo fijo	1,30%
Valor razonable a 31/12/2023	24.000
Valor razonable a 31/12/2022	63.409

IRS Banco Sabadell		
Fecha operación	23/02/2018	26/02/2018
Fecha inicio	25/01/2019	31/12/2018
Fecha Vencimiento	27/01/2025	31/12/2024
Nominal	363.000	1.757.000
Tipo fijo	1,18%	1,17%
Valor razonable a 31/12/2023	8.000	26.350
Valor razonable a 31/12/2022	9.546	50.870

7 EXISTENCIAS

	31/12/2023	31/12/2022
Anticipos de proveedores	18.720	11.281
	18.720	**11.281**

Los anticipos de proveedores se corresponden a las provisiones de fondos realizadas a la gestoría para las operaciones de adquisición de activos y a proveedores para el mantenimiento de los pisos.

8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31/12/2023	31/12/2022
Caja	3.217.960	1.077
Cuentas corrientes a la vista	3.984.737	55.455
Inversiones a corto plazo de gran líquidez	6.500.000	-
	13.702.697	**56.532**

En el epígrafe de caja se recoge el importe de varios cheques pendientes de ingresar que dispone la sociedad recibidos de la venta de las inversiones inmobiliarias, los cuales ha fecha de formulación ya han sido ingresados en el banco. El resto del importe de efectivo y otros activos equivalentes corresponden a saldos de cuentas corrientes.

Por otro lado, en el epígrafe de "inversiones a corto plazo de gran líquidez" se incluyen 2 depósitos con vencimiento inferior a 3 meses.

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

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado

El 27 de diciembre de 2018 se cerró una ampliación de capital (aprobada el 4 de octubre de 2018) por importe de 1.548.886 euros más 387.222 de euros de prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre 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 a 31 de diciembre es el siguiente:

	IVERSORES A 31/12/2023	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	2,42%	Autocartera	2,42%
TOTAL	**100%**	**TOTAL**	**100%**

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

En ejercicios sucesivos se han ido realizando varias operaciones de compra / venta de acciones.

En el ejercicio 2022 se han realizado varias operaciones de venta de acciones. En total se han vendido 45.025 acciones por un importe total de 29.964 euros, obteniéndose un resultado negativo de 26.622 euros que se ha registrado directamente como menores reservas voluntarias. Se han comprado 129.331 acciones por un importe de 91.805 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a cierre de ejercicio 2022 asciende a 329.525 acciones, registradas por un importe total de 343.677 euros, que implica un 2,42% de las acciones totales de la Sociedad.

En el ejercicio 2023 se han vendido 123.006 acciones por un importe total de 91.385 euros. Se han comprado 19.138 acciones por un importe de 13.626 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a cierre de ejercicio 2023 asciende a 225.657 acciones, registradas por un importe total de 199.093 euros, que implica un 1,70% de las acciones totales de la Sociedad.

9.2 Reservas

Reserva legal

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

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

9.3 Prima de emisión

La prima de emisión de la ampliación de capital que se aprobó el 4 de octubre de 2018 fue de 0,25 euros por acción (1.548.886 acciones), resultando un importe de 387.221 euros (Nota 9.1) que permanece invariable al 31 de diciembre de 2023.

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 registraban directamente contra el Patrimonio Neto.

En el ejercicio 2023, como ya hemos comentado en la Nota 6.2, estas operaciones de cobertura de tipos de interés ya no deben ser consideradas de cobertura porque los préstamos bancarios para los que se utilizaban han sido cancelados. Por tanto, los ajustes de cambios de valor se han registrado contra Pérdidas y Ganancias.

9.5 Política de dividendos

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

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos en los ejercicios 2021 y 2022 debido a la ausencia de beneficio neto.

La Sociedad no ha distribuido dividendos en el ejercicio 2023 debido a que los fondos propios de la compañía están por debajo del capital social y, además, el consejo de la compañía, ratificado por la Junta General de Accionistas, ha aprobado un proceso de disolución de la misma.

10 PASIVOS FINANCIEROS

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/2/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Pasivos financieros a largo plazo						
Pasivos a coste amortizado	-	9.778.156	-	-	-	9.778.156
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-
	-	9.778.156	-	-	-	9.778.156
Pasivos financieros a corto plazo						
Pasivos a coste amortizado	17.591	2.011.706	834.740	454.329	852.331	2.466.035
	17.591	2.011.706	834.740	454.329	852.331	2.466.035
	17.591	**11.789.862**	**834.740**	**454.329**	**852.331**	**12.244.191**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	9.758.825	-	-	-	9.758.825
Acred. Arrend. Financiero	-	19.331	-	-	-	19.331
Derivados	-	-	-	-	-	-
	-	9.778.156	-	-	-	9.778.156
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	-	-	-	-	-	-
Deuda con entidades de crédito	-	2.003.029	--	-	-	2.003.029
Acred. Arend. Financiero	17.591	8.677	-	-	17.591	8.677
Otros pasivos financieros	-	-	-	276.824	-	276.824
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	-	164.617	113.241	164.617	113.241
Acreedores varios	-	-	670.123	28.028	670.123	28.028
Anticipo de clientes	-	-	-	36.236	-	36.236
	17.591	2.011.706	834.740	454.329	852.331	2.466.035
	17.591	**11.789.862**	**834.740**	**454.329**	**852.331**	**12.244.191**

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 Pasivos financieros a coste amortizado - Deudas con entidades de crédito

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

	31/12/23	31/12/22
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	-	10.098.477
Gastos de formalización de deuda	-	(339.652)
	-	9.758.825
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	-	2.003.029
	-	2.003.029
	-	**11.761.854**

10.2 Pasivos financieros a coste amortizado - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31/12/23	31/12/22
A corto plazo		
Fianzas	-635	264.114
Otras deudas a corto plazo	-926	12.710
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.1)	164.617	113.241
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	671.684	64.264
	834.740	454.329
	834.740	**454.329**

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.

Otras deudas a corto plazo

El Importe de deuda a 31 de diciembre de 2023 restante del epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a facturas pendiente de pago y liquidaciones de provisiones de fondos pendientes de recibir documentación.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	70	40
Ratio de operaciones pagadas	38	43
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	16
(euros)		
Total pagos realizados	1.167.942	1.199.283
Total pagos pendientes	770.691	137.857

Número de facturas pagadas en periodo inferior a 30 días	754
% facturas pagadas en periodo inferior a 30 días	96,60%
Importe de facturas pagadas en periodo inferior a 30 días	766.453 €
% importe pagado en periodo inferior a 30 días	30%

11 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	31/12/23	31/12/22
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	11.834	-
Retenciones y pagos a cuenta	52.252	31.629
	64.086	**31.629**
	31/12/23	**31/12/22**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(713)	(83)
Ayuntamiendo Madrid		
Comunidad de Madrid		
IVA	-	(10.722)
	(713)	**(10.805)**

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.

Por último, en opinión de los liquidadores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales adicionales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

	31/12/23	31/12/22
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	**2.947.929**	**(54.919)**
Diferencias permanentes		
Diferencias temporarias		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		
Base imponible (resultado fiscal)	**2.947.929**	**(54.919)**

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

	31/12/23		31/12/22	
(Miles de euros)	**Cuenta de pérdidas y ganancias**	**Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**	**Cuenta de pérdidas y ganancias**	**Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto**
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	2.947.929	-	(54.919)	-
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 0%)	-	-	-	-
Bases imponibles negativas no activadas	-	-	-	-
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	**-**	**-**	**-**	**-**

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre: no existen.

b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley

b.1) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general

b.2) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%

b.3) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley no existen

c.1) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general:

c.2) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y el 19:

c.3) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%

d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas: no existen.

d.1) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general:

d.2) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%

d.3) Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores: no existen

f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley: no existen

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: no existen.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. No existen.

12 INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose del importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Ingresos por arrendamientos (Nota 4.2)	1.054.543	1.660.971
Ingresos por prestación de servicios	67.302	114.355
	1.121.845	**1.775.326**

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

12.2 Gastos de personal

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

12.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Renting/arrendamientos	17.653	(259)
Reparaciones y conservación	47.395	36.177
Servicios profesionales independientes	1.597.506	845.455
Primas de seguros	21.141	38.937
Servicios bancarios	27.229	13.605
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.907	9.979
Suministros	195.765	230.655
Otros servicios	5.738	2.382
	1.914.334	**1.176.931**

En el saldo de servicios profesionales independientes se incluyen los gastos correspondientes al contrato de gestión integral de activos y propiedades de la Sociedad suscrito con Excem Management S.L. descrito en la nota 1.

12.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Inversiones inmobiliarias (Nota 4)	182.759	379.279
Inmovilizado intangible	6.367	12.733
	189.126	**392.012**

12.5 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
Préstamos y créditos con entidades de créditos	447.327	365.135
	447.327	**365.135**

12.6 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	31/12/23	31/12/22
De valores negociables y otros inst. financieros	75.622	-
Beneficios por instrumentos de cobertura	80.563	-
	156.185	**-**

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 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 (2,71%)
Generación Coliving, S.L.	Accionista minoritaria (0,022%). Miembros de la dirección comunes

13.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Generación Coliving, S.L.
Ejercicio 2023	
Proveedores, empresas del grupo	(164.617)
Cuenta corriente con sociedades vinculadas	-

(Euros)	Generación Coliving, S.L.
Ejercicio 2022	
Proveedores, empresas del grupo	(113.241)
Cuenta corriente con sociedades vinculadas	21.568

En el ejercicio 2022 se produjeron distintos pagos por cuenta de inquilinos que realmente pertenecían a la entidad gestora por lo que se generó una cuenta corriente pendiente de pago con dicha Sociedad. En el ejercicio 2023 el saldo de la cuenta corriente es 0 euros.

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

(Euros)	Generación Coliving, S.L.	Total
Ejercicio 2023		
Servicios profesionales independientes	1.202.745	1.202.745

(Euros)	Generación Coliving, S.L.	Total
Ejercicio 2022		
Servicios profesionales independientes	713.899	713.899

El detalle de estos servicios profesionales en 2023 independientes es el siguiente:

- Comisión gestión de rentas……185.302
- Comision valoración RICS……..618.500
- Comisión desinversiones…….629.290

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

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

13.2 Administradores y alta dirección

Durante los ejercicios 2023 y 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 ejercicio 2023 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 11.189 euros y a 31 de diciembre de 2022 se han satisfecho 11.189 euros.

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de febrero de 2018 acordó dispensar a D. David Hatchwell Altarás y D. Philip Hatchwell Altarás 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.

En la Junta General de Accionistas del pasado 13 de marzo de 2023, Antonio González Noaín presentó su renuncia como vocal del Consejo de Administración.

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

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

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

14.1 Riesgo de crédito

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

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

(Euros)	2023	2022
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6)	1.305	165.237
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	68.518	68.666
Inversiones en empresas del grupo y vinculadas	-	21.568
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 6)	465.395	319.211
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 8)	13.702.697	56.532
	14.237.915	**631.214**

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

14.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

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

(Euros)	2023	2022
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	-	6.766.000
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	-	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.

Consideramos que dada la desinversión realizada de sus inmuebles en 2023 no hay ningún riesgo de líquidez.

14.4 Riesgo fiscal

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

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

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Estructura del personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante los años 2023 y 2022.

Al 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración estaba formado por 5 personas, todos hombres, además de un secretario no consejero.

15.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2023	2022
Servicios de auditoría	12.560	12.560
Otros trabajos de revisión y verificación contable	5.953	5.240
	18.513	**17.800**

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el ejercicio 2024 se ha producido la liquidación definitiva de los contratos de cobertura de tipos de interés existentes, de la siguiente manera:

- El 10 de enero se liquidó el contrato de *swap* con Bankinter, por un importe total de 24.000€.
- El 17 de enero se liquidaron los dos contratos de *swaps* con Banco de Sabadell por un importe de 26.350 € y 8.000 € respectivamente.
- El 22 de enero se liquidaron los tres contratos de swaps con Banco de Santander por un importe de 22.212 €.

En el Consejo de Administración del 3 de enero se aprobó la convocatoria de la Junta General de Accionistas para el día 5 de febrero de 2024, para iniciar el proceso de Disolución y Liquidación de la compañía.

Asimismo, el 3 de enero se solicitó a GVC, como Proveedor de Liquidez, que gestionara la exoneración de posiciones de venta de los títulos de autocartera en BME *Growth*, a lo que dicha entidad accedió con fecha 4 de enero.

Finalmente, el 3 de enero se cancelaron las 3 operaciones de *renting* con el Banco de Sabadell, por un importe de casi 12.500 euros.

El 5 de febrero se aprobó, en la Junta General de Accionistas, la disolución de la sociedad.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Los Liquidadores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales adjuntas y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 en su reunión del 12 de febrero de 2024. Las hojas de dichas cuentas anuales se encuentran numeradas 1 a la 35. A continuación, se presenta el Informe de Gestion en hojas numeradas de la 1 a la 6. Todas las hojas han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta hoja todos los liquidadores de la Sociedad.,

Fdo. D. David Hatchwell Altarás

Fdo. D. David Vega Sánchez

Fdo. D. Guillermo Massó López

Firmado por MASSO LOPEZ GUILLERMO - ***5410** el día 12/02/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL, SOCIMI S.A. EN LIQUIDACIÓN
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1 Estrategia

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

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

En 2023, el capital social asciende a 13.601.736 euros.

1.2 Inversiones

Durante el ejercicio 2023, no se ha adquirido ningún inmueble, aunque sí se han registrado altas como consecuencia de la compra de mobiliario y algunas reformas.

1.3 Estructura financiera

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

A 31 de diciembre de 2023, no existe deuda ni a largo ni a corto plazo con entidades de crédito.

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

1.4 Estructura organizativa

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Los ingresos por rentas de la Sociedad y otras prestaciones de servicios en 2023 ascendieron a 1.121.845 euros.

Los ingresos por rentas, minorados con los gastos de explotación y amortización del inmovilizado e incrementados por las ventas de inmovilizado arrojan un resultado de explotación de 3.239.071 euros.

El resultado financiero arroja un saldo negativo de 291.142 euros, sin embargo, el resultado del ejercicio arroja beneficios por valor de 2.947.929 euros.

Durante el año 2023 se han realizado las siguientes desinversiones:

- En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Joaquín María López, por un importe total de 660.000 €, que ha generado una plusvalía de 174.116 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de unos 440.576 €.
- En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Escosura, por un importe total de 725.000 €, que ha generado una plusvalía de 51.357 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 377.505 €.
- En mayo de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Donoso Cortés, por un importe total de 610.000 €, que ha generado una plusvalía de 227.353 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 442.356 €.
- En junio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Ferraz, por un importe total de 610.000 €, que ha generado una plusvalía de 123.239 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 394.998 €.
- 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 185.989 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 478.289 €.
- En junio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Francisco Silvela, por un importe total de 910.000 €, que ha generado una plusvalía de 321.477 € y una caja libre, tras amortizar la deuda bancaria, de 667.712 €.
- En julio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Andrés Mellado, por un importe total de 570.000, que ha generado una plusvalía de 130.367 €y una caja libre, tras amortizar deuda, de 376.421 €
- En julio de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle General Moscardó, por un importe total de 675.000 €, que ha generado una plusvalía de 180.321€ y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 441.060 €.
- En agosto de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Maudes, por un importe total de 505.000 €, que ha generado una plusvalía de 132.888 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de más de 343.487 €.
- 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 183.853 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 511.574 €.
- En septiembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Cea Bermúdez 63, 1º B, por un importe total de 550.000 €, que ha generado una plusvalía de 203.423 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 372.735 €.
- 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 300.873 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 723.942 €.
- En noviembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle San Bernardo 10, por un importe total de 886.420 €, generando una plusvalía de 298.479 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 495.642 €.
- En noviembre de 2023, se ha realizado la venta del edificio en la calle Doctor Cortezo, por un importe total de 8,6 MM €, generando una plusvalía de 431.089 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 5.434.533 MM €.

- En noviembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Alcalá 182, por un importe total de 720.000 €, generando una plusvalía de 260.180 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 512.300 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Roma, por un importe total de 1.000.000 €, generando una pérdida de 21.688 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de casi 524.900 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Hilarion Eslava, por un importe total de 750.000 €, generando una plusvalía de 254.034 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 547.279 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Ronda de Valencia por un importe total de 460.000 €, generando una plusvalía de 112.336 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 303.839 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Don Ramón de la Cruz, por un importe total de 635.000 €, generando una plusvalía de 181.936 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 435.717 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta del activo en la calle Hermosilla, por un importe total de 630.000 €, generando una plusvalía de 203.949 € y una caja libre, tras amortizar la deuda, de más de 448.660 €.
- En diciembre de 2023, se ha realizado la venta de un lote de siete activos (Bailén, Bordadores, Conde de Romanones, Ventura Rodríguez, Cea Bermudez 1º A y Doctor Esquerdo 16 y 20), por un importe global de 4,75 MM €, generando una plusvalía de 667.391€ y una caja libre, tras amortizar la deuda, de 3.227.644 €.

Por tanto, se obtuvo un beneficio total por las ventas de todos los activos de 4.679.466 euros.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de liquidez

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

Consideramos que, dada la desinversión realizada de sus inmuebles en 2023, no hay ningún riesgo de liquidez.

4. ENTORNO ECONÓMICO

En 2023, la compañía no alcanzó el volumen de activos, que se había fijado como objetivo en su plan financiero, para cubrir sus gastos de explotación y alcanzar un resultado neto positivo con el que poder remunerar a sus accionistas.

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 la cartera no sólo genera beneficios, sino también entrada de tesorería.

Dicho Plan de Desinversión Total de los Activos fue ratificado por la Junta General de Accionistas del 13 de marzo de 2023.

A cierre del ejercicio, se ha finalizado el Proceso de Desinversión Total de los Activos, con la venta el día 27 de diciembre de los últimos 9 activos de la cartera de la Socimi.

De esta manera, la compañía inicia un proceso ordenado de Disolución y Liquidación de sus activos y pasivos que, mediante una cuota de liquidación, pueda servir para que los accionistas recuperen, en todo o en parte, su capital invertido.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en Disolución.

5. HECHOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el ejercicio 2024 se ha producido la liquidación definitiva de los contratos de cobertura de tipos de interés existentes, de la siguiente manera:

- El 10 de enero se liquidó el contrato de *swap* con Bankinter por un importe total de 24.000€.
- El 17 de enero se liquidaron los dos contratos de *swaps* con Banco de Sabadell por un importe de 26.350€ y 8.000€ respectivamente.
- El 22 de enero se liquidaron los tres contratos de swaps con Banco de Santander por un importe total de 22.293 €.

En el Consejo de Administración del 3 de enero se aprobó la convocatoria de la Junta General de Accionistas para el día 5 de febrero de 2024, para iniciar el proceso de Disolución y Liquidación de la compañía.

Asimismo, el 3 de enero se solicitó a GVC, como Proveedor de Liquidez, que gestionara la exoneración de posiciones de venta de los títulos de autocartera en BME *Growth*, a lo que dicha entidad accedió con fecha 4 de enero.

Finalmente, el 3 de enero se cancelaron las 3 operaciones de *renting* con el Banco de Sabadell, por un importe de casi 12.500 euros.

El 5 de febrero se aprobó, en la Junta General de Accionistas, la disolución de la sociedad.

6. INFORMACIÓN I+D+i

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

7. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Los parámetros bursátiles de 2023 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización 19 de julio de 2018 (día de admisión a negociación): 1,42 €/acción
- Cotización a 31 de diciembre de 2021: 0,87 €/acción
- Cotización a 31 de diciembre de 2022: 0,65 €/acción
- Cotización a 31 de diciembre de 2023: 0,86 €/acción
- Variación de la cotización en el ejercicio: 0,21 € (+ 32,3%)
- Capitalización bursátil a 31 de diciembre de 2023: 11.697.493 €
- Cotización máxima del periodo: 0,86 €/acción
- Cotización mínima del periodo: 0,66 €/acción
- Total negociado 2023: 142.144 títulos

Todas las acciones negociadas han sido adquiridas por la Sociedad, con el fondo de liquidez gestionado por el proveedor de liquidez (Acuerdo de Liquidez con GVC Gaesco). A cierre de 2023, la Sociedad tiene 225.657 acciones en autocartera.

Además, la Sociedad ha incrementado el número de accionistas desde 39, en el momento del inicio de la cotización en el MAB en julio de 2018, a los 56 actuales.

8. ACCIONES PROPIAS

El detalle de las acciones propias en poder de la Sociedad a día 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

NÚMERO ACCIONES	PORCENTAJE	VALOR MEDIO	VALOR TOTAL AUTOCARTERA (€)
225.657	2,42%	0.88 €	199.093

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

OPERACIÓN	NÚMERO ACCIONES	PRECIO MEDIO	PRECIO TOTAL (€)
Compra	19.138	0,73 €	13.626
Venta	(123.006)	0,76 €	(91.383)
Saldo total	**(103.868)**		**(77.757)**

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

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

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

Las participaciones significativas de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2023 son la siguientes:

INVERSOR	PORCENTAJE
Germina Finance	36,11%
Lexington	4,64%
Construcción Enadia 91	3,25%
Otros inversores	53,58%
Autocartera	2,42%
TOTAL	**100%**

Política de dividendos

La Sociedad no ha distribuido dividendos en el ejercicio 2023 debido a que los fondos propios de la compañía están por debajo del capital social y, además, el consejo de la compañía, ratificado por la Junta General de Accionistas, ha aprobado un proceso de disolución de la misma.

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

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

11. MEDIO AMBIENTE

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

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

12. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La compañía aprobó un Plan de Desinversión Total de los Activos que finalizó en diciembre de 2023 y, en enero, el Consejo de Administración propuso iniciar el proceso de Disolución y Liquidación de la compañía, que aprobó la Junta General de Accionistas el día 5 de febrero de 2024.

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

Febrero 2024

I. INTRODUCCIÓN

Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI, S.A. en liquidación (en adelante «la Sociedad» o «EXCEM SOCIMI SIR») es una sociedad anónima de duración indefinida y nacionalidad española, domiciliada en C/ Julián Camarillo 4, edificio 37 A, 28037 Madrid (España) con C.I.F. número A-87417846, actualmente en proceso de liquidación.

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

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

La Sociedad no tiene empleados ni estructura de personal, ya que la Gestión Integral de la Sociedad se desarrolla por la sociedad Generación Coliving S.L. (en adelante la Gestora) con la que la Sociedad tiene firmado un Contrato de Gestión Integral de Activos y Propiedades. La Gestora es una sociedad especializada en la prestación de servicios de gestión en el ámbito inmobiliario y financiero, disponiendo para ello de los necesarios recursos humanos y materiales. D. Antonio Mochón Ronda se encuentra vinculado a la Gestora como “persona clave”.

La Gestora presta a EXCEM SOCIMI SIR los siguientes servicios:

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

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

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

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

- Estructura de gobierno

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

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

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

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

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

II. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

La Sociedad está regida por tres liquidadores, cuya principal responsabilidad es la liquidación de la compañía, así como la gestión, representación y administración de la misma, de acuerdo a la legalidad vigente y a los establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

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

Los datos de los liquidadores son los siguientes

Liquidador	Fecha nombramiento o reelección
D. David Hatchwell Altaras	5 de febrero de 2024
D. David Vega Sánchez	5 de febrero de 2024
D. Guillermo Massó López	5 de febrero de 2024

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

Normalmente, como práctica de buen gobierno, a todas las reuniones del órgano de administración está invitada la Gestora con voz pero sin voto.

El sistema de control interno, así como las comunicaciones al Mercado, es desarrollado por la Sociedad Gestora en coordinación con los liquidadores, últimos responsables del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la permanencia en el Mercado.

III. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

Reglamento interno de conducta

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

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

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

Director de Cumplimiento Normativo

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

Growth").

Manual de procedimientos de manejo de información relevante

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

Canal de denuncias

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

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

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

Las informaciones pueden hacerse llegar por las siguientes vías:

- Correo electrónico (info@excemsir.com)
- Correo postal. (Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial, SOCIMI, S.A.; C/ Julián Camarillo, 4, edificio 37 A, 28037, Madrid)

Formación

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

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

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

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

Realización de presupuestos

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

IV. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

1. Registro y valoración de los activos

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

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

independiente de reconocido prestigio.

2. Pagos y tratamiento de gastos

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

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

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

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

3. Impago y gestión de la morosidad

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

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

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

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

4. Fraude

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

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

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

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

errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

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

- **Comité de Inversiones y desinversiones**

La Gestora cuenta con un Comité de Inversiones y desinversiones, formado por personal de la Gestora, el Director Financiero, el Responsable de Adquisiciones y un liquidador de la Sociedad, que se reúnen como mínimo una vez al trimestre para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar que operaciones encajan con la estrategia de la Sociedad.

- **Comité de Gestión**

La Gestora tiene un Comité de Gestión que se reúne trimestralmente, y de forma voluntaria o por incidencias relevantes mensualmente, para analizar las desviaciones de presupuestos y estimaciones futuras a corto y medio plazo.

Las principales funciones del Comité de Gestión son:

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

Planificación y Presupuestos

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

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

V. ELABORACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA INFORMACIÓN AL MERCADO

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

Esta información incluye, entre otra:

1) La información periódica (ya sea anual o semestral) necesaria de acuerdo con la normativa de BME Growth;
2) Información relevante para los inversores, siguiendo el Manual de procedimientos de manejo de información relevante, en forma de Hecho Relevante (hasta el 10 de mayo de 2020) o en forma de Información privilegiada u Otra Información Relevante.
3) Información sobre las participaciones significativas de accionistas y consejeros en los

términos de la normativa de BME Growth y la legislación vigente.

4) Cualesquiera otras que sean necesarias según la marcha de la Sociedad o requeridas por la normativa o los estatutos de la Sociedad.

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

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

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

VI. EXPERTOS INDEPENDIENTES COLABORADORES DE LA SOCIEDAD

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

- **Auditor de cuentas**

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

- **Asesoría legal**

PricewaterhouseCoopers Tax & Legal S.L.

- **Asesor Registrado**

VGM Advisory Partners, S.L.U.

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

Gloval Valuation S.A.U.